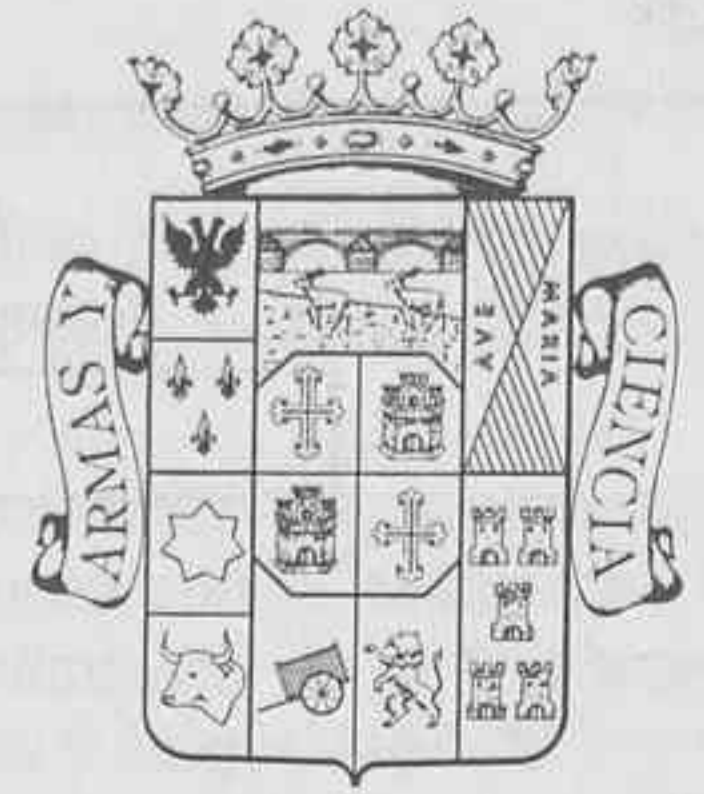




BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA



DEPOSITO LEGAL: P - 1 - 1958

Año CXVI

Viernes, 1 de marzo de 2002

Núm. 27

PRECIOS DE SUSCRIPCION

	Importe suscripción	Gastos envío	Total suscripción
	Euros	Euros	Euros
<i>Suscripción anual</i>			
Ayuntamientos menores de 500 habitantes, Juzgados de Paz y Juntas Vecinales	15,27	9,02	24,29
Ayuntamientos mayores de 500 habitantes, Juzgados de Primera Instancia y Cámaras Oficiales.....	20,25	9,02	29,27
Particulares.....	24,28	9,02	33,30
<i>Suscripción inferior al año:</i>			
• Semestrales	12,17	4,51	16,68
• Trimestrales	6,64	2,25	8,89
<i>Venta de ejemplares sueltos:</i>			
Ejemplar corriente: 0,33 euros ; Ejemplar atrasado: 0,48 euros .			

Las leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el "Boletín Oficial del Estado" y no tendrán efecto retroactivo, si en ellas no se dispone otra cosa. (Art. 2.º, número 1 y 3 del Código Civil).

La ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento. (Art. 6.º, núm. 1, del propio texto legal)
Inmediatamente que los Sres. Alcaldes y Secretarios reciban este "Boletín", dispondrán su exposición al público en el sitio de costumbre, donde permanecerá hasta el recibo del siguiente.

ANUNCIOS: Por cada palabra del anuncio o documento que se inserte en el "Boletín Oficial" de los establecidos en la Ordenanza: **0,18 euros**.

TODO PAGO SE HARA POR ADELANTADO

SUSCRIPCIONES Y VENTAS DE EJEMPLARES

Dirigirse a la Administración: Oficinas de la Intervención de la Diputación
Teléfono: 979 - 71 - 51 - 00

Toda correspondencia relacionada con los anuncios a insertar será dirigida a la Subdelegación del Gobierno en Palencia
Las suscripciones obligatorias se satisfarán durante el primer trimestre del año, y las voluntarias por adelantado

SE PUBLICA LOS LUNES, MIERCOLES Y VIERNES

Administración Central

MINISTERIO DEL INTERIOR

RESOLUCIÓN de 11 de febrero de 2002, de la Dirección General de Tráfico, por la que se establecen medidas especiales de regulación de tráfico durante el año 2002. ("Boletín Oficial del Estado", nº 45, correspondiente al jueves 21 de febrero de 2002).

Por razones de seguridad vial y de fluidez de la circulación, en concordancia con las fechas en que se prevén desplazamientos masivos de vehículos, así como por la peligrosidad intrínseca de la carga de ciertos vehículos, se establecen medidas especiales de regulación de tráfico, de acuerdo con lo dictado al respecto en el artículo 5, apartados m) y n), del texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, así como en los artículos 37 y 39 del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 13/1992, de 17 de enero, y en el artículo 14 del Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre.

En su virtud, y de conformidad con los órganos competentes de los Ministerios del Interior y de Fomento, para las vías públicas interurbanas y travesías a que se refieren los apartados i) y k) del artículo 5 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial,

Esta Dirección General de Tráfico, dispone lo siguiente:

Primero. *Restricciones a la circulación.* - Durante el año 2002 se establecen las restricciones de circulación que a continuación se relacionan:

A) Pruebas deportivas: De acuerdo con lo dispuesto al respecto, en el artículo 55 del Reglamento General de Circulación y en el apartado 5 del anexo II del Código de la Circulación, no se autorizará ni se informará favorablemente prueba deportiva alguna, de carácter competitivo o no, cuando implique ocupación de

la calzada o arcenes, durante los días y horas que se indican en el anexo I de esta Resolución, así como aquéllas que utilicen autovías, excepto en sus tramos de enlace imprescindibles, salvo las pruebas de carácter internacional que sean expresamente autorizadas o informadas favorablemente por las Jefaturas Provinciales de Tráfico o la Dirección General de Tráfico, según proceda.

En lo que se refiere a pruebas ciclistas y de triatlón, se entenderá que tienen carácter internacional las que estén incluidas en los calendarios mundial o continental de la Unión Ciclista Internacional y la Unión Internacional de Triatlón, respectivamente.

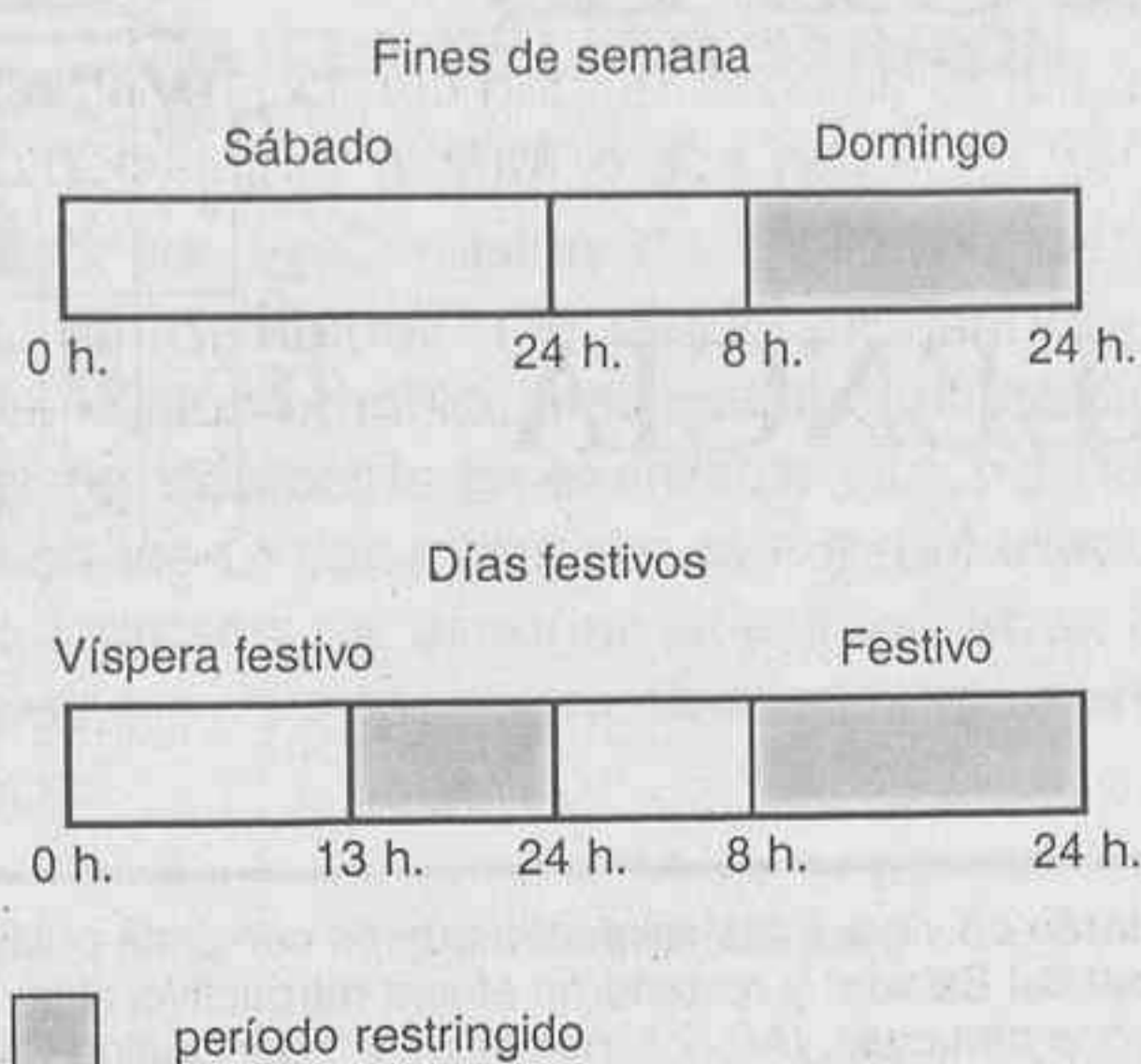
B) Vehículos de transporte de mercancías: Se prohíbe la circulación por las vías cuya vigilancia ejerce la Jefatura Central de Tráfico de:

B.1. Mercancías en general: En los tramos y durante los días y horas que se indican en el anexo II de esta Resolución, a todo vehículo de más de 7.500 kilogramos de masa máxima autorizada y a los conjuntos de vehículos de cualquier masa máxima autorizada.

Quedan exentos de esta prohibición, los vehículos o conjunto de vehículos de cualquier masa máxima autorizada, que transporten ganado vivo o leche cruda.

B.2. Mercancías peligrosas.

B.2.1. Los domingos y días festivos, dentro del ámbito territorial correspondiente, desde las ocho hasta las veinticuatro horas, y las vísperas, no sábados, de estos festivos, desde las trece hasta las veinticuatro horas, así como los días 31 de julio desde las trece hasta las veinticuatro horas, y 1 de agosto, desde las ocho hasta las quince horas, a los vehículos que hayan de llevar los paneles de señalización de peligro reglamentarios, conforme al Real Decreto 2115/1998, de 2 de octubre, y en el Acuerdo Europeo sobre el Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera (ADR). Todo ello sin perjuicio de las restricciones temporales que puedan imponerse con motivo de festividades de carácter local.



Quedan exceptuados de esta restricción los días festivos, 29 de marzo y 12 de octubre, durante los que el período restringido será de ocho a quince horas.

También se prohíbe su circulación, en los tramos y durante los días y horas que se indican en el Anexo II de la presente Resolución, a los vehículos de más de 3.500 kilogramos de masa máxima autorizada y a los conjuntos de vehículos de cualquier masa máxima autorizada.

B.2.2. De acuerdo con el artículo 4.3 del Real Decreto 2115/1998, de 2 de octubre, los itinerarios a utilizar por los vehículos para el transporte de mercancías peligrosas serán:

En desplazamientos para distribución y reparto: Los desplazamientos cuya finalidad es la distribución y reparto de la mercancía peligrosa a sus destinatarios finales o consumidores, se utilizará el itinerario más idóneo, tanto en relación con la seguridad vial como con la fluidez del tráfico, recorriendo la mínima distancia posible a lo largo de carreteras convencionales, hasta el punto de entrega de la mercancía. Deberán utilizarse inexcusablemente las circunvalaciones, variantes o rondas exteriores a las poblaciones cuando existan, pudiendo entrar en el núcleo urbano únicamente para realizar las operaciones de carga y descarga, y siempre por el acceso más próximo al punto de entrega, salvo por causas justificadas de fuerza mayor.

En otro tipo de desplazamientos: Si los puntos de origen y destino del desplazamiento se encuentran incluidos dentro de la RIMP –Red de Itinerarios para Mercancías Peligrosas– que figura en el anexo IV de esta Resolución, los vehículos que las transporten deberán utilizarlos obligatoriamente en su recorrido. Si uno de esos puntos, o ambos, quedan fuera de la RIMP los desplazamientos deberán realizarse por aquellas carreteras convencionales que permitan acceder a dicha red por la entrada o salida más próxima, con objeto de garantizar que el recorrido por vías de calzada única sea el más corto posible.

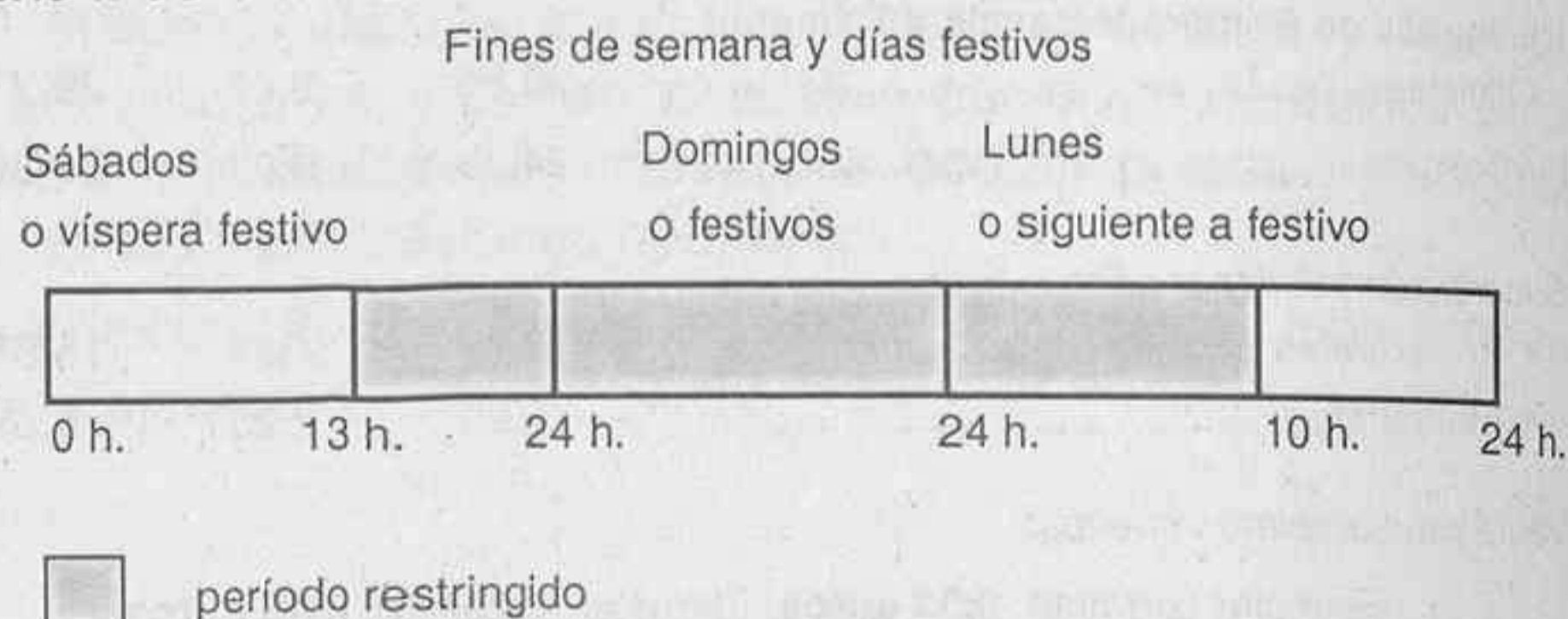
El tránsito por vías distintas de las aquí señaladas requerirá que el itinerario no discurra por travesías o lo haga por las de menor peligrosidad –de acuerdo con la intensidad, clasificación y distribución del tráfico, el tamaño del núcleo urbano, la configuración urbanística, y el trazado y regulación de las mismas–, y, además, la previa comunicación con, al menos, veinticuatro horas de antelación al subsector de la Agrupación de Tráfico de la Guardia Civil de la provincia correspondiente, quien confirmará, en su caso la utilización de la nueva ruta.

Asimismo, se permitirá abandonar la RIMP en aquellos desplazamientos cuyo destino u origen sea la base, el lugar de descanso o la residencia habitual del transportista y para la realización de operaciones de reparación o mantenimiento del vehículo.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no será de aplicación cuando el transporte de esta clase de mercancías se realice de acuerdo con alguna de las exenciones recogidas en el ADR por razón del cargamento, cantidad limitada o tipo de transporte.

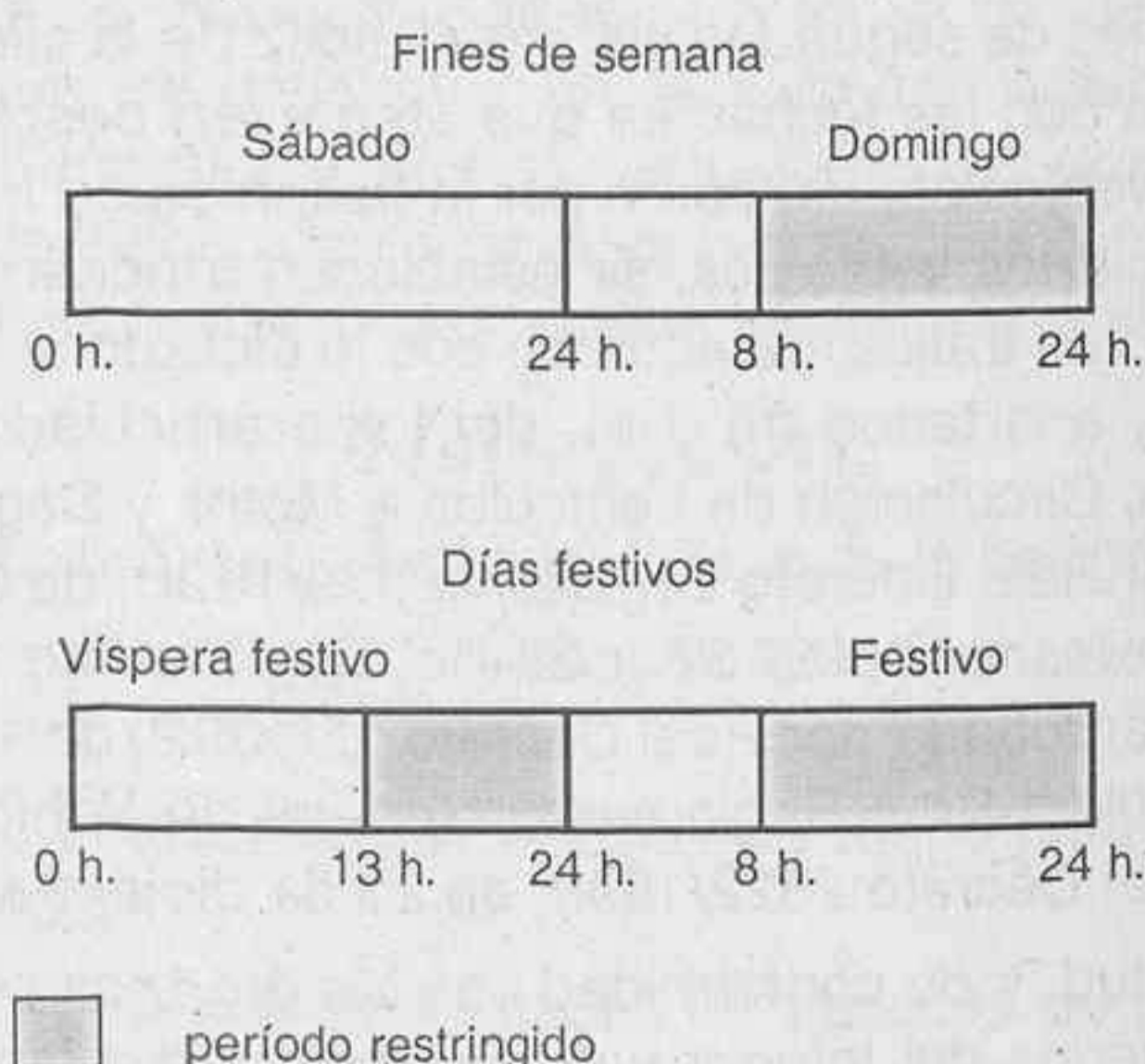
B.2.3. Quedan exentos de las prohibiciones que se establecen en los epígrafes B.2.1 y B.2.2, los vehículos que transporten las materias a que se hace referencia en el Anexo III de esta Resolución, en las condiciones que en el mismo se determinan.

B.3. Vehículos que precisan autorización especial para circular en razón de la carga que transportan, sus masas o sus dimensiones. - Aquellos vehículos que circulan en régimen de transporte especial en virtud del contenido del artículo 14 del Reglamento General de Vehículos, aprobado por Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» número 22, de 26 de enero de 1999), requiriendo para ello la autorización especial que en él se señala, no podrán hacerlo desde las trece horas del sábado o víspera de festivo dentro del ámbito territorial correspondiente, hasta las diez horas del lunes o día inmediato siguiente al festivo, así como los días 31 de julio y 1 de agosto, de ocho a veinticuatro horas. Además, también se prohíbe su circulación en los tramos y durante los días y horas que se indican en el anexo II de esta Resolución.



C) Vehículos especiales: No podrá circular ningún tipo de maquinaria agrícola ni de obras o servicios por las vías cuya vigilancia ejerce la Jefatura Central de Tráfico, en los tramos y durante los días y horas que se indican en el Anexo II de esta Resolución.

D) Maquinaria de servicios automotriz, grúa de elevación: No podrán circular por las vías cuya vigilancia ejerce la Jefatura Central de Tráfico, los domingos y días festivos dentro del ámbito territorial correspondiente, desde las ocho hasta las veinticuatro horas, y las vísperas, no sábados, de estos festivos, desde las trece hasta las veinticuatro horas, así como los días 31 de julio desde las trece hasta las veinticuatro horas, y 1 de agosto desde las ocho hasta las quince horas.



Quedan exceptuados de esta restricción los días festivos, 29 de marzo y 12 de octubre, durante los que el período restringido será de ocho a quince horas.

Asimismo, se prohíbe su circulación en los tramos y durante los días y horas que se indican en el Anexo II de esta Resolución, salvo cuando razones de emergencia lo exijan, en cuyo caso, por las Fuerzas de Vigilancia de la Guardia Civil, se adoptarán las medidas que procedan.

E) Carriles reservados para la circulación de vehículos con alta ocupación (VAO): De acuerdo con lo dispuesto en el apartado quinto de la Orden de 10 de mayo de 1995, del Ministerio de Justicia e Interior, tienen tal consideración los pertenecientes a la calzada central de la carretera A-6/N-VI, entre los kilómetros

6 al 20. El número mínimo de ocupantes por vehículo será de dos, incluido el conductor, pudiendo ser utilizados también por motocicletas, autobuses y autobuses articulados.

F) Restricciones complementarias: De acuerdo con lo establecido en el artículo 37 y 39 del Reglamento General de Circulación, en función de las condiciones en que se esté desarrollando el tráfico, o cuando la presencia de fenómenos meteorológicos adversos o sus predicciones así lo aconsejen, por las fuerzas de vigilancia de la Guardia Civil se podrá proceder a espaciar la circulación de los vehículos anteriormente citados, e incluso detenerla, si las circunstancias lo requieren.

En condiciones meteorológicas –de nieve o hielo– adversas, los camiones con masa máxima autorizada superior a 3.500 kilogramos, autobuses y conjuntos de vehículos, vienen obligados a circular por el carril derecho de la vía, quedando expresamente prohibido el adelantamiento a los que circulen a menor velocidad, así como el rebasamiento a los que se encuentren detenidos por causa de dificultades en la vía o en su entorno.

Segundo. *Exenciones.* - Las restricciones a la circulación contempladas en la presente Resolución, se entienden sin perjuicio de lo establecido al respecto en el artículo 39.5 del Reglamento General de Circulación.

Tercero. *Autorizaciones especiales.* - En relación con lo preceptuado en el apartado primero, letra A), de la presente Resolución, la Dirección General de Tráfico o las Jefaturas Provinciales de Tráfico y según proceda, podrán autorizar excepcionalmente su realización cuando se justifique convenientemente su carácter extraordinario y relevante por motivos sociales o tradicionales, siempre que se desarrollen a lo largo de vías de muy baja intensidad de circulación en las horas en que esté prevista su utilización, fuera de los horarios de gran volumen de desplazamientos a nivel provincial, regional o nacional, requiriendo escasa escolta de las Fuerzas de Vigilancia de la Guardia Civil y siempre que no afecten a los tramos de carreteras, días horas incluidos en el Anexo II, ni a las atopistas, autovías y a las vías incluidas en el Anexo IV de esta Resolución.

Asimismo, en relación con lo dispuesto en el apartado primero, letras B), C) y D), de la presente Resolución en los casos en que se considere ineludible la realización de un transporte, siempre que esté debidamente justificado, podrán otorgarse por el Director General de Tráfico autorizaciones especiales de circulación de carácter temporal, en las que se fijarán las condiciones en que un determinado vehículo o conjunto de vehículos podrá realizar el transporte, conforme a lo establecido en el artículo 39.5 del Reglamento General de Circulación.

Cuarto. *Sanciones y medidas cautelares.* - El hecho de circular sin disponer de la autorización a que hace referencia el apartado tercero de la presente Resolución, en relación con lo dispuesto en el artículo 39.5 del Reglamento General de Circulación, podrá ser sancionado –conforme establece el artículo 67.4 del texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial–, aplicándose adicionalmente en el acto por parte de las Fuerzas de Vigilancia de la Guardia Civil la medida complementaria de inmovilización del vehículo, cuando su circulación cause riesgo o perturbaciones graves al normal desarrollo del tráfico rodado, y si fuera necesario, su retirada y depósito, hasta que cese la prohibición o se

autorice su marcha, de conformidad con lo previsto en los artículos 70 y 71. 1.a) de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

Las infracciones al resto del contenido de la presente Resolución serán sancionadas de acuerdo con lo establecido al respecto en el artículo 67 del texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

Quinto. *Período de vigencia.* - Esta Resolución tendrá vigencia durante el año 2002, quedando prorrogada hasta la fecha de entrada en vigor de la Resolución por la que se establezcan las medidas especiales de regulación de tráfico para el año 2003, con excepción de las restricciones por fechas concretas que se determinan en los anexos I y II de la presente.

Excepcionalmente, y cuando causas de fuerza mayor lo aconsejen, las Fuerzas de Vigilancia de la Guardia Civil, con la autorización expresa, en cada caso, de la Jefatura Central de Tráfico, y en función de las condiciones en que se esté desarrollando la circulación durante los períodos afectados por las restricciones establecidas en la presente Resolución, podrán permitir la circulación de los vehículos incluidos en el apartado primero, letra B. 1.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Esta Resolución entrará en vigor a los ocho días hábiles siguientes al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 11 de febrero de 2002. - El Director General, Carlos Muñoz-Repiso Izaguirre.

ANEXO I

1º En general, en todas las carreteras, las siguientes fechas:

- Desde el viernes 22 de marzo, a las doce horas, hasta el domingo 24 de marzo, a las veinticuatro horas.
- Desde el miércoles 27 de marzo, a las diez horas, hasta el lunes 1 de abril, a las veinticuatro horas.
- Desde el viernes 28 de junio, a las doce horas, hasta el sábado 29 de junio, a las veinticuatro horas.
- Desde el domingo 30 de junio, a las quince horas, hasta el lunes 1 de julio, a las veinticuatro horas.
- Desde el miércoles 31 de julio, a las diez horas, hasta el jueves 1 de agosto, a las veinticuatro horas.
- Desde el miércoles 14 de agosto, a las doce horas, hasta el jueves 15 de agosto, a las quince horas.
- El viernes 16 de agosto, desde las doce hasta las veinticuatro horas.
- El domingo 18 de agosto, desde las doce hasta las veinticuatro horas.
- Desde el viernes 30 de agosto, a las doce horas, hasta el domingo 1 de septiembre, a las veinticuatro horas.
- Desde el jueves 31 de octubre, a las doce horas, hasta el domingo 3 de noviembre, a las veinticuatro horas.
- Desde el jueves 5 de diciembre, a las doce horas, hasta el domingo 8 de diciembre, a las veinticuatro horas.

Quedan exceptuadas de las restricciones anteriores las carreteras de las Comunidades Autónomas de Canarias, Illes Balears, y Navarra, así como en las ciudades de Ceuta y Melilla.

ANEXO II

Restricciones por fechas

Lunes 1 de abril

Ctra.	Inicio		Final		Duración	Sentido
	p. k.	Población	p. k.	Población		
A-1	0	Burgos	77,2	Miranda de Ebro	10,00-22,00	Sentido Irún
N-1	157,5	Aranda de Duero	319	Miranda de Ebro	10,00-22,00	Sentido Irún
N-620	351,6	Fuentes de Oñoro	4	Burgos	10,00-22,00	Sentido Burgos

ANEXO III

Mercancías peligrosas

a) Materias totalmente exentas de las prohibiciones establecidas en el punto B-2 de esta Resolución, de modo permanente y sin necesidad de ser solicitada:

Mercancías	Condiciones de transporte
Gases licuados de uso doméstico, embotellado o a granel, bien para su transporte a puntos de distribución o para reparto a consumidores.	Las previstas en el ADR para cada producto.
Materias destinadas al aprovisionamiento de estaciones de servicio. Combustibles con destino a puertos y aeropuertos con la finalidad de abastecer buques y aeronaves. Combustibles para abastecimiento al transporte ferroviario y gasóleos de calefacción para uso doméstico.	Las previstas en el ADR para cada producto.
Gases necesarios para el funcionamiento de centros sanitarios, así como gases transportados a particulares para asistencia sanitaria domiciliaria, cuando se acredite que se transportan a estos destinos.	Las previstas en el ADR para cada producto.

b) Materias que pueden ser eximidas mediante autorización especial de la prohibición a que hace referencia el primer párrafo del epígrafe B.2.1 del apartado primero de esta Resolución, siempre y cuando se solicite y justifique la necesidad de circular:

Mercancías	Condiciones de transporte
Productos indispensables para el funcionamiento continuo de centros industriales.	Las previstas en el ADR para cada producto.
Productos inertes no necesarios para atenciones de centros sanitarios.	Las previstas en el ADR para cada producto.
Transportes de mercancías peligrosas hacia o desde los puertos marítimos y aeropuertos cuando inevitablemente tengan que circular las fechas objeto de prohibición.	Las previstas en el ADR para cada producto.
Material de pirotecnia.	Las que sean impuestas en la autorización.
Otras materias que, por circunstancias de carácter excepcional, se considere indispensable sean transportadas.	Las que sean impuestas en la autorización.

ANEXO IV

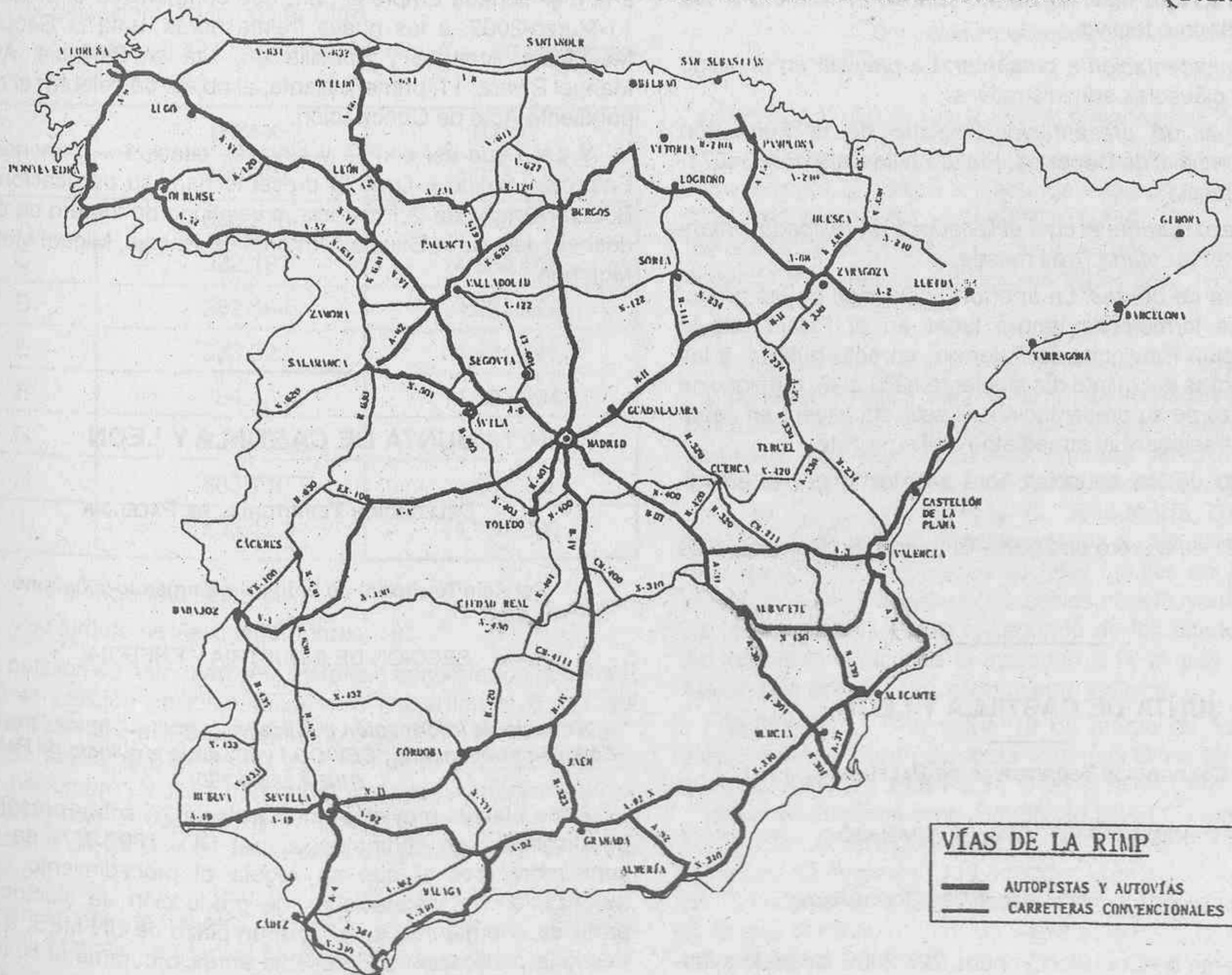
Itinerarios para mercancías peligrosas

Carretera	Recorrido
N-I	Madrid-Burgos.
A-I	Burgos-Miranda de Ebro.
N-I	Miranda de Ebro-L.P. Álava. L. P. Álava-Alsásua.
N-II	Madrid-Zaragoza.
A-2	Zaragoza-L.P. Lleida.
N-III	Madrid-Honrubia.
A-3	Honrubia-Valencia.
N-IV	Madrid-Sevilla.
A-4	Sevilla-salida pk. 101 (N-IV) Cádiz.
N-V	Madrid-Frontera Portugal.
A-6 (1)	Madrid-A Coruña.
A-7	L.P. Tarragona-Murcia.
A-8	L.P. Vizcaya - N-635.
A-8	A-67 - L. P. Asturias.
A-8	Lieres (Siero)-Oviedo.
A-8	Gijón-Avilés.
A-9	A Coruña-Vigo.
A-15	A-68-L.P. Guipúzcoa.
A-31	Atalaya Cañav.-La Roda.
A-37	Cartagena-Crevillente.
A-49	Sevilla-Frontera de Portugal.
A-52	Benavente-Vigo.
A-55	A Coruña-A-6.
A-55	A-52-Front. Portugal.
A-66	León-A-8. (Serín).
A-67	N-635 (Santander) A-8.
A-68	Zaragoza-L.P. Álava.
A-92	Sevilla-Almería.
A-92-N	Guadix-Puerto Lumbreras.
N-110	Ávila-A-6 (Villacastín).
N-111	N-II-A-68 (Logroño).
N-120	Burgos-Carrión de los Condes.
N-120	León-Astorga.
N-120	Ponferrada-Ourense.
N-122	Soria-Valladolid.
N-122	Tordesillas-Zamora.
N-234	Sagunto-Santa Eulalia.
A-23	Santa Eulalia-Calamocha.
N-234	Calamocha-Soria.
N-240	L.P. Lleida-Huesca.
N-240	Jaca-Pamplona.
N-240	A-15-Alsásua (N-I).
N-301	Cruce de San Clemente - Albacete.
A-30	Albacete - L. P. Murcia.
N-301	L.P. Murcia-Cartagena.
N-310	Manzanares-A-31.
CM-400	Madridejos (N-IV)-Tomelloso (N-310).
N-320	Cuenca-Guadalajara.
N-323	Bailén-Jaén-Granada.
N-330	Alicante-Almansa.
N-330	Almansa-Requena.
N-330	Daroca-María de Huerva.
A-1101	Entre N-II y N-330.
N-330	Zaragoza-Huesca-Jaca.
N-330	Jaca-Frontera Francia.
N-331	N-IV-A-92 (Antequera).
A-359	Entre A-92 y N-331.

Carretera	Recorrido	Carretera	Recorrido
A-381	Jerez Fr. (A-4)-Algeciras.	N-550	Redondela-A-52
A-382	Jerez Fr. (A-4)-Antequera.	N-552	Redondela-Rande.
N-320	Cuenca-Almódovar Pinar.	N-601	León-Santas Martas.
CM-211	Almódovar-Minglanilla.	A-231	Santas Martas-Carrión de los Condes.
N-331	A-92 (Antequera)-Málaga.	N-603	A-6 (San Rafael)-Segovia
N-335	Puerto de Valencia A-7.	CL-601	Valladolid-Segovia.
N-340	Cádiz-(N-IV) - Estepona.	N-611	Santander-Palencia-N-620.
A-7	Estepona-Torremolinos.	C-615	Enlace N-610/C-615 (Palencia) - Carrión.
N-340	Torremolinos-Málaga.	N-620	Burgos-Tordesillas.
N-340	Adra-Murcia.	A-62	Tordesillas-Salamanca.
N-343	Escombreras-N-301	N-620	Salamanca-Frontera Portugal.
N-400	Toledo-Tarancón.	N-627	Aguilar de Campoo-Ubierna (N-623)-Burgos.
N-400	Tarancón-Cuenca.	N-630	León-Sevilla.
N-401	Madrid-Toledo.	N-631	Entre N-630 y A-52.
N-401	Toledo-Ciudad Real.	N-632	Avilés-Luarca.
N-403	Toledo-Maqueda-Avila.	N-634	L. P. Cantabrial-Llanes.
N-420	Montoro-Ciudad Real.	A-8	Llanes-Llovio.
N-420	Daimiel-N-IV (Puerto Lápice).	N-634	Llovio-Lieres (Siero).
N-420	N-III (La Almarcha)-N-330-Teruel.	N-634	Luarca-Baamonde (A-6).
N-430	N-V-Ciudad Real-N-IV (Manzanares).	N-635	A-67 (Santander) A-8
N-430	Albacete-Valencia.	M-40	Circunvalación Madrid.
N-432	Badajoz-Córdoba	SE-30	Circunvalación Sevilla.
N-433	N-435-Frontera Portugal.	SG-20	Circunvalación Segovia.
N-435	Huelva-N-432 (La Albuera).	CR-506	Puertollano-CM-413.
EX-100	Badajoz-Cáceres.	CM-413	Argamasilla CTV-CM-4111.
EX-108	N-V (Navalmoral)-N-630.	CM-4111	CM-413-Almuradiel (N-IV).
CL-803	San Pedro del Arroyo-A-6.		
N-501	Salamanca-San Pedro del Arroyo-Avila.		

(1) Se utilizará la N-VI en los tramos que no exista trazado de la A-6.

RED DE ITINERARIOS PARA MERCANCÍAS PELIGROSAS (RIMP)



Administración Provincial

DIPUTACION PROVINCIAL DE PALENCIA

FUNDACIÓN PROVINCIAL DE DEPORTES

A N U N C I O

Resolución de 21 de febrero de 2002, de la Fundación Provincial de Deportes, por la que se convoca licitación para la contratación de servicios de organización campamento de verano.

1. - *Entidad contratante:* Fundación Provincial de Deportes. Plaza Abilio Calderón, 34071-Palencia. Tfno.: 979-71-51-26.
2. - *Objeto del contrato:* La presente contratación tiene por objeto la organización y prestación de los servicios de campamento de verano en el mar, en dos turnos, durante el verano de 2002, en los términos que figuran en el pliego de condiciones.
3. - *Tramitación:* Ordinaria. *Procedimiento:* Abierto. *Forma de adjudicación:* Concurso.
4. - *Presupuesto base de licitación:* 84.140 euros.
5. - *Garantías:* Provisional: No se exige. Definitiva: El 4 por 100 del importe de adjudicación.
6. - *Obtención de documentación e información:* Hasta el último día de presentación de proposiciones, en la sede de la Fundación.
7. - *Presentación de las ofertas:*
 - a) *Fecha límite de presentación:* Las proposiciones se presentarán hasta el decimoquinto día natural siguiente a aquél en que se publique el anuncio del presente concurso en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia de Palencia, prorrogándose dicho plazo hasta el primer día hábil siguiente, cuando el último día sea sábado o festivo.
 - b) *Documentación a presentar:* La prevista en el pliego de cláusulas administrativas.
 - c) *Lugar de presentación:* Registro de la Fundación Provincial de Deportes, Plaza Abilio Calderón, 34071-Palencia.
 - d) *Plazo durante el cual el licitador está obligado a mantener su oferta:* Tres meses.
8. - *Apertura de ofertas:* La apertura y examen de las proposiciones formuladas tendrá lugar en el Palacio de la Diputación Provincial de Palencia, en acto público, a las trece horas del quinto día siguiente hábil al de terminación del plazo de su presentación. Si este día cayera en sábado, se trasladará al inmediato hábil siguiente.
9. - El pago de los anuncios será satisfecho por el adjudicatario.

Palencia, 21 de febrero de 2002. - El Secretario General, José Luis Abia Abia.

717

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE PALENCIA

OFICINA TERRITORIAL DE TRABAJO

SECCION DE MEDIACION, ARBITRAJE Y CONCILIACION

En expediente de Conciliación núm. 226/2002, seguido a instancia de D. Manuel Jesús Roda Martín, en reclamación de can-

tidades, frente a la empresa Construcciones Procatma, S. L. y ante la imposibilidad de citarla de forma ordinaria, esta Oficina Territorial de Trabajo, en virtud de las facultades conferidas por el Real Decreto 831/85, de 30 de mayo, acuerdo citar a la mencionada Empresa para que comparezca el próximo día 11-Marzo-2002, a las diez horas, ante la Sección de Mediación, Arbitraje y Conciliación, sita en Palencia, Avenida Manuel Rivera, 11, primera planta, al objeto de celebrar el correspondiente Acto de Conciliación.

Y para que así conste y sirva de citación a la mencionada Empresa, expido y firmo la presente para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a veintidós de febrero de dos mil dos. - El Jefe de la Oficina Territorial de Trabajo, Miguel Meléndez Morchón.

668

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE PALENCIA

OFICINA TERRITORIAL DE TRABAJO

SECCION DE MEDIACION, ARBITRAJE Y CONCILIACION

En expediente de Conciliación núm. 303-304/2002, seguido a instancia de D. Julio César Guati Torices y Dña. Laura García San José, en reclamación de cantidades, frente a la empresa Marpri Castilla, S. L., D. Miguel Angel Martín Primo y D. José Luis Martín Primo y ante la imposibilidad de citarla de forma ordinaria, esta Oficina Territorial de Trabajo, en virtud de las facultades conferidas por el Real Decreto 831/85, de 30 de mayo, acuerdo citar a la mencionada Empresa para que comparezca el próximo día 11-Marzo-2002, a las nueve treinta horas, ante la Sección de Mediación, Arbitraje y Conciliación, sita en Palencia, Avenida Manuel Rivera, 11, primera planta, al objeto de celebrar el correspondiente Acto de Conciliación.

Y para que así conste y sirva de citación a la mencionada Empresa, expido y firmo la presente para su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, a veintiuno de febrero de dos mil dos. - El Jefe de la Oficina Territorial de Trabajo, Miguel Meléndez Morchón.

609

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

DELEGACION TERRITORIAL DE PALENCIA

Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo

SECCION DE INDUSTRIA Y ENERGIA

Anuncio de información pública de la solitud de los Parques Eólicos denominados "CEVICO I y II", en la provincia de Palencia. (NIE-4.289-4.290)

A los efectos previstos en el artículo 7º, sobre presentación de proyectos en competencia, del Dto. 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de instalaciones de producción de electricidad a partir de energía eólica, se abre un plazo de UN MES, a contar desde la publicación del presente anuncio durante el cual cuantos deseen presentar proyectos en competencia deberán dirigirse

al Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Palencia, Avda. Casado del Alisal, 27, planta baja, hasta el último día del plazo señalado.

- Solicitante: HN GENERACION EOLICA, S. A.

CEVICO I:

- Ubicación: Cevico de la Torre y Cubillas de Cerrato.
- Coordenadas U.T.M.: (Referidas al huso 30 únicamente orientativas).

	UTM-X	UTM-Y
A	379.458	4.633.388
B	380.641	4.633.002
C	380.633	4.631.900
D	379.635	4.631.506
E	379.643	4.630.509
F	379.047	4.629.753
G	378.218	4.630.493
H	378.766	4.631.056
I	378.660	4.631.203
J	377.961	4.631.667
K	377.993	4.632.230
L	379.715	4.632.214

- Potencia total: 30 Mw.
- Número de Aerogeneradores: 20.

CEVICO II:

- Ubicación: Cevico de la Torre.
- Coordenadas U.T.M.: (Referidas al huso 30 únicamente orientativas).

	UTM-X	UTM-Y
A	380.997	4.633.235
B	380.973	4.632.045
C	382.197	4.632.656
D	382.494	4.631.329
E	383.323	4.631.345
F	384.185	4.631.594
G	384.885	4.631.948
H	383.710	4.631.980
I	383.122	4.632.680

- Potencia total: 28,5 Mw.
- Número de Aerogeneradores: 19.

La petición se hará mediante instancia concretando la correspondiente petición en los términos de los artículos 6 y 7 del Decreto 189/1997 de 26 de septiembre (BOCYL núm. 187/1997 de 30 de septiembre de 1997) y art. 70 de la Ley 307/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acompañada del proyecto y la documentación prescrita en la citada legislación.

Palencia, 20 de febrero de 2002. - El Jefe del Servicio Territorial, Marcelo de Manuel Mortera.

646

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES**INSTITUTO NACIONAL DE EMPLEO**

Don Sotero Fernández Pinilla, Director Provincial del Instituto Nacional de Empleo en Palencia, hace saber:

Intentada la notificación en la forma establecida en el artículo 59.2 de la Ley 30/03/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero, de conformidad con lo establecido en los artículos 59.4 y 61 del citado texto normativo, se notifica que ha sido iniciado un procedimiento de Exclusión de Participación en el Programa de Inserción Laboral para Trabajadores Desempleados de Larga Duración, en situación de necesidad, Mayores de 45 años (Real Decreto 781/2001 de 6 de julio -BOE núm. 162 de 7 de julio-) relativo a D. Daniel Fernández Vián, domiciliado en Palencia -Paseo del Otero núm. 5-2º derecha- por no comparecer ante la Oficina de Empleo para gestionar su incorporación al Programa de Renta Activa de Inserción.

Se le advierte que contra la presente resolución podrá formular escrito de alegaciones en el plazo de los quince días siguientes a la fecha de notificación.

Palencia, 21 de febrero de 2002. - El Director Provincial del INEM, Sotero Fernández Pinilla.

666

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES**TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL****Dirección Provincial de Palencia****RESOLUCION DE DECLARACION DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA**

En el procedimiento ejecutivo que se sigue en esta Dirección Provincial por deudas a la Seguridad Social contra las empresas "ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L." y "ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L.", se han conocido, en el expediente administrativo que se instruye, los siguientes

H E C H O S

PRIMERO. - Con fecha 12 de marzo de 1997 se constituye por D. Miguel-Angel Polanco Martín, en nombre y representación de D. Alberto García Arribas, y por D. Fermín-Luis Benito Ruiz, la sociedad de responsabilidad limitada ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L., mediante escritura pública otorgada ante el notario de Burgos D. José-María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera. El capital social es de 500.000 pesetas, dividido en 500 participaciones sociales iguales de 1.000 pesetas, suscribiendo el primero de los socios constituyentes 300 participaciones sociales y 200 el segundo de los citados, nombrando Administrador Único de la sociedad a D. Miguel Angel Polanco Martín que acepta su nombramiento y cargo.

SEGUNDO. - Con fecha 19 de marzo de 1997, D. Miguel Angel Polanco Martín presenta ante esta Dirección Provincial y a favor de ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L., la "inscripción de empresa en la Seguridad Social", mediante el impreso de solicitud correspondiente, modelo TA-6. La causa del alta es "apertura de empresa" y la actividad económica la de "construcción". Accediendo a dicha petición, se inscribe a la empresa y se le asigna el número 34 100536522 como C.C.C. (código cuenta de cotización).

TERCERO. - Con fecha 9 de febrero de 1998, mediante escritura pública otorgada ante D. Julian Sastre Sastre, notario de Burgos, D. Fermín Luis Benito Ruiz vende y trasmite las doscientas participaciones sociales (números 301 al 500) de la compañía mercantil "Arcuri Empresa Constructora, S. L.", de las que es dueño, a D. Miguel Angel Polanco Martín que las compra y adquiere.

CUARTO. - La empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L., con C.C.C. Número 34 100536522, se encuentra a efectos de seguridad social en situación de baja por carecer de trabajadores desde el día 18 de febrero de 2000.

QUINTO. - La empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L. encuadrada en el Régimen General y con el Código de Cuenta de Cotización 34 100536522, figura al descubierto en el pago de cuotas a la S. S. por los siguientes períodos e importes:

Núm. certificación	PERIODO	IMPORTE		
		PRINCIPAL	RECARGO DE APREMIO	TOTAL
34/97/010859948	03/97-06/97	1.133,13	396,6	1.529,73
34/99/010653576	03/97-12/98	568,72	113,75	682,47
34/97/010860150	04/97	6.010,49	2.103,67	8.114,16
34/97/010674436	05/97	4.375,19	875,04	5.250,23
34/97/010860049	05/97-06/97	163,68	57,29	220,97
34/97/010855605	06/97	4.342,4	868,48	5.210,88
34/97/010897839	07/97	4.843,47	968,69	5.812,16
34/97/010938861	08/97	4.510,31	902,06	5.412,37
34/98/010055433	09/97	4.348,65	869,73	5.218,38
34/98/010105448	10/97	7.443,52	1.488,7	8.932,22
34/98/010150312	11/97	7.936,31	1.587,26	9.523,57
34/98/010238925	01/98	9.670,19	1.934,04	11.604,23
34/98/010475159	02/98	9.525,2	1.905,04	11.430,24
34/98/010517494	03/98	10.373,37	2.074,67	12.448,04
34/98/010554880	04/98	11.586,07	2.317,21	13.903,28
34/99/010046924	05/98	12.147,31	2.429,46	14.576,77
34/98/010763836	06/98	10.857,78	2.171,56	13.029,34
34/98/010810114	07/98	10.971,43	2.194,29	13.165,72
34/98/010854570	08/98	10.223,27	2.044,65	12.267,92
34/99/010039345	09/98	9.643,02	1.928,6	11.571,62
34/99/010079155	10/98	11.702,62	2.340,52	14.043,14
34/99/010155240	11/98	10.510,32	2.102,06	12.612,38
34/99/010192121	12/98	10.520,97	2.104,19	12.625,16
34/99/010647011	05/99	8.857,12	1.771,42	10.628,54
34/99/010909618	06/99	8.732,1	1.746,42	10.478,52
34/99/010974484	07/99	9.047,64	1.809,53	10.857,17
34/99/011031371	08/99	9.384,65	1.876,93	11.261,58
34/99/011070373	09/99	7.086,97	1.417,39	8.504,36
34/00/010094153	10/99	6.675,23	1.335,05	8.010,28
34/00/010128004	11/99	5.986,26	1.197,25	7.183,51
34/00/010173369	12/99	6.531,66	1.306,33	7.837,99
TOTAL		235.709,05	48.237,88	283.946,93

SEXTO. - Con fecha 22 de octubre de 1999, se constituye por D^a María Conceição Silva Martins la sociedad de responsabilidad limitada unipersonal ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S. L., mediante escritura pública otorgada ante el notario de Burgos D. José-María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera. El capital social es de 3.006'00 euros (equivalente a 500.156 pesetas), dividido en 3.006 participaciones sociales iguales de un euro cada una, que son suscritas y desembolsadas por la socia fundadora, que a su vez, en el mismo acto de constitución de la sociedad, se nombra Administradora Única de la misma por un período de tiempo indefinido, aceptando su nombramiento y cargo.

SEPTIMO.- Con fecha 10 de diciembre de 1999, D^a María Conceição Silva Martins presenta ante esta Dirección Provincial y a favor de ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L. la "inscripción del empresario en la Seguridad Social", mediante el impreso de solicitud correspondiente, modelo TA-6. La causa de la apertura es "nueva creación", la fecha de la misma el 13 de diciembre de 1999 y la actividad económica la de "Tráfico sobre bienes inmuebles. Promoción de obras y edificaciones. etc.". Accediendo a dicha petición, se inscribe a la empresa y se la asigna el número 34 100838131 como C.C.C. (código cuenta de cotización).

OCTAVO. - La plantilla laboral de Arcuri Empresa Constructora, S.L. al inicio del mes de diciembre de 1999 estaba compuesta por 18 trabajadores. Dicha plantilla causó baja en su totalidad en las circunstancias que a continuación se indican:

1. D. Alejandro Martínez del Val, con categoría profesional de Encargado, causó baja el 3 de diciembre de 1999 y **alta en Asesoría Integral Euroser, S. L.** el 13 de diciembre de 1999 con contrato indefinido.
2. Otros 15 trabajadores más, causan baja en la empresa el 24 de diciembre de 1999 (bajas que fueron tramitadas el 30 de diciembre) y son dados de **alta en Asesoría Integral Euroser, S. L.** el día 4 de enero de 2000 (tramitadas el 1 de enero de 2000).
3. Finalmente, de los dos restantes uno también causa baja en la empresa el 24 de diciembre de 1999 y el último de la plantilla es dado de baja el 18 de febrero de 2000, pasando seguidamente a la situación de desempleo y a finales de este mismo año 2000 a la situación de pensionista por Invalidez Permanente.

NOVENO. - La totalidad de los 16 trabajadores que integran la plantilla de la nueva empresa Asesoría Integral Euroser, S. L., está compuesta por los trabajadores de Arcuri Empresa Constructora, S. L. que han causado baja, y el objeto práctico de su contrato es continuar realizando los mismos trabajos que anteriormente efectuaban en la empresa en la que cesan.

Por tanto, continúan prestando servicio en las obras que comenzó a ejecutar Arcuri Empresa Constructora, S. L. y que sin solución de continuidad se suceden por Asesoría Integral Euroser, S. L., hasta la finalización de los trabajos.

DECIMO.-La empresa ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L., encuadrada en el Régimen General y con el Código de Cuenta de Cotización 34 100838131 figura en situación de baja por carecer de trabajadores y se encuentra al descubierto en el pago de cuotas a la Seguridad Social por los siguientes períodos e importes:

Número certificación	PERIODO	IMPORTE			
		PRINCIPAL	RECARGO DE APREMIO	COSTAS	TOTAL
34/00010636646	04/00-04/00	3.841,33	768,27	--	4.609,6
34/00010671103	05/00-05/00	6.634,15	2.321,95	1,74	8.957,84
34/00010735969	06/00-06/00	4.888,48	977,7	--	5.866,18
34/0010768002	07/00-07/00	5.716,98	1.143,4	--	6.860,38
34/00010920774	08/00-08/00	367,18	128,51	--	495,69
TOTAL DEUDA		21.448,12	5.339,83	1,74	26.789,69

UNDECIMO. - Con fecha 2 de junio de 2000 se constituye por D^a María Conceição Silva Martins y por D. Angel Díez Manzano (casado con D^a Amaya Guardo del Valle), la sociedad mercantil de responsabilidad limitada OBRAS Y REFORMAS PALENTINAS, S. L., mediante escritura pública otorgada ante el notario de Palencia D. Julio Herrero Ruiz. El capital social es de 3.010 euros, dividido en 3.010 participaciones sociales iguales de un euro cada una, suscribiendo cada uno de los socios constituyentes el 50.% del capital social, 1.505 participaciones sociales, y nombrando Administrador Único de la sociedad a D^a María Conceição Silva Martins que acepta su nombramiento y cargo.

DUODECIMO.- Con la misma fecha de constitución anterior, 2 de junio de 2000, y mediante escritura pública otorgada asimismo ante el notario de Palencia, D. Julio Herrero Ruiz, se formaliza escritura de APODERAMIENTO otorgada por D^a María Conceição Silva Martins a favor de D. Angel Díez Manzano para que en nombre y representación de OBRAS Y REFORMAS PALENTINAS, S. L. pueda ejercitar la totalidad facultades que literalmente y a título enunciativo recoge el artículo 23 de los Estatutos de la sociedad correspondientes al Organismo de Administración (con la lógica excepción del apartado 13 de dicho artículo referida a los apoderamientos)

DECIMOTERCERO. - Con fecha 3 de agosto de 2000, D. Angel Díez Manzano como Apoderado presenta ante esta Dirección Provincial y a favor de OBRAS Y REFORMAS PALENTINAS, S. L. la "inscripción del empresario en la Seguridad Social", mediante el impreso de solicitud correspondiente, modelo TA-6., indicando en el mismo que la actividad económica de la empresa es la de "construcción". Accediendo a dicha petición, se inscribe a la empresa en el Régimen General y se la asigna el número 34 100911485 como C.C.C. (código cuenta de cotización).

DECIMOCUARTO. - La Inspección de Trabajo y Seguridad Social en amplio y documentado informe de fecha 28 de junio de 2001, manifiesta lo siguiente:

1. La totalidad de los ocho trabajadores que componían la empresa Asesoría Integral Euroser, S.L. causaron baja el día 31 de julio de 2000 y fueron alta en la nueva empresa Obras y Reformas Palentinas, S. L. los días 3 y 4 de agosto de 2000. Dichos trabajadores pasan a formar la plantilla inicial total de esta última empresa, plantilla que se mantiene invariable durante todo el año 2.000.
2. Los trabajadores afectados son los que a continuación se indican:

Nombre y apellidos	D.N.I.	Fecha de alta
1. MARIANO CALVO MARTINEZ	12.722.232	3-AGOSTO-2000
2. ANTONIO CURIEL HILARIO	12.717.000	3-AGOSTO-2000
3. JOSE MARIA SECO RODRÍGUEZ	12.715.508	3-AGOSTO-2000
4. FRANCISCO RUBIO SOTO	12.744.279	3-AGOSTO-2000
5. FRANCISCO RODRÍGUEZ PEREZ	12.758.573	4-AGOSTO-2000
6. FRANCISCO MARTÍNEZ FERNANDEZ	12.694.491	4-AGOSTO-2000
7. ELADIO TEJEDOR CASAS	12.702.893	4-AGOSTO-2000
8. ALEJANDRO MARTÍNEZ VAL	12.665.796	4-AGOSTO-2000

De ellos, los cuatro primeros presentan contrato por obra o servicio determinado, consistente en "abastecimiento y saneamiento en Venta de Baños, Dueñas y otras" y los cuatro restantes contratos indefinidos, acogidos a programas de ayudas de fomento al empleo. Todos prestan servicios con la misma categoría profesional que tenían en la anterior empresa, figurando D. Alejandro Martínez del Val de nuevo como encargado.

3. La actuación de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social fue objeto de una actitud obstructiva y dilatoria por parte de las empresas, lo que ha dado lugar a la promoción del oportuno expediente sancionador por obstrucción grave. No obstante las obras conocidas en las que desarrolló su actividad la empresa Obras y Reformas Palentinas, S. L., se ubican en la localidad de Dueñas y Venta de Baños y habían sido contratadas con la empresa Hormigones Saldaña, S.A.
4. D. Angel Díez Manzano es un trabajador autónomo que de forma permanente representa a la empresa Hormigones Saldaña, S.A., ante la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social. A su vez, como hemos relatado, es Apoderado de la mercantil Obras y Reformas Palentinas, S.L. y socio fundador de la misma con el 50 % del capital social. Su esposa, D^a Amaya Guardo del Valle, es trabaja-

dora en las oficinas de la citada Hormigones Saldaña, S.A. con la categoría de auxiliar administrativo. El domicilio de Obras y Reformas Palentinas, S.L. y el de Hormigones Saldaña, S. A. es el mismo: Palencia, C/. Mayor, 27.

DECIMOQUINTO. - Por Resolución de esta Dirección Provincial del día 24 de enero de 2.002, se declaró a la empresa ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L. (C.C.C. 34 100838131) responsable solidaria del pago de la deuda contraída con la Seguridad Social por la empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L. (C.C.C. 34 100536522), por un importe total de 48.564.810 pesetas.

Y en base a los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Esta Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, se encuentra legitimada para reclamar las cuotas adeudadas por derivación de responsabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.1,e) del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (B.O.E. del 29), en la redacción dada por el artículo 34 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Artículo 30. Reclamaciones de deudas.

1. Vencido el plazo reglamentario sin ingreso de las cuotas debidas, la Tesorería General de la Seguridad Social reclamará al sujeto responsable el importe de dichas cuotas, incrementado su importe con los recargos que procedan conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 27 de la presente Ley, en los siguientes supuestos:

e). Por derivación de responsabilidad en el pago de cuotas debida a cualquier título, cuando de los datos obrantes en la Tesorería General de la Seguridad Social pueda determinarse el sujeto responsable, la cuantía de la deuda y los trabajadores afectados.

SEGUNDO. - Esta Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social es competente para resolver, en aplicación del artículo 6 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, (B.O.E. del 24).

Los preceptos que en nuestro ordenamiento jurídico contemplan la situación de derivación de responsabilidad solidaria a los efectos del caso planteado son:

- Artículos 104.1 y 127 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (BOE. del 29).
- Artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (BOE. del 29).

TERCERO. - Como normativa específica de Seguridad Social en materia de actos de gestión recaudatoria, el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social antes citado, en sus artículos 10 y 11 contempla los aspectos sustantivos y procedimentales en los supuestos de responsabilidad solidaria entre empresas.

CUARTO. - De acuerdo con los hechos expuestos, es evidente que se ha producido una sucesión de empresa entre Asesoría Integral Euroser, S. L. y Obras y Reformas Palentinas, S. L. en los términos del artículo 127.2 en relación con el artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, al haber pasado sin solución de continuidad la totalidad del personal de la primera, baja el 31 de julio de 2000, a integrar la totalidad de la plantilla de la segunda, alta el 3 y 4 de agosto de 2000, realizando idéntica actividad en las mismas obras de construcción.

QUINTO. - Compartiendo el criterio expuesto por la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social, en su ya mencionado y documentado informe de 28 de junio de 2001, en el presente caso se aprecian las siguientes notas características que determinan la sucesión de la empresa Asesoría Integral Euroser, S.L., por Obras y Reformas Palentinas, S. L.

A). Semejanza en la identidad de la titularidad de la empresa. Transferencia directa del antiguo empresario al nuevo:

- En ambas empresas D^a María Conceição Silva Martins ostenta el cargo de Administradora Única, siendo en la primera propietaria del 100.% del capital social y en la segunda titular del 50.% (hechos sexto y undécimo). El objeto social de ambas mercantiles es la promoción y construcción de edificios y obras. D. Angel Díez Manzano titular del otro 50.% del capital social, es un trabajador autónomo que representa de forma permanente ante la Inspección Provincial de Trabajo a "Hormigones Saldaña, S.A.", empresa que comparte el mismo domicilio social en c/. Mayor, 27 con Obras y Reformas Palentinas, S.L.

B). Igualdad en el objeto social: construcción. (SS. T.S. 20.2.98; 31.3.98 y 22.6.98).

- El presente caso recoge el supuesto en el que el concepto de empresa, a efectos de sucesión, no es tanto el de empresa como unidad organizada, sino como actividad donde el soporte patrimonial es intrascendente. El objeto empresarial es la realización de servicios, es decir, la prestación de una actividad que es la que tiene contenido económico y la que se trasmite cuando se produce el cambio empresarial, actividad que inicia Asesoría Integral Euroser, S.L. y se continúa exclusivamente por Obras y Reformas Palentinas, S.L. En las pequeñas empresas de construcción, como es el supuesto que se contempla, la actividad constituye un elemento esencial dado que el elemento patrimonial suele ser escaso o de poca consideración (herramientas manuales y pequeña maquinaria).

- Se ceden elementos necesarios y suficientes (trabajadores cualificados y con experiencia en el ramo), para continuar con la misma actividad.

- Se cede la infraestructura y los elementos patrimoniales fundamentales de la organización de la empresa, para prestar un servicio.

C). Inmediatez en la sucesión de la actividad.

- La sucesión en la actividad se produce de inmediato y sin solución de continuidad. A pesar de la obstrucción a la labor inspectora detectada en la empresa, se observa que la vida en la industria transferida no ha cambiado substancialmente en nada, manteniéndose con absoluta autonomía, con independencia de quien ostente su titularidad (S.T.S. 9.10.1984)

- Inmediatez en las altas y bajas de los trabajadores, pasando todo el personal de la plantilla de la empresa anterior que causa baja el 31 de julio de 2.000, a integrar la totalidad de la plantilla de la actual, causando alta en la nueva empresa el 3 y 4 de agosto de 2.000.

SEXTO. - De acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, junto a los denominados cambios "transparentes" existen cambios (de titularidad) que se producen por simples factores o circunstancias de facto, mantenimiento del mismo negocio o actividad, domicilio social y plantilla total o parcial y que a su vez, integran el requisito de "tracto directo" que constituyen los cambios "no transparentes". Esto supone que la transmisión de un titular a otro, en el supuesto de que queden afectadas las relaciones, ha de entenderse referida a cualquier especie o figura jurídica y comprende tanto la directa como la indirecta.

SEPTIMO. - En criterio de esta Dirección Provincial el caso analizado recoge dos transmisiones sucesivas. La primera producida en diciembre de 1.999 en la que "Asesoría Integral Euroser, S.L.", sucede a "Arcuri Empresa Constructora, S. L." y una segunda, motivo de esta Resolución, en la que "Obras y Reformas Palentinas, S. L." sucede a "Asesoría Integral Euroser, S. L.", sin que hubieren transcurrido un plazo superior a tres años respecto de la primera.

OCTAVO. - El artículo 32 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, establece la presunción de legalidad de los actos de la Administración de la Seguridad Social realizados para lograr la efectividad de las deudas. Asimismo, el artículo 11.1 del Reglamento mencionado indica, en cuanto a la oportunidad de derivar el procedimiento a los responsables solidarios que: "La responsabilidad solidaria podrá hacerse efectiva en cualquier momento del procedimiento recaudatorio...".

En base a lo expuesto, esta Dirección Provincial

RESUELVE

DECLARAR a la empresa OBRAS Y REFORMAS PALENTINAS S. L. responsable solidaria del pago de la deuda contraída con la Seguridad Social por las empresas "ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L." y "ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S. L.", **por un importe total de TRESCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS CON SESENTA Y DOS EUROS (310.736,62 EUROS)**, de acuerdo con los documentos de reclamación de deuda núms. 34/02/10041971 a 34/02/10045409 que se acompañan a esta resolución.

Contra la presente resolución podrá formularse recurso de alzada ante la Directora Provincial de esta Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 182 y 183 del Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre (B.O.E. Del 24), por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Palencia, 13 de febrero de 2002. - El Subdirector Provincial de Gestión Recaudatoria, Miguel Jiménez Jiménez. 576

MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES

TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial de Palencia

RESOLUCION DE DECLARACION DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

En el procedimiento ejecutivo que se sigue en esta Dirección Provincial por deudas a la Seguridad Social contra la empresa "ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L." y en el expediente administrativo que se instruye, se han conocido los siguientes

HECHOS

PRIMERO. - Con fecha 12 de marzo de 1997 se constituye por D. Miguel-Angel Polanco Martín, en nombre y representación de D. Alberto García Arribas, y por D. Fermín-Luis Benito Ruiz, la sociedad de responsabilidad limitada ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L., mediante escritura pública otorgada ante el notario de Burgos D. José-María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera. El capital social es de 500.000 pesetas, dividido en 500 participaciones sociales iguales de 1.000 pesetas, suscribiendo el primero de los socios constituyentes 300 participaciones sociales y 200 el segundo de los citados, nombrando Administrador Unico de la sociedad a D. Miguel Angel Polanco Martín que acepta su nombramiento y cargo.

SEGUNDO. - Con fecha 19 de marzo de 1997, D. Miguel Angel Polanco Martín presenta ante esta Dirección Provincial y a favor de ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S.L., la "inscripción de empresa en la Seguridad Social", mediante el impreso de solicitud correspondiente, modelo A-6. La causa del alta es "apertura de empresa" y la actividad económica la de "construcción". Accediendo a dicha petición, se inscribe a la empresa y se le asigna el número 34 100536522 como C.C.C. (código cuenta de cotización).

TERCERO. - Con fecha 9 de febrero de 1998, mediante escritura pública otorgada ante D. Julian Sastre Sastre, notario de Burgos, D. Fermín Luis Benito Ruiz vende y transmite las doscientas participaciones sociales (números 301 al 500) de la compañía mercantil "Arcuri Empresa Constructora, S. L." de las que es dueño, a D. Miguel Angel Polanco Martín que las compra y adquiere.

CUARTO. - La empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L., con C.C.C. número 34 100536522, se encuentra a efectos de seguridad social en situación de baja por carecer de trabajadores desde el día 18 de febrero de 2000.

QUINTO. - La empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L. encuadrada en el Régimen General y con el Código de Cuenta de Cotización 34 100536522, figura al descubierto en el pago de cuotas a la Seguridad Social por los siguientes períodos e importes:

Núm. certificación	PERIODO	IMPORTE		
		PRINCIPAL	RECARGO DE APREMIO	TOTAL
34/97/010859948	03/97-06/97	1.133,13	396,6	1.529,73
34/99/010653576	03/97-12/98	568,72	113,75	682,47
34/97/010860150	04/97	6.010,49	2.103,67	8.114,16
34/97/010674436	05/97	4.375,19	875,04	5.250,23
34/97/010860049	05/97-06/97	163,68	57,29	220,97
34/97/010855605	06/97	4.342,4	868,48	5.210,88
34/97/010897839	07/97	4.843,47	968,69	5.812,16
34/97/010938861	08/97	4.510,31	902,06	5.412,37
34/98/010055433	09/97	4.348,65	869,73	5.218,38
34/98/010105448	10/97	7.443,52	1.488,7	8.932,22
34/98/010150312	11/97	7.936,31	1.587,26	9.523,57
34/98/010238925	01/98	9.670,19	1.934,04	11.604,23
34/98/010475159	02/98	9.525,2	1.905,04	11.430,24
34/98/010517494	03/98	10.373,37	2.074,67	12.448,04
34/98/010554880	04/98	11.586,07	2.317,21	13.903,28
34/99/010046924	05/98	12.147,31	2.429,46	14.576,77
34/98/010763836	06/98	10.857,78	2.171,56	13.029,34
34/98/010810114	07/98	10.971,43	2.194,29	13.165,72
34/98/010854570	08/98	10.223,27	2.044,65	12.267,92
34/99/010039345	09/98	9.643,02	1.928,6	11.571,62
34/99/010079155	10/98	11.702,62	2.340,52	14.043,14
34/99/010155240	11/98	10.510,32	2.102,06	12.612,38
34/99/010192121	12/98	10.520,97	2.104,19	12.625,16
34/99/010647011	05/99	8.857,12	1.771,42	10.628,54
34/99/010909618	06/99	8.732,1	1.746,42	10.478,52
34/99/010974484	07/99	9.047,64	1.809,53	10.857,17
34/99/011031371	08/99	9.384,65	1.876,93	11.261,58
34/99/011070373	09/99	7.086,97	1.417,39	8.504,36
34/00/010094153	10/99	6.675,23	1.335,05	8.010,28
34/00/010128004	11/99	5.986,26	1.197,25	7.183,51
34/00/010173369	12/99	6.531,66	1.306,33	7.837,99
TOTAL		235.709,05	48.237,88	283.946,93

SEXTO. - Con fecha 22 de octubre de 1999, se constituye por D^a María Conceição Silva Martins la sociedad de responsabilidad limitada unipersonal ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S. L., mediante escritura pública otorgada ante el notario de Burgos D. José-María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera. El Capital social es de 3.006'00 euros (equivalente a 500.156 pesetas), dividido en 3.006 participaciones sociales iguales de un euro cada una, que son suscritas y desembolsadas por la socia fundadora, que a su vez, en el mismo acto de constitución de la sociedad, se nombra Administradora Única de la misma por un período de tiempo indefinido, aceptando su nombramiento y cargo.

SEPTIMO.- Con fecha 10 de diciembre de 1999, D^a María Conceição Silva Martins presenta ante esta Dirección Provincial y a favor de ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L. la "inscripción del empresario en la Seguridad Social", mediante el impreso de solicitud correspondiente, modelo A-6. La causa de la apertura es "nueva creación", la fecha de la misma el 13 de diciembre de 1999 y la actividad económica la de "Tráfico sobre bienes inmuebles. Promoción de obras y edificaciones. etc.". Accediendo a dicha petición, se inscribe a la empresa y se le asigna el número 34 100838131 como C.C.C. (código cuenta de cotización). En la declaración de alta del Impuesto sobre Actividades Económicas presentado en la Agencia Tributaria el 1-12-1999, indica en el apartado de Descripción de la actividad: "obras completas" y en el documento de asociación suscrito con MIDAT Mutua de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social núm 4, para la protección del riesgo correspondiente de sus trabajadores, se recoge como actividad "Otros acabados de edificios y obras".

OCTAVO. - La plantilla laboral de Arcuri Empresa Constructora, S.L. al inicio del mes de diciembre de 1999 estaba compuesta por 18 trabajadores. Dicha plantilla causó baja en su totalidad en las circunstancias que a continuación se indican:

1. D. Alejandro Martínez del Val, con categoría profesional de Encargado, causó baja el 3 de diciembre de 1999 y alta en Asesoría Integral Euroser, S. L. el 13 de diciembre de 1999 con contrato indefinido.
2. Los 15 trabajadores que posteriormente se relacionan, causan baja en la empresa el 24 de diciembre de 1999 (bajas que fueron tramitadas el 30 de diciembre) y son dados de alta en Asesoría Integral Euroser, S. L. el día 4 de enero de 2.000 (tramitadas el 1 de enero de 2.000).

Los trabajadores a que se hace mención son:

- D. FRANCISCO SECO RODRIGUEZ.
- D. ELADIO TEJEDOR CASAS.
- D. FRANCISCO MARTINEZ FERNANDEZ.
- D. JOSE-MARIA SECO RODRIGUEZ.
- D. ANTONIO CURIEL HILARIO.
- D. DOMICIANO SANTOS GONZALEZ.
- D. MARIANO CALVO MARTINEZ.
- D. FRANCISCO-J. RUBIO SOTO.
- D. FRANCISCO GONZALEZ MARCOS.
- D. OSCAR JAVIER HINOJAL GONZALEZ.
- D. FRANCISCO JAVIER RODRIGUEZ PEREZ.
- D. ANTONIO TORIO FRONTELA.
- D. ALFREDO GABINO ADAN.
- D. JORGE ROMON ORTEGA.
- D. MANUEL LARRAGA PUERTAS.

3. Finalmente el trabajador Alfredo Frías Martínez también causa baja en la empresa el 24 de diciembre de 1999 y el último de la plantilla, D. Luis-Angel Martín Arija, es dado de baja el 18 de febrero de 2000, pasando seguidamente a la situación de desempleo y a finales de este mismo año 2000 a la situación de pensionista por Invalidez Permanente.

NOVENO. - De acuerdo con la información facilitada por la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social, examinados los contratos de trabajo suscritos por estos dieciséis trabajadores con Asesoría Integral Euroser, S. L., a excepción del contrato de D. Alejandro Martínez del Val (con categoría profesional de Encargado) que es de carácter indefinido, los demás son contratados para la realización de obra o servicio determinado, especificándose en tres de ellos que su objeto es la realización de la obra "San Martín -Astudillo- Palencia.", en nueve la obra es "Las Cruces, s/n. San Cebrián de Campos" y en los tres restantes, la obra que constituye el objeto del contrato es "Obras Públicas.- Osorno. Palencia".

Siguiendo el informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social y del resultado de la visita de inspección que se efectúa el día 9 de mayo de 2000, se constata que:

- A). Obra en Astudillo. Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar, de propietario conocido, situada en la c/. San Martín de dicha localidad que se encuentra "prácticamente finalizada". Esta obra la comenzó a ejecutar Arcuri Empresa Constructora, S. L. en el mes de febrero de 1999, continuándola a partir de enero de 2000 Asesoría Integral Euroser, S. L.
- B). Obra en San Cebrián de Campos. Corresponde a la construcción de una vivienda unifamiliar, también de propietario conocido, que en el momento de la visita se encuentra en fase de cerramiento. La obra comenzó a realizarse en el mes de septiembre de 1999 por Arcuri Empresa Constructora, S. L. y a partir de enero de 2000 continuó los trabajos de la misma Asesoría Integral Euroser, S. L.
- C). Obra en Osorno. Consistente en la construcción de unas oficinas situadas en el Parque de Obras Públicas de Osorno, dependiente del Ministerio de Fomento. Las obras fueron contratadas por la empresa allí ubicada Mantenimiento de Infraestructuras, S. A. (MATINSA) a G.T.R. INDUSTRIAL, S. L., la cual subcontrató con Miguel Angel Polanco Martín, que a su vez subcontrató la obra primero con Arcuri Empresa Constructora, S. L. (de la cual es socio y Administrador Unico como así se refiere en los hechos primero y tercero de esta Resolución) y posteriormente subcontrató con Asesoría Integral Euroser, S. L.

DECIMO. - Tal y como hace constar la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social en el informe obrante en el expediente, tanto las manifestaciones de los trabajadores como la de los propietarios de las obras y del representante de G.T.R. Industrial, S.L., señalan, de manera unánime, que las obras mencionadas y descritas en el hecho anterior, en su totalidad, comenzaron a ejecutarse por Arcuri Empresa Constructora, S. L. y se continuaron por Asesoría Integral Euroser, S. L., sin solución de continuidad hasta la finalización de los trabajos.

Y en base a los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Esta Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, se encuentra legitimada para reclamar las cuotas adeudadas por derivación de responsabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.1,e) del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (B.O.E. del 29), en la redacción dada por el artículo 34 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Artículo 30. Reclamaciones de deudas.

1. Vencido el plazo reglamentario sin ingreso de las cuotas debidas, la Tesorería General de la Seguridad Social reclamará al sujeto responsable el importe de dichas cuotas,

incrementado su importe con los recargos que procedan conforme a lo dispuesto en el número 1 del artículo 27 de la presente Ley, en los siguientes supuestos:

- e). Por derivación de responsabilidad en el pago de cuotas debida a cualquier título, cuando de los datos obrantes en la Tesorería General de la Seguridad Social pueda determinarse el sujeto responsable, la cuantía de la deuda y los trabajadores afectados.

SEGUNDO. - Esta Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social es competente para resolver, en aplicación del artículo 6 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, (B.O.E. del 24).

Los preceptos que en nuestro ordenamiento jurídico contemplan la situación de derivación de responsabilidad solidaria a los efectos del caso planteado son:

- Artículos 104.1 y 127 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social (BOE. del 29).
- Artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (BOE. del 29).

TERCERO. - Como normativa específica de Seguridad Social en materia de actos de gestión recaudatoria, el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social antes citado, en sus artículos 10 y 11 contempla los aspectos sustantivos y procedimentales en los supuestos de responsabilidad solidaria entre empresas.

CUARTO. - De acuerdo con los hechos expuestos, es evidente que se ha producido una sucesión de empresa entre Arcuri Empresa Constructora, S. L. y Asesoría Integral Euroser, S. L. en los términos del artículo 127.2 en relación con el artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, al haber pasado sin solución de continuidad (el período de Navidad no es laborable en la actividad de construcción) la práctica totalidad del personal de la primera a integrar la totalidad de la plantilla de la segunda, realizando idéntica actividad en las mismas obras de construcción.

QUINTO. - El presente caso, recoge el supuesto en el que el concepto de empresa, a efectos de sucesión, no es tanto el de empresa como unidad organizada, sino como actividad donde el soporte patrimonial es intrascendente. El objeto empresarial es la realización de unos servicios, es decir, la prestación de una actividad que es la que tiene contenido económico y la que se trasmite cuando se produce el cambio empresarial, actividad que inicia en las obras mencionadas Arcuri Empresa Constructora, S.L. y se continúa exclusivamente por Asesoría Integral Euroser, S.L. En las pequeñas empresas de construcción, como es el supuesto que se contempla, la actividad constituye un elemento esencial dado que el elemento patrimonial suele ser escaso o de poca consideración (herramientas manuales y pequeña maquinaria).

SEXTO. - De acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, junto a los denominados cambios "transparentes" existen cambios (de titularidad) que se producen por simples factores o circunstancias de hecho, mantenimiento del mismo negocio o actividad, domicilio social y plantilla total o parcial y que a su vez, integran el requisito de "tracto directo" que constituyen los cambios "no transparentes". Esto supone que la transmisión de un titular a otro, en el supuesto de que queden afectadas las relaciones, ha de entenderse referida a cualquier especie o figura jurídica y comprende tanto la directa como la indirecta.

SEPTIMO. - El artículo 32 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre,

establece la presunción de legalidad de los actos de la Administración de la Seguridad Social realizados para lograr la efectividad de las deudas. Asimismo, el artículo 11.1 del Reglamento mencionado indica, en cuanto a la oportunidad de derivar el procedimiento a los responsables solidarios que: "La responsabilidad solidaria podrá hacerse efectiva en cualquier momento del procedimiento recaudatorio..."

En base a lo expuesto, esta Dirección Provincial

RESUELVE

DECLARAR a la empresa ASESORIA INTEGRAL EUROSER, S.L., responsable solidaria del pago de la deuda contraída con la Seguridad Social por la empresa ARCURI EMPRESA CONSTRUCTORA, S. L. **por un importe total de DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTAS CUARENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS (283.946,93 euros)** de acuerdo con los documentos de reclamación de deuda números 34/02/10038537 a 34/02/10041567 que se acompañan a esta resolución.

Contra la presente resolución podrá formularse recurso de alzada ante la Directora Provincial de esta Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 182 y 183 del Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre (B.O.E. del 24), por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Palencia, 13 de febrero de 2002. - El Subdirector Provincial de Gestión Recaudatoria, Miguel Jiménez Jiménez.

576

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

Secretaría General

A N U N C I O

D. Cayo Rioja Pérez, D.N.I. 12.541.919 con domicilio en Valdeolillos (Palencia) solicita la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas, mediante la realización de un pozo en el término municipal de Villamediana (Palencia).

Información pública

La descripción de las obras es la siguiente:

Realización de un pozo cuyas dimensiones son 6 m. de profundidad, 2'50 m. de diámetro, revestido con aros de hormigón.

El caudal de agua solicitado es de 1'58 l/sg, de caudal medio equivalente, siendo el método de extracción del agua a través de un grupo motobomba de 12 C.V. (DIESEL).

La finalidad del aprovechamiento es para riego de 2'7280 hectáreas en las parcelas: 39 (2'1200 Has.) y la número 40 (0'6080 Has.), ambas del polígono 16 del término municipal de Villamediana (Palencia). El pozo se ubica en la parcela núm. 39.

Las aguas así captadas se prevén tomar del acuífero designado con el núm. 8.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, a fin de que, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Palencia, puedan presentar reclamaciones los que se consideren perjudicados, en la Alcaldía de Villamediana, o ante esta

Secretaría de la Confederación Hidrográfica del Duero, C/ Muro, número 5 - Valladolid, donde se halla de manifiesto el expediente de referencia. (C.P.-21.001-PA).

Valladolid, 15 de febrero de 2002. - El Secretario General, Eduardo Mora Cazorla.

601

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

Secretaría General

A N U N C I O

D. Antonio Moreno Polo, D.N.I. 12.573.379 con domicilio en Villamediana (Palencia) solicita la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas, mediante la realización de un pozo en el término municipal de Villamediana (Palencia).

Información pública

La descripción de las obras es la siguiente:

Realización de un pozo cuyas dimensiones son 8'00 m. de profundidad y 2'50 m. de diámetro, revestido con aros de hormigón

El caudal de agua solicitado es de 3'37 l/sg. de caudal medio equivalente, siendo el método de extracción del agua a través de un grupo motobomba de 25 CV. (Diesel).

La finalidad del aprovechamiento es para riego de 5'8140 Has. en la parcela 43 del Polígono 16 en término municipal de Villamediana (Palencia), en dicha parcela se ubica el pozo.

Las aguas así captadas se prevén tomar del acuífero designado con el núm. 8.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, a fin de que, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Palencia, puedan presentar reclamaciones los que se consideren perjudicados, en la Alcaldía de Villamediana, o ante esta Secretaría de la Confederación Hidrográfica del Duero, C/ Muro, número 5 - Valladolid, donde se halla de manifiesto el expediente de referencia. (C.P.-21.002-PA).

Valladolid, 15 de febrero de 2002. - El Secretario General, Eduardo Mora Cazorla.

600

Administración Municipal

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

CONTRATACION

A N U N C I O

Acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno en sesión de fecha 27 de diciembre de 2001, por el que se adjudica el contrato de "**Servicio de Ayuda a Domicilio del Excmo. Ayuntamiento de Palencia**".

1. - ENTIDAD ADJUDICADORA.

- a) *Organismo:* Ayuntamiento de Palencia.
 b) *Dependencia que tramita el expediente:* Departamento de Contratación.
 c) *Núm. de Expediente:* 274/2001.

2. - OBJETO DEL CONTRATO.

- a) *Tipo de contrato:* Servicios.
 b) *Descripción del objeto:* La contratación "**Servicio de Ayuda a Domicilio del Excmo. Ayuntamiento de Palencia**".
 c) *Boletín o Diario y fecha de publicación del anuncio de licitación:* BOLETÍN OFICIAL de la provincia núm. 143 de fecha 28 de noviembre de 2001.

3. - TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.

- a) *Tramitación:* Ordinaria
 b) *Procedimiento:* Abierto
 c) *Forma:* Concurso.

4. - PRESUPUESTO BASE DE LICITACION O CANON DE EXPLOTACION.

- *Importe total:* 1.440.827,62 euros.

5. - ADJUDICACION.

- a) *Fecha:* Comisión Municipal de Gobierno de fecha 27 de diciembre de 2001.
 b) *Contratista:* Eulen, S. A.
 c) *Nacionalidad:* Española
 d) *Importe o canon de adjudicación:* Servicios Domésticos: 9,68 euros/hora y Servicio de Comidas 4,80 euros IVA incluido.

Palencia, 19 de febrero de 2002. - La Concejal de Hacienda y Patrimonio, Elisa Docio Herrero.

698

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**CONTRATACION****A N U N C I O**

Acuerdo adoptado por la Comisión Municipal de Gobierno, en sesión de fecha 11 de octubre de 2001, por el que se adjudica el contrato de la concesión de obra pública de la "**Construcción y explotación del estacionamiento subterráneo de vehículos automóviles en el subsuelo de la Plaza Pío XII**", de esta ciudad.

1. - ENTIDAD ADJUDICADORA.

- a) *Organismo:* Ayuntamiento de Palencia.
 b) *Dependencia que tramita el expediente:* Departamento de Contratación.
 c) *Núm. de Expediente:* 204/2001.

2. - OBJETO DEL CONTRATO.

- a) *Tipo de contrato:* Concesión de obra pública.
 b) *Descripción del objeto:* La contratación de la "**Construcción y explotación del estacionamiento subterráneo de vehículos automóviles en el subsuelo de la Plaza Pío XII**", de esta ciudad.
 c) *Boletín o Diario y fecha de publicación del anuncio de licitación:* BOLETÍN OFICIAL de la provincia núm. 99 de fecha

17 de agosto de 2001 y B.O.E. núm. 198, de fecha 18 de agosto de 2001.

3. - TRAMITACION, PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.

- a) *Tramitación:* Ordinaria
 b) *Procedimiento:* Abierto
 c) *Forma:* Concurso.

4. - PRESUPUESTO BASE DE LICITACION O CANON DE EXPLOTACION.

- *Importe total:* 1.057.781,304 euros (176.000.000 ptas.), IVA incluido.

5. - ADJUDICACION.

- a) *Fecha:* Comisión Municipal de Gobierno de fecha 11 de octubre de 2001.
 b) *Contratista:* Agua y Medio Ambiente, S. A. y Construcciones Arranz Acinas, S. A.
 c) *Nacionalidad:* Española.
 d) *Importe o canon de adjudicación:* Presupuesto de la obra (Inversión total): 680.212.000 ptas. Presupuesto de la urbanización: 175.000.000 de pesetas.

Palencia, 19 de febrero de 2002. - La Concejal de Hacienda y Patrimonio, Elisa Docio Herrero.

700

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA**DISCIPLINA URBANISTICA****A N U N C I O**

A los efectos previstos en el art. 5º de la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se somete a información pública por término de quince días, el expediente de solicitud de Licencia de Actividad Clasificada, interesada por *García Toral, S. L.*, para la instalación de "**Salón de belleza**", en Avenida de Valladolid, 29-Entreplanta, de esta ciudad, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

Palencia, 21 de febrero 2002. - El Delegado de Urbanismo, Jaime Herrero Moro.

651

AUTILLA DEL PINO**E D I C T O**

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 22 de febrero de 2002, aprobó el Presupuesto General para el ejercicio de 2002.

En cumplimiento del artículo 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, se expone al público, durante el plazo de quince días, el expediente completo a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar reclamaciones.

Si en el plazo de exposición, no se presenten reclamaciones, el presupuesto se entenderá definitivamente aprobado, sin necesidad de acuerdo expreso.

Autilla del Pino, 23 de febrero de 2002. - El Alcalde, P. O. (ilegible).

701

CORDOVILLA LA REAL**E D I C T O**

Formado el Padrón Municipal del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, ejercicio 2002, queda expuesto al público, en la Secretaría del Ayuntamiento, por término de quince días hábiles, al objeto de poder ser examinado y presentar las reclamaciones oportunas.

Cordovilla la Real, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, Cipriano Rodríguez Rodríguez.

678

D U E Ñ A S**E D I C T O**

A los efectos previstos en el art. 5º de la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se somete a información pública por término de quince días, contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia, el expediente de solicitud de licencia de Actividades Clasificadas, interesada por Martín-Pedro Andrés Atienza, en nombre y representación de BLOND 3000, S. L., para instalación de una "**Fábrica de envasado de miel**", con emplazamiento en Ctra. Nacional 620, P. K. 90, de este término municipal, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

Dueñas, 25 de febrero de 2002. - La Alcaldesa, María José García Ramos.

702

D U E Ñ A S**E D I C T O**

A los efectos previstos en el art. 5º de la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se somete a información pública por término de quince días, contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia, el expediente de solicitud de licencia de Actividades Clasificadas, interesada por D^a Esther Revilla Maudes, en representación de JESNOTHA- DER, S.L.L., para instalación de un "**Local de alquiler de películas y venta de golosinas**", con emplazamiento en Avenida Palencia, núm. 1, de esta localidad, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

Dueñas, 22 de febrero de 2002. - La Alcaldesa, María José García Ramos.

703

D U E Ñ A S**E D I C T O**

A los efectos previstos en el art. 5º de la Ley 5/93, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se somete a información pública por término de quince días, contados a partir del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia, el expedien-

te de solicitud de licencia de Actividades Clasificadas, interesada por D. Alfonso Polanco Rebolleda, en nombre y representación de la GERENCIA TERRITORIAL DE SERVICIOS SOCIALES DE PALENCIA, interesando licencia municipal para instalación de una "**Unidad de Atención Social (CENTRO DE DIA)**", con emplazamiento en Plaza Conde Vallellano, núm. 14, de esta localidad, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

Dueñas, 21 de febrero de 2002. - La Alcaldesa, María José García Ramos.

704

G U A R D O**E D I C T O**

A los efectos previstos en el art. 5º, de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, se somete a información pública por término de quince días, el expediente de solicitud de licencia de Actividad Clasificada, interesada por D. Severiano Cima Rodríguez, para una "**Instalación apícola**", con ubicación en el pago El Sotillo, de San Pedro Cansoles, de este término municipal de Guardo, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las observaciones pertinentes.

Guardo, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, José Calderón Ferreras.

705

G U A R D O**E D I C T O**

A los efectos previstos en el art. 5º, de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas, de la Junta de Castilla y León y art. 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, se somete a información pública por término de quince días, el expediente de solicitud de licencia de Actividad Clasificada, interesada por D. Francisco Javier Canseco Rodríguez, para la instalación de un "**Almacén de cereales y piensos con molino-mezcladora**", con ubicación en el Polígono Industrial, 7, de esta localidad de Guardo, a fin de que quienes se consideren afectados por la actividad que se pretende establecer, puedan formular las observaciones pertinentes.

Guardo, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, José Calderón Ferreras.

706

HONTORIA DE CERRATO**E D I C T O**

Formulada y rendida la Cuenta General del Presupuesto de esta Entidad Local correspondiente al ejercicio de 2001, se expone al público, junto con sus justificantes y el informe de la Comisión Especial de Cuentas, durante quince días. En este plazo y ocho días más se admitirán los reparos y observaciones que puedan formularse por escrito.

Hontoria de Cerrato, 22 de febrero de 2002. - El Alcalde, Angel Ortega Fernández.

707

HUSILLOS**EDICTO**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21 de enero de 2002, acordó la aprobación del presupuesto del ejercicio de 2002, el cual ha permanecido expuesto al público por término de quince días, sin que se haya formulado reclamaciones, por lo que el acuerdo de aprobación se eleva a definitivo, con las consignaciones que se señalan en el siguiente resumen por capítulos:

Capítulo	Presupuesto gastos	Presupuesto ingresos
Capítulo 1	13.524	64.460
Capítulo 2	88.731	15.033
Capítulo 3		56.043
Capítulo 4	451	30.502
Capítulo 5		6.088
Capítulo 6	36.062	12.020
Capítulo 7	45.077	
Capítulo 9	301	
Total	184.146	184.146

Seguidamente se publica la plantilla de personal de este Ayuntamiento, que es la que a continuación se detalla:

Personal funcionario:

- Denominación: Secretaría - Intervención.

Un puesto; Grupo: B; Escala: Funcionario de Habilitación Nacional; Subescala: Secretaría Intervención; Complemento de Destino: 26; Complemento específico: por especial dedicación y responsabilidad; Complemento de productividad por asistencia.

Asimismo se da publicidad a las retribuciones de los miembros de la Corporación:

- Por dedicación parcial:
Alcade: 1.803,04 euros.
- Por asistencia a plenos:
Concejales: 18,03 euros/sesión.

Husillos, 21 de febrero de 2002. - El Alcalde, P. O. (ilegible).

680

PALENZUELA**EDICTO**

Formado el padrón de contribuyentes por el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, para el ejercicio de 2002, permanecerá expuesto al público en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, por término de quince días, al objeto de que los interesados puedan examinarlo y formular, durante el referido plazo las reclamaciones que consideren oportunas.

Palenzuela, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, Santos de los Mozos Becerril.

708

PALENZUELA**EDICTO**

En cumplimiento del artículo 46.1 del vigente ROF aprobado por R. D. 2568/86, de 26 de noviembre y en atención a las facultades que a tal efecto me han sido conferidas, por Decreto de fecha 5 de julio de 1999, he resuelto, por renuncia al cargo de

concejal de D. Enrique Gil Rodríguez, primer teniente de Alcalde de este Ayuntamiento, designar como Tenientes de Alcalde a:

- Primer Teniente de Alcalde a D. José Ignacio Miguel Juste.
- Segundo Teniente de Alcalde a D. Pablo Julián Martínez Martínez.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Palenzuela, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, Santos de los Mozos Becerril.

710

PALENZUELA**EDICTO**

Este Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el pasado día 16 de febrero de 2002, acordó por unanimidad, la enajenación de dos parcelas conceptuadas como sobrantes y clasificadas como bienes patrimoniales, mediante venta directa a los colindantes, incluidas en el libro inventario de bienes de este Ayuntamiento, con los números 23 y 24.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular de la Dirección General de Administración Territorial sobre tramitación de expedientes en materia de bienes de las Corporaciones Locales, de 16 de abril de 1985, se encuentra el citado expediente expuesto al público en la Secretaría de este Ayuntamiento durante el plazo de quince días, para que los interesados puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Palenzuela, 19 de febrero de 2002. - El Alcalde, Santos de los Mozos Becerril.

709

RIBAS DE CAMPOS**EDICTO**

Formado el padrón de contribuyentes del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, correspondiente al ejercicio de 2002, el mismo se encuentra expuesto al público en las oficinas municipales por término de quince días, durante los cuales podrá ser examinado y formularse contra el mismo las reclamaciones que se consideren oportunas.

Ribas de Campos, 14 de febrero de 2002. - La Alcaldesa, Carmen González Lahidalga.

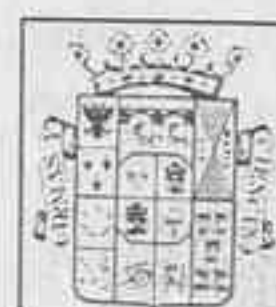
711

VILLAMURIEL DE CERRATO**EDICTO**

Formado por este Ayuntamiento el padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica del ejercicio de 2002, se expone al público en la Secretaría de este Ayuntamiento por plazo de quince días, pudiendo los interesados consultarlo en horario de oficina y en su caso, formular las reclamaciones que estimen pertinentes.

Villamuriel de Cerrato, 22 de febrero de 2002. - El Alcalde, Rafael Vázquez Sedano.

712



BOLETÍN OFICIAL. - Imprenta Provincial. - Palencia

Avda. San Telmo, s/n.

Fax: 979 72 20 74

Tel.: 979 72 82 00. (Ext. 219)

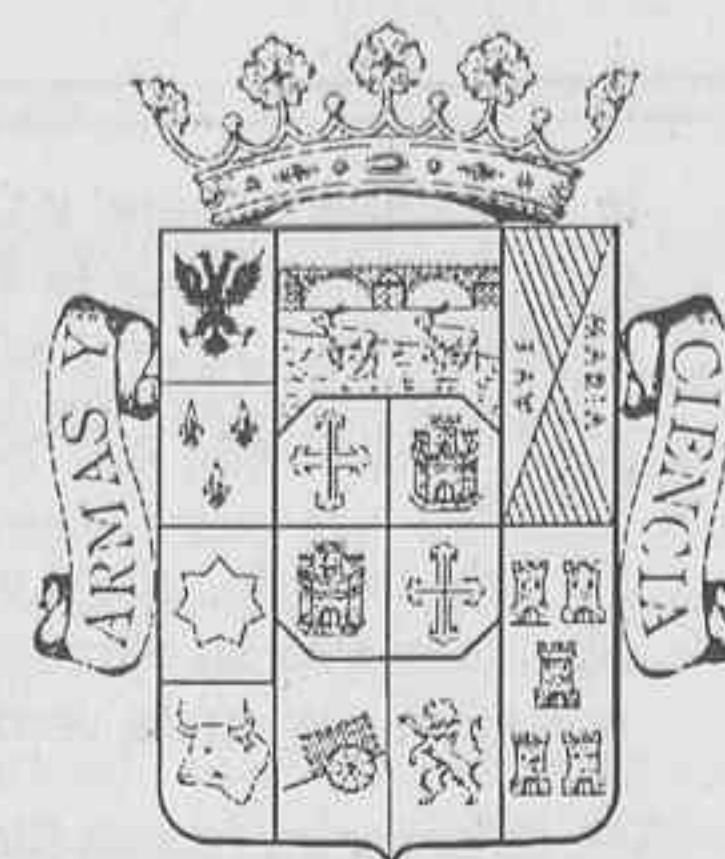
Correo electrónico: imprenta@dip-palencia.es



BOLETIN OFICIAL

DE LA

PROVINCIA DE PALENCIA



DEPOSITO LEGAL: P - 1 - 1958

Boletín Extraordinario correspondiente al día 1 de marzo de 2002

Administración Municipal

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Consejería de Presidencia y Administración Territorial

DELEGACION TERRITORIAL DE PALENCIA

ACUERDO DE 25 DE OCTUBRE DE 2001 DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE PALENCIA, DE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS Y ADAPTACION A LA LEY 5/99, DE 8 DE ABRIL DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE LA REVISION DEL P.G.O.U DE VENTA DE BAÑOS

Visto el expediente administrativo y el proyecto de modificación puntual de elementos y adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León de la Revisión del P.G.O.U. de Venta de Baños.

Teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

I. - El Ayuntamiento de Venta de Baños en sesión plenaria celebrada el día 16 de agosto de 2000 acordó aprobar inicialmente la modificación puntual de elementos y adaptación a la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, del P.G.O.U. de Venta de Baños.

II. - El expediente se remite por el Ayuntamiento a la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia con fecha 31-08-00 a los efectos previstos en el art. 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril.

Mediante escrito de 13-9-00 se solicita por parte del S.T. de Fomento la remisión de planos informativos, de ordenación y normativa del documento citado. Con fecha 27-09-00 el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación (volúmenes A y B).
- Estudio Económico y Financiero.

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2000, evacuó el informe previsto en el art. 52.4 de la ley mentada en los siguientes términos:

"No se infiere que el Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños, objeto de este informe, afecte al modelo territorial de Castilla y León definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente".

No obstante se relacionan las deficiencias detectadas para su consideración y corrección, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 54.2 de la Ley 5/99, en cuanto al control de legalidad y de otros aspectos (que afecten a su ámbito competencial) que efectúe la Comisión en el momento de la aprobación definitiva, en su caso.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- Página 4, párrafo 13. - La referencia a la UE 11 debe ser a la AU 11
- Página 5, párrafo 1. - El vial de acceso a la carretera de Baños se incluye en la documentación gráfica en UIR.D.2 y no en UR.S.4.

NORMATIVA

- Artículo 2.2.3. - Incluir referencia al art. 19.3 de la Ley 5/99.
- Artículo 3.2.2. - Sustituir la Ley 42/1975 por la Ley 10/1998 de Residuos Urbanos.
- Artículo 3.2.4. - Añadir Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 3 8/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico
- Artículo 3.2.8. - Añadir a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, "... modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre".
- Artículo 4.5.1.1. - Sustituir Suelo No Urbanizable por Suelo Rústico
- Artículo 5.2.26. - Las referencias en el punto 2 al art. 5.2.5 son en realidad al art. 5.2.25.
- Artículo 5.5.7. - Sustituir la Ley 42/1975 por la Ley 10/1998 de Residuos Urbanos
- Artículos 7.2.11 a 7.2.14. - Sustituir la referencia al artículo 729.2.b) por el art. 7.2.9.2.b).
- Ficha Sector U.R.D.7. - El aprovechamiento total es de 25.605 m².
- Artículo 11.4.4. - Grado 3º sustituir el parámetro 2,25 por 0,25.
- Plano 0.9.7. - Señalar la línea de edificación y ordenanza en la parcela colindante con el Colegio Francisco Argos.
- Sector U.R.D.6.- La ficha de desarrollo del sector establece en las condiciones de gestión la delimitación de dos Unidades de Actuación que no aparecen grafiadas en el plano correspondiente, por lo que deberá corregirse esta situación.
- Debera clarificarse qué superficie tiene la franja clasificada como Suelo Rústico protección natural.

OTRAS CONSIDERACIONES

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.- Las fichas de desarrollo de las U.A. en Suelo Urbano No Consolidado mantienen el aprovechamiento medio del anterior Plan General, incumpliendo las determinaciones de densidad establecidas en el art. 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León entró en vigor en mayo de 1999, fecha a partir de la cual su contenido es de obligado cumplimiento, sin perjuicio de que deba considerarse el régimen transitorio que la misma contempla. Así en el apartado 3 de la Disposición Transitoria 6ª se recoge literalmente que "A partir de la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse inicialmente Planes Generales de Ordenación Urbana, Estudios de Detalle..., que no se ajusten a lo previsto en esta Ley para dichos instrumentos", por lo que se recoge con claridad que las revisiones de Planes Generales y los nuevos Estudios de Detalle que se tramiten se deberán ajustar a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por otra parte, no se considera adecuada la interpretación que del art. 45.3 de la Ley 5/99, se realizará en el articulado la normativa del Plan para justificar mantener los parámetros de aprovechamiento del Plan vigente. Dicho artículo debe aplicarse a Planes y Normas ya adaptadas a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por tanto, deben modificarse las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado para el estricto cumplimiento de la Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- **SISTEMAS GENERALES.** - El art. 25 del Reglamento de Planeamiento define como Sistemas Generales, los elementos fundamentales de

la estructura general y Orgánica de la ordenación del territorio que se establezcan por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado y que condicionan el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general de la colectividad.

En este sentido, no es adecuada la argumentación de "no cargar al Ayuntamiento su ejecución" para calificar como Sistema Local algunos viarios y zonas verdes.

Así, se entienden como Sistemas Generales los siguientes elementos:

- SL1/EL, SL2/EL, SU3/EL Y SL4/EL dentro del Sistema General de Espacios Libres.
- S1/1VR, SL3/VR, SL5/VR, SL6/VR, SL7/VR, SL8/VR y SL9/VR dentro del Sistema General Viario,
- *Continuidad de viarios de borde.* - Se considera necesario dar continuidad a alguno de los viarios de borde de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitando como cierre de la malla viaria y previsión de futuras conexiones de la trama viaria con ampliaciones que puedan producirse. A este respecto se mencionan los sectores UR.d.5-1 y 5-2 en su lado este (prolongación Camino de Tariago), y el sector UR.D.7 en su lado sur (prolongación Camino de Tariago).
- Sector UR.D.7. - Considerar que el futuro desarrollo de este sector puede quedar condicionado por la difícil conexión con la trama urbana existente, ya que ésta sólo puede realizarse por su extremo sur.
- En Suelo Urbano Consolidado el PGOU deberá establecer, justificar criterios o zonas homogéneas que permitan computar la densidad edificatoria del art. 36.1.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en aras a que el planeamiento no contenga determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población.

II. - Constan en el expediente administrativo remitido informes desfavorables de 16-1-01 y 28-9-01 de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del S.T. de Fomento de la Junta de Castilla y León en Palencia en relación con la carretera autonómica de la red complementaria PP-4101 de intersección con N-611 en Venta de Baños, de la Subdelegación del Gobierno de Palencia de 3-10-00 adjuntando informe de 22-9-00 del Area de Fomento de la Delegación del Gobierno en Castilla y León, y del Area de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Valladolid de 21-9-01, del Jefe de la Unidad de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado de 27-10-00 y del Subdirector General de Planes y proyectos de infraestructuras Ferroviarias de 13-11-00 y del Director Provincial de Educación de Palencia de 29-8-00, de la Dirección Técnica de la Confederación Hidrográfica del Duero de 9-1-01 y del Area de Explotación de la Zona B de 16-11-00.

Asimismo consta en el expediente administrativo remitido escritos de 30-8-00 de la Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento instando informe de la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad al amparo del art. 52.4 de la Ley 5/99.

IV. - El expediente se sometió a información pública por plazo de 2 meses mediante anuncio publicado en el B.O.P. de 8-9-00, B.O.C y L. de 6-9-00 y en el Norte de Castilla de 4-9-00.

V. - Considerando que los cambios que se han producido, a raíz de los informes de los distintos organismos suponen una alteración sustancial de la ordenación general, por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 20 de abril de 2001 se procedió a aprobar esas modificaciones, abriéndose un nuevo período de información pública.

Se publicaron anuncios en el B.O.P. de fecha 18 de mayo de 2001, B.O.C. y L. de 21 de mayo de 2001 y en el Diario Palentino de fecha 7 de mayo de 2001.

Durante este 2º período de información pública de la documentación integrante de la Modificación y Adaptación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños se presentan 14 escritos de alegaciones.

VI. - El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 6 de agosto del 2001 aprueba provisionalmente, el documento expuesto al público, así como las modificaciones realizadas en las normas urbanísticas, que se detallan en el documento técnico (julio 2001, páginas 59, 71, 118, 162, 164, 194, 195, 214, 216, 217, 234, 241) y en los planos de ordenación (números 0-9-4-, 0-9-8, 0-9-10 y 0-9-11)

Asimismo el pleno acuerda lo siguiente:

1. - Estimar, total o parcialmente, las alegaciones presentadas por DON JOSE LUIS GOMEZ CRUZ, en nombre y representación

de Cementos Portland, S. A., DON JOSE FERNANDEZ GARCIA (Administrador de Agro-Fernandez S. L.) DON JESUS MANUEL MANRIQUE MERINO, DON MARIANO MARTIN RODRIGUEZ, (en representación de Promociones Camino de San Isidro, S. L.) DOÑA MONICA IGLESIAS CAMPO, DON ARTURO DEL VALLE REDONDO (en nombre y representación de la Sociedad Anónima, Hullera Vasco-Leonesa), fundamentándose en el contenido expresado en el documento del Equipo redactor.

2. - Desestimar los escritos de alegaciones presentadas por DOÑA PILAR HOYOS HOYOS, DON JUAN BAUTISTA CABALLERO VALENTIN, DON JESUS MANRIQUE MERINO, DON MARIANO MARTIN RODRIGUEZ, (en representación de promociones Camino de San Isidro S. L.), DOÑA MARIA DEL MAR CAPA NUÑEZ, DON ANTONIO ANTON CABALLERO, fundamentándose en el contenido expresado en el documento elaborado por el Equipo redactor.
3. - Desestimar la alegación número 14) presentada por Castilla y León, Logística Ferroviaria S.A., por considerar que toda la zona deberá ser objeto de una ordenación general, por medio de una Modificación puntual y tener la consideración de una modificación sustancial en relación con la documentación inicialmente aprobada".

VII. - Con fecha 10-8-01 se recepciona en esta Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Palencia, escrito de 8-8-01 de la Alcaldesa Pta. del Ayuntamiento de Venta de Baños al que adjunta la siguiente documentación a los efectos previstos en el art. 54 de la ley 5/99, de 8 de abril:

- Ejemplar documento técnico de la 1ª aprobación inicial.
- 3 ejemplares del documento técnico de la 2ª aprobación inicial y aprobación provisional.
- Texto refundido por triplicado de la aprobación técnica provisional
- Expediente administrativo por triplicado ejemplar.

VIII. - Con fecha 8-10-01 se presenta en esta Delegación Territorial escrito de 3-10-01 de la Alcaldesa-Presidenta actual del Ayuntamiento de Venta de Baños, a la que adjunta certificación del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 1-10-01 en relación con el expediente de Adaptación a la Ley 5/99 de la Revisión de P.G.O.U., señalando que la documentación se remitiría una vez elaborada por el Técnico redactor.

En dicho acuerdo de 1-10-01 se señala que "la alegación número 13, formulada en el 2º período de información publicada por parte de la Sociedad Vasco-Leonesa, se estimó con las modificaciones correspondientes en la Ordenanza de aplicación 8:

Areas de Planeamiento Incorporado y en los planos de ordenación, si bien se reflejó que el Equipamiento Deportivo Propuesto debería ser público (cesión).

El 3 de septiembre de 2001, D. Angel Muñoz Fraile, representando a la Sociedad Anónima indicada solicita que el Equipamiento deportivo tenga la consideración de Privado, sin la necesidad de cesión, correspondiendo a los futuros propietarios el mantenimiento que, respecto al porcentaje obligatorio marcado por Ley en el desarrollo del Plan Parcial, dejando el suelo sin uso, dependiendo del Ayuntamiento la ejecución y el coste económico, concluyendo la solicitud que será tenido en cuenta para la aprobación definitiva".

Asimismo se señala en el acuerdo mentado que "el proyectista entiende que corresponde al Ayuntamiento determinar el carácter de Equipamiento Deportivo, propuesto en el A.P.I.1 (P.P.O. La Briquetera) y señalarlo en el artículo 11.8.3: (Condiciones de Ordenación y aprovechamiento) del Capítulo 8: Ordenanza 8, Areas de Planeamiento puntual de Elementos, fundamentándose en la ausencia de impedimento por parte de la Ley 5/99, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León, que en su artículo 42.c) señala que el carácter Público o Privado de los Sistemas Locales de Equipamiento será fijada por el Ayuntamiento y el propio P.P.O. La Briquetera, base del A.P.I. 1 y entre sus determinaciones las obligadas cesiones para dotaciones".

- El Pleno argumenta que el mantenimiento del carácter público del Equipamiento supondría un gravamen tanto para el Ayuntamiento (limitado presupuestariamente) como para el particular (aumentando el porcentaje de las cesiones), por lo que acuerda rectificar la denominación pública, sustituyéndola por privadas en relación con el Equipamiento Deportivo en el A.P.I. 1 (P.P.O. La Briquetera) e indicarlo en el art. 11.8.3 del Capítulo 8, Ordenanza 8 de las Normas Urbanísticas.

IX. - Con fecha 15-10-01 se presenta en esta Delegación Territorial escrito de la Alcaldesa Pta. del Ayuntamiento de Venta de Baños, a la que adjunta la siguiente documentación por triplicado ejemplar:

- Plano 0.2.1 de clasificación del suelo y zonificación modificado por informe Servicio Territorial de Fomento (Carreteras)
- Pag. 162 de la Normativa. Ficha características Sector UR.D.7
- Pag. 237 de la Normativa, art. 11.7.3
- Pag. 241 de la Normativa, art. 11.8.3

IX. - Con fecha 16-10-01 se evacua informe favorable de la Sección de Conservación y Explotación de carreteras del ST de Fomento.

X. - El día 24-10-01 se recepciona en esta Delegación Territorial, escrito del Ayuntamiento de Venta de Baños, al que se adjunta unas correcciones en la memoria justificativa (pags. 2, 4 y 5) y en las normas Urbanísticas (págs 146, 161, ficha Sector URD 6A y 6B y pág. 220) de acuerdo con el informe-propuesta de la Ponencia Técnica de 17-10-01.

Con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. - La C.T.U. es competente para aprobar definitivamente este expediente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 54 y 138 de la L.U.C. y L. en relación con lo preceptuado en el Decreto 28/1983, de 30 de julio de la Junta de Castilla y León sobre distribución de competencias en materia de urbanismo, en el art. 2.1 .a) del Decreto 146/2000 de 29 de junio, por el que se regulan las C.T.U. de C. y L. y demás disposiciones de general aplicación.

II. - El expediente se tramita por el procedimiento estipulado en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, al amparo de lo preceptuado en la Disposición Transitoria 3ª, apartado 2 del citado cuerpo legal.

III. - Las modificaciones de elementos realizadas en el Plan General, así como aquéllas que son consecuencia de la adaptación del documento a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León son descritas de forma detallada en el punto "C. OBJETO DE LA MODIFICACION Y ADAPTACION" de la Memoria Justificativa (pag. 3 a 10) del citado documento.

El objeto de este documento es la modificación de algunos aspectos del vigente Plan General por la necesidad, en primer lugar, de ajustar algunas de sus determinaciones a la actual dinámica urbanística y a la de corregir aquellos aspectos que en el transcurso de los meses de vigencia han originado desajustes en su proceso de ejecución. En segundo lugar, la circunstancia sobrevenida del cierre definitivo de la Azucarera, obliga a reconsiderar la clasificación y calificación de los terrenos de su propiedad, justificándose esta modificación tanto por su dimensión y situación, como por la oportunidad de recuperar unos terrenos que, precisamente con base en su centralidad, en ningún caso, deben abandonarse hacia situaciones de marginalidad.

Además, la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en su Disposición Transitoria Primera obliga a los municipios con población inferior a 20.000 habitantes a adaptar a la nueva Ley, su planeamiento general en el momento de su elaboración o revisión, consiguiendo, de esta manera, un instrumento de aplicación plena con respecto al vigente plan general de ordenación aprobado por la C.T.U. con fecha 18 de febrero de 1999.

IV. - En relación con el informe emitido por la C.T.U. en sesión de 21 de Diciembre de 2000 señalar que se han subsanado con carácter general las consideraciones que se efectuaban en el informe mentado

1. - MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- Se han subsanado las referencias erróneas en páginas 4 y 5.

2. - NORMATIVA:

- Se han corregido todos los errores detectados y señalados en el articulado Normativo.

3. - DOCUMENTACION GRAFICA:

- Se ha corregido el plano 0.9.7.
- Sector UR.D.6. se ha modificado la ficha del Sector, señalándose orientativamente 2 unidades de Actuación.

4. - OTRAS CONSIDERACIONES:

• Unidades de Actuación

En relación con lo señalado en el informe de fecha 21-12-2000 de la C.T.U. sobre el incumplimiento, de las Unidades de

Actuación delimitadas, de las determinaciones de densidad establecidas en el art. 36 de la Ley 5/99, el Ayuntamiento de Venta de Baños ha optado por la Supresión de las Unidades de Actuación a excepción de la UA-3 que permanece, pasando a denominarse UA-1, quedando calificados los terrenos comprendidos en ellas como suelo urbano consolidado regulado por la Ordenanza correspondiente.

Considerado este cambio sustancial, el Pleno Municipal en sesión de 20-4-01 procede a la aprobación de las modificaciones introducidas como consecuencia de los informes emitidos, entre ellas la aludida previamente, abriendo un nuevo período de información pública.

La eliminación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y en consecuencia su recalificación como Suelo Urbano Consolidado comporta un nuevo escenario urbanístico al que se hacen las siguientes precisiones:

- **UA 1 antigua UA 3** queda como único Suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado

Esta Unidad cumple los estándares sobre densidad en Suelo Urbano No Consolidado establecido en el art. 36 de la Ley 5/99.

Está incluida en la ordenanza 4, parece pues un error material incluir en la Ficha de características de la Unidad la alusión 5/ ZONA 3 en el apartado Usos Permitidos.

- Todas las demás antiguas Unidades, se han sustituido por Actuaciones Aisladas, A.A, es decir actuaciones de licencia directa que no requieren operaciones de cesión equidistribución y urbanización, sino operaciones de normalización de fincas y las obras ordinarias de urbanización impuestas como condición en los actos de concesión de licencias de edificación (arts 18.2 y 71 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)

Entendiéndose correcta la Técnica de Gestión implementada en las mencionadas Actuaciones Aisladas que se delimitan.

• Sistemas Generales y Locales

- No se han recalificado como Sistemas Generales de Espacios Libres y Red Viaria la totalidad de los Sistemas Locales enumerados en el informe de la C.T. U de fecha 21-12-2000.

De ello no se infiere motivo de ilegalidad por cuanto cabe entender que el carácter General o Local de la estructura de Espacios Libres y Dotaciones Urbanísticas ha de responder a la técnica de Gestión Urbanística que el Ayuntamiento considere adecuada para su obtención y ejecución, sin que ello afecte a la naturaleza y destino esencial de los Espacios Libres de uso y dominio público y red viaria.

• Densidad Edificatoria

Se ha justificado globalmente el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.1 .b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León Por lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia, por unanimidad de los miembros presentes, visto el informe de la Ponencia Técnica de fecha 17-10-01, adopta el siguiente acuerdo:

- *Aprobar definitivamente la presente modificación y adaptación a la Ley 5/99, de 8 de Abril de la Revisión del PGOU de Venta de Baños.*

Conforme previene el art. 61 de la Ley 5/99 de 8 de abril, deberá notificarse el acuerdo de aprobación definitiva a la Administración del Estado, Diputación Provincial y Registro de la Propiedad y deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia de Palencia; como anexo al acuerdo se publicarán en el BOP la memoria vinculante las normas urbanísticas del instrumento aprobado, y relación de documentos que lo integran.

Lo que se notifica a Vd., significando que contra el presente Acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer RECURSO DE ALZADA ante el Excmo Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes computado a partir del día siguiente al de la notificación, en su caso, o de la publicación según dispone en los arts. 48, 114 y 115 de la Ley 4/99, de 13 de Enero, por la que se modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, art. 11 del Decreto 172/1994, de 28 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en relación con el art. 138.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

El referido recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento, según Decreto 145/1999, ubicada en la calle Rigoberto Cortejoso nº 14 de Valladolid, o bien, ante esta Comisión Territorial de Urbanismo, sita en Avda. Casado del Alisal nº 27 de Palencia.

Palencia, 31 de octubre de 2001. - La Delegada Territorial, Rosa Cuesta Cofreces.

ANEXO

PLANOS DE ORDENACION

VOLUMEN A:

- 01. CLASIFICACION DEL SUELO (E: 1/10.000).
- 0.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION. (E: 1/2.000)
- 0.2.2. CLASIFICACION DEL SUELO Y ZONIFICACION. (E: 1/2.000)
- 0.4.1. ESTRUCTURA URBANA. (E: 1/2.000).
- 0.4.2. ESTRUCTURA URBANA. (E: 1/2.000).
- 0.5.1. GESTION. (E: 1/2.000).
- 0.5.2. GESTION. (E: 1/2.000).

VOLUMEN B:

PLANOS 0.9.1.A 0.9.11 - ORDENACION EN SUELO URBANO (E: 1/1.000)B

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. ANTECEDENTES.

El documento de Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Venta de Baños fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo con fecha 18 de febrero de 1999.

Posteriormente, con fecha 15 de abril de 1999 se publica en el B.O.C. y L. la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, la cual obliga, en su Disposición Transitoria Primera (Adaptación a la Ley), a los municipios con población inferior a 20.000 habitantes a adaptar a la nueva Ley su planeamiento general en el momento de su elaboración o revisión.

No obstante, y a pesar del corto período de vigencia del Plan General vigente en el municipio de Venta de Baños (16 meses), el Ayuntamiento teniendo necesidad de introducir alguna modificación en dicho documento (como más adelante se señalará), inicia los trámites para su Modificación y Adaptación a la Ley 5/99 con el fin de contar en breve plazo con un documento de aplicación plena que regule y controle el desarrollo urbanístico del municipio sin la provisionalidad que supone el pensar en una adaptación a más largo plazo.

Por ello solicita a la Excm. Diputación que incluya los Trabajos de Modificación y Adaptación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños en el Plan Provincial de Urbanismo 2000.

Resuelto el correspondiente acto licitatorio, el Presidente de dicha Corporación adjudica con fecha 30 de junio de 2000 la redacción de dichos trabajos al Arquitecto D. Rafael Saiz Fraile, en nombre y representación de GAP (Gestión, Arquitectura y Planeamiento) respondiendo la presente documentación a dicho encargo.

B. JUSTIFICACION DE LA ADAPTACION Y MODIFICACION.

Como ya hemos señalado la presente Adaptación del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León se justifica, independientemente del imperativo legal que en dicha Ley se señala (Disposición Transitoria Primera), en la necesidad de contar desde el primer momento (el período transcurrido desde su aprobación definitiva es escaso), con un instrumento de aplicación plena ya que no es previsible una nueva revisión a corto o medio plazo ya que el Ayuntamiento lo considera (su P.G.) como un Instrumento de futuro.

Asimismo las modificaciones que por este documento se realizan en el Plan General vigente, se justifican en primer lugar por la necesidad de ajustar algunas de sus determinaciones a la actual dinámica urbanística y a la de corregir aquellos aspectos que en el transcurso de los meses de vigencia han originado desajustes en su proceso de ejecución.

En segundo lugar, la circunstancia sobrevenida del cierre definitivo de la Azucarera, obliga a reconsiderar la clasificación y calificación de los terrenos de su propiedad, justificándose esta modificación tanto por su dimensión y situación, como por la oportunidad de recuperar unos terrenos que, precisamente en base a por su centralidad, en ningún caso, deben abandonarse hacia situaciones de marginalidad.

En tercer lugar, la Modificación se justifica en base a lo determinado en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que en su art. 58 se dictan tanto sus condiciones en contraposición con las que supondría una Revisión (art.57) como el procedimiento para su tramitación y aprobación.

Por último, y en base a lo prevenido en el art. 36.1.b) de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, en el Suelo Urbano Consolidado de la presente Modificación y Adaptación de la Revisión del P.G.O.U. de Venta de Baños, debe entenderse como zonas homogéneas que permitan computar la densidad edificatoria en aras a que el planeamiento no contenga determinaciones de las que resulte un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población, las correspondientes áreas de Ordenanza (ver Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas), ya que éstas se han delimitado teniendo en cuenta precisamente las zonas homogéneas existentes, tanto en tipología como en uso y aprovechamiento.

A este respecto, señalamos también que no puede derivarse un aumento de aprovechamiento o de la densidad de población de las determinaciones del planeamiento, ya que según se ha señalado en el parágrafo anterior, para cada área de Ordenanza se dictan unas condiciones de volumen y uso similares a las predominantes existentes en cada una de ellas.

C. OBJETO DE LA MODIFICACION Y ADAPTACION.

La presente documentación tiene por objeto la Modificación Puntual de Elementos y la Adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños, y se realiza a instancia de su Excmo. Ayuntamiento.

C.1. MODIFICACIONES

Se describen a continuación las modificaciones realizadas en la revisión del P.G. y que asimismo se recogen en el resto de la presente documentación:

1. - Modificación en los Planos de Clasificación y Zonificación y Ordenación en Suelo Urbano

- Ampliación del viario en la Zona Industrial 6-1ª (Sesostris) con el fin de mejorar el acceso a las instalaciones existentes.
- Modificar la Clasificación y Calificación de la actual Zona 7. Azucarera, (Suelo Urbano) pasando a ser Suelo Urbanizable Delimitado (S.UR.D.6) de Uso Residencial con el fin de potenciar su desarrollo e integrar en la trama urbana unos terrenos que por su centralidad no deben convertirse en áreas marginales, obteniéndose de esta forma las correspondientes cesiones de Espacios Libres y Equipamientos.
- Suprimir la ampliación del Equipamiento Docente entre las Calles Colón y Agapito Marazuela, ya que se están haciendo obras en la vivienda existente y, por otro lado, no está prevista la ampliación del Colegio.
- Realización de una vía de borde paralela a la Acequia de Palencia en el límite del término por el N.O., con el fin de crear una vía alternativa a la Av. de Castilla y León, que soporte el aumento de tráfico derivado de los nuevos desarrollos.
- Mantenimiento de la Senda del Judío y su prolongación en su estado actual con el fin de no crear problemas de accesibilidad.
- Modificación de los límites del actual Sector URS.1, incluyendo el viario de acceso por el Oeste.
- Sustituir la anterior U.E.15 por el correspondiente A.P.I. (Estudio de Detalle El Alterne), debido a su avanzado estado de ejecución.
- Clasificar el actual Suelo Urbanizable No Sectorizado (parte), situado al N.O. del municipio (Norte de la actual U.E. 13), como Suelo Urbanizable Delimitado (según la Ley 5/99), en base a sus posibilidades de desarrollo a corto plazo.
- Incorporar a las actuales U.E. 10 y 12 los viales de conexión con la calle Coulouniex-Chamierg y Av. de Castilla y León respectivamente, con el fin de dotarlas de la correspondiente conexión a vial urbanizado.

- Clasificar el actual Suelo Urbanizable No Sectorizado situado al S.O. (Finca de los Maristas) como Suelo Urbanizable Delimitado (según Ley 5/99) y Uso de Equipamiento (y Servicios Comunitarios) con el fin de ampliar las actuales instalaciones de carácter asistencial.
- Incluir la totalidad de la Calle Barbotan en las actuales U.E. 7, 8 y 9 con el fin de garantizar su completa urbanización.
- Excluir de las actuales U.E.8 y U.E.9 la Calle Juan Sebastián Elcano, ya que se encuentra totalmente urbanizada.
- Modificar el trazado de la calle de nueva apertura entre las actuales U.E.8 y U.E.9 con el fin de ajustarla a los límites de propiedad y vincular su ejecución a una sola unidad (U.E.9).
- Excluir de las actuales U.E.7. y U.E.8. los edificios existentes con frente a la Av. de la Estación.
- Modificar el trazado de la calle de nueva apertura perpendicular a Agustina de Aragón (Zona 4), con el fin de ajustarla a los actuales límites de propiedad.
- Pasar a Alineación de Edificación la señalada para la manzana en la que se localiza el edificio del antiguo instituto de propiedad municipal, modificando la de su límite Oeste con el fin de obtener una zona de aparcamiento.
- Modificar el límite del actual Sector U.R.S.2. incluyendo los viales de acceso, desde la Carretera de Baños de Cerrato.
- Ampliar el ámbito de la actual U.E.5. incluyendo la totalidad de la calle Juana de Arco con el fin de garantizar su completa urbanización.
- Excluir del ámbito de la actual U.A. 11. la totalidad de la calle trasera de nueva apertura (final vía de borde).
- Clasificar como Suelo Urbano el final de la vía de borde entre el actual sector U.R.S.3. y carretera de Tariego.
- Modificar el ámbito de los actuales Sectores U.R.S.2 y U.R.D.2., incluyendo el vial de acceso a la carretera de Baños y el Camino de Tariego, respectivamente.
- Modificar alineación en Baños de Cerrato con el fin de incluir en zona edificable los terrenos propiedad del Ayuntamiento. (Solar).
- Modificar el ámbito del actual Sector U.R.S.5-1. incluyendo la totalidad del Camino de Tariego en su frente con la Zona 4.
- Ampliar el Suelo Urbano al Oeste del Instituto en base al nuevo acceso que se propone estando éste en fase de ejecución. (Según Estudio de Detalle).
- Introducir en el Area de Ordenanza 6-2º (Polígono Industrial), las Modificaciones Puntuales del Plan Parcial de fecha abril y diciembre 2000.
- Corregir el trazado del viario que desde la rotonda de acceso al Polígono Industrial, cruza el ferrocarril, y sigue hasta Baños de Cerrato (en su primer tramo hasta el puente sobre el ferrocarril).
- Suprimir la protección del antiguo edificio de la Venta por estar derribado.
- Suprimir el fondo de saco, continuando hasta la Av. Primero de Junio la nueva vía de borde propuesta sobre el trazado del ferrocarril.
- Determinar la línea de edificación en el margen de la carretera P.P-114.
- Ampliar Equipamiento Religioso en Baños de Cerrato (Cementerio).
- Clasificar como Suelo Urbano el tramo del Camino de Tariego frente a Zona 4 existente y clasificar como Suelo Urbanizable UR.D-4 su ampliación.
- Continuar por el límite Sur del UR.D-5.2. el Camino existente hasta su entronque con la carretera de Tariego.
- Modificar las Alineaciones de Edificación en el entronque del Camino de Tariego con el núcleo de Baños de Cerrato, con el fin de mejorar su accesibilidad.
- Regularizar la Alineación en la calle Juan Ramón Jiménez esquina a Carretera de Baños.
- Modificar las Alineaciones y señalar vía de acceso en la zona de la nueva pasarela (por el Sur).

- Continuar el camino existente que limita el nuevo UR.S-7 por el Sur (como Sistema General).
- Delimitar una nueva Actuación Aislada en la zona de la nueva pasarela con el fin de dar continuidad al viario iniciado.
- Variar la denominación de los Suelos Urbanizables de Sectorizado y No Sectorizado a Delimitado y No Delimitado.
- Sustituir las Unidades de Actuación propuestas, (U.A) por Actuaciones Aisladas (A.A.) excepto la U.A.3. que pasará a ser la U.A.I.
- Eliminar la U.A. 13 y pasarla a A.P.I.7., por estar aprobado el Estudio de Detalle.
- Clasificar la actual Fábrica de Piensos situada en el límite NE del municipio como Suelo Urbano (Ordenanza 6-3º) y modificar el límite de las instalaciones de Repsol, en existentes en ese borde así clasificadas y calificadas.

2. - Modificaciones en los Planos de Red Viana.

- Los planos de Red Viana se modifican en base a lo señalado en el punto anterior C.1. Modificaciones en los Planos de Clasificación y Zonificación y Ordenación en Suelo Urbano

3. - Modificaciones en los Planos de Estructura.

- Los planos de Estructura se modifican en base a lo señalado en el punto anterior C.1. Modificaciones en los Planos de Clasificación y Zonificación y Ordenación en Suelo Urbano

4. - Modificaciones en los Planos de Gestión.

- Los planos de Gestión se modifican en base a lo señalado en el punto anterior C.1. Modificaciones en los Planos de Clasificación y Zonificación y Ordenación en Suelo Urbano, y a lo señalado en las Fichas de Características del Estudio Económico Financiero y que se adjuntan en el punto 7 de esta Memoria.

5. - Modificaciones en las Normas Urbanísticas.

- Sin variar fundamentalmente su contenido y determinaciones e independientemente de las modificaciones derivadas de la Adaptación a la Ley 5/99 y de la corrección de errores mecanográficos, se han realizado en las Normas Urbanísticas las modificaciones en su articulado que señalamos a continuación:
 - Artículo 2.2.2. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación.
 - Artículo 2.2.3. Construcciones o instalaciones provisionales.
 - Artículo 2.4.2. Daños no reparables: (Desaparece)
 - Artículo 2.4.3. a 2.4.9. Pasan a 2.4.2. hasta 2.4.8
 - Artículo 3.2.2. Vertidos Sólidos. Basuras.
 - Artículo 3.2.4. Vertidos Gaseosos.
 - Artículo 3.2.8. Dominio Público Hidráulico.
 - Artículo 3.4.2. Conservación de fachadas. (Punto 4.).
 - Artículo 4.5.1. Suministro de energía tendida y acometida. (Punto 1).
 - Artículo 5.2.34. Chaflanes. (Punto 5.).
 - Artículo 5.2.3 6. Vuelos. (Puntos 3, 4 y 5).
 - Artículo 5.3.8. Toldos y marquesinas.
 - Artículo 5.5.2. Energía eléctrica, telefonía y telecomunicación.
 - Artículo 5.5.9. Evacuación y Retirada de Residuos Sólidos.
 - Artículo 5.5.9. Dotación de Aparcamiento.
 - Artículo 6.5.2. Aplicación. (Listado de Equipamientos) (Punto 6).
 - Artículo 6.5.8. Equipamiento docente.
 - Artículo 6.5.9. Equipamiento sanitario-asistencial.
 - Artículo 6.5.10. Equipamiento religioso.
 - Artículo 6.5.11. Equipamiento deportivo.
 - Artículo 6.5.12. Equipamiento cultural.
 - Artículo 6.5.13. Equipamiento administrativo.

- Artículo 7.2.4. Vallados.
- Artículo 7.2.6. Parcelaciones urbanísticas.
- Artículo 7.2.11. Uso extractivo.
- Artículo 7.2.12. Vertederos de residuos sólidos.
- Artículo 7.2.13. Depósitos al aire libre.
- Artículo 7.2.14. Uso industrial.
- Artículo 7.3.2. Condiciones de edificación y uso.
- Artículo 8.2.4. Edificación en suelo urbanizable.
- Artículo 8.2.6. Ficha de características. (Realización de nuevas fichas, modificación del contenido de las existentes y cambio de nombre según Ley 5/99 a urbanizable delimitado y urbanizable no delimitado).
- Artículo 9.1.1. Definición y delimitación.
- Artículo 9.2.1. Aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 9.2.2. Aprovechamiento urbanístico susceptible.
- Artículo 9.2.3. Derecho a urbanizar.
- Artículo 9.3.1. Ejecución del plan.
- Artículo 10.0.5. Ejecución de los sistemas generales.
- Artículo 11.0.3. Alteraciones de las condiciones particulares.
- Artículo 11.0.4. Clases de áreas.
- Artículo 11.3.7. Fondo edificable.
- Artículo 11.3.15. Unidades de actuación. (Desaparece).
- Artículo 11.3.15. Actuaciones aisladas. Nuevo (según Ley 5/99). (Nuevas Fichas en sustitución de las anteriores U.A. y eliminación de la U.A.13. que pasa a A.P.1.7.).
- Artículo 11.4. 8. Unidades de actuación. (Según Ley 5/99). (Modificación de las fichas por revisión de su contenido y adaptación a la Ley 5/99).
- Artículo 11.5.4. Alineaciones y rasantes.
- Artículo 11.5.5. Condiciones de aprovechamiento, forma y posición.
- Artículo 11.5.10. Actuación Aislada. (Sustituye al de unidades de actuación). (Nueva ficha de actuación aislada).
- Artículo 11.6.1. Descripción.
- Artículo 11.6.3. Parcela mínima.
- Artículo 11.6.4. Condiciones de aprovechamiento.
- Artículo 11.6.5. Usos característicos.
- Artículo 11.6.6. Usos compatibles.
- Artículo 11.6.7. Edificaciones auxiliares.
- Artículo 11.8.1. Descripción.
- Artículo 12.1.9. Delimitación y desarrollo de las unidades de actuación. (S/Ley 5/99).
- Artículo 12.3.2. Actividades sujetas a licencia.
- Artículo 12.3.12. Plazas de inicio, interrupción máxima y finalización de licencias.
- Anexo V. Uso extractivo. Legislación aplicable. (Nuevo).

6. - Modificaciones en el Programa de Actuación.

- El Programa de Actuación no es preceptivo según la Ley 5/99 en la documentación constitutiva de un Plan General, pero se mantiene básicamente integrado en el Estudio Económico y Financiero.

7. - Modificaciones en el Estudio Económico y Financiero.

- En el nuevo Estudio Económico y Financiero se introducen las modificaciones derivadas de la determinación de nuevas actuaciones, así como su carácter (AP/SG/SL) previsión de realización en el tiempo y coste de su ejecución.

En relación con los Sistemas Locales, se han considerado como tal aquellas acciones cuya ejecución está parcial y claramente vinculada y al servicio de los Sectores de Suelo Urbanizable.

C.2. ADAPTACION.

La adaptación del documento de Revisión del P.G. se realiza en base a las determinaciones de la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99) y consiste fundamentalmente en lo siguiente:

1. - Clasificación de Suelo.

Se mantiene el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable, pasando el No Urbanizable a denominarse Suelo Rústico (art. 10).

En el Suelo Urbano se distinguen dos categorías: El denominado Suelo Urbano Consolidado, en el que se determinan una serie de Actuaciones Aisladas (arts. 69 y 70), (Unidades de Ejecución en el documento de Revisión objeto de la presente adaptación), y el Suelo Urbano No Consolidado, como aquel incluido en Unidades de Actuación (art.12). (Asimismo Unidades de Ejecución U.E.1. y U.E.3, en el documento de Revisión, objeto de la presente adaptación).

En el Suelo Urbanizable se distinguen asimismo dos categorías: el Suelo Urbanizable Delimitado, constituido por el Sectorizado anterior y el Suelo Urbanizable No Delimitado, que lo será por el No Sectorizado anterior. (art. 14).

En el Suelo Rústico se mantiene el Suelo Rústico Común, pasando el resto a denominarse Suelo Rústico con Protección, en las siguientes Categorías: Nivel 1, con Protección Natural (S.R.P.N.); Nivel II, con Protección de Infraestructuras (S.R.P.I.); Nivel III, con Protección Agropecuaria (S.R.P.A.); y Nivel IV, con Protección Cultural (S.R.P.C.). (art.16).

2. - Ejecución y Gestión.

El Suelo Urbano Consolidado se desarrollara mediante aplicación directa o por la ejecución de las señaladas Actuaciones Aisladas (la mayoría de las U.E. anteriores).

El Suelo Urbano No Consolidado se desarrollara mediante Unidades de Actuación que sustituyen a las anteriores Unidades de Ejecución. (U.E.1).

Para cada una de ellas se mantiene la ordenación detallada del P.G. vigente que ahora se adapta, así como las condiciones de la correspondiente Ficha de Características, si bien, con las siguientes consideraciones: En las Unidades de Actuación, se mantiene la obligada cesión del 10% al Ayuntamiento del Aprovechamiento Medio, así como el Sistema de Actuación, introduciendo el de Concierto (art.78).

Asimismo, en las Unidades de Actuación se mantiene la obligación de redactar como Instrumento de Desarrollo un Estudio de Detalle, no así en las Actuaciones Aisladas en las que por estar la Ordenación Detallada y ser operaciones encaminadas a continuar con la estructura urbana colindante y completar su consolidación será necesario únicamente la Normalización de Fincas. (art. 69 y 70).

D. - LEGISLACION APLICABLE.

Se estará a lo siguiente y a lo que en su momento determine la Legislación Urbanística vigente.

- Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (R.D.L. 1/1992 de 26 de junio), en todo aquello no derogado por la Ley 6/1998
- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999 de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. (Reglamento de Planeamiento: R.D. 2159/1978 de 23 de junio; Reglamento de Gestión Urbanística: R.D. 2388/1978 de 25 de Agosto y Reglamento de Disciplina Urbanística: R.D. 2187/1978 de 23 de junio).

E. - DOCUMENTACION.

La presente Modificación Puntual de Elementos y Adaptación a la Ley 5/99 de 8 de Abril de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Venta de Baños, en vigor desde su entrada en vigor en febrero de 1999, estará constituida por la siguiente documentación.

MEMORIA INFORMATIVA. (ABRIL 1997)

En base al poco tiempo transcurrido desde la formulación de la Memoria Informativa del P.G. vigente, entendemos como no relevante su actualización por la que la presente Modificación y Adaptación se completa, y a ella nos remitimos con la Memoria Informativa de fecha abril 1997.

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA. (ABRIL 1997)

Asimismo, entendemos no relevante la actualización de la Documentación Complementaria del P.G. vigente, por lo que la presente Modificación y Adaptación se completa y a ella nos remitimos con la Documentación Complementaria de fecha abril 1997.

PLANOS DE INFORMACION. (ABRIL 1997)

Los Planos de Información del P.G. vigente, de fecha Abril 1997, que ahora se modifica y adapta a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León, completarán esta documentación remitiéndonos a su contenido por considerar irrelevante su actualización.

MEMORIA JUSTIFICATIVA. (SEPTIEMBRE 1998).

Como ya se ha señalado en los puntos anteriores y en concreto en el punto C (Objeto de la Modificación y Adaptación), no se han introducido cambios sustanciales ni en la Ordenación Integral del territorio, ni en los Criterios de Clasificación y Calificación, ni en la propia Normativa Urbanística, por lo que entendemos que los principios que justificaron e hicieron válida la revisión del P.G. vigente lo son para la presente Modificación y Adaptación.

Por ello, la Memoria Justificativa de fecha septiembre 1.998 formara asimismo parte de este documento y a él nos remitimos sin perjuicio de introducir en él los cambios y modificaciones puntuales señalados en el punto anterior C. Objeto de la Modificación y Adaptación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA. (JULIO 2000)

Como complemento a la anterior y como justificación del presente documento de Modificación y Adaptación se incorpora al mismo la Memoria Justificativa realizada ex novo con fecha julio 2000.

PLANOS DE ORDENACION. (JULIO 2000)

Como resultado de expresar gráficamente los cambios derivados de la presente Modificación y Adaptación señalados en el punto anterior C, se han realizado ex novo los siguientes Planos de Ordenación con fecha julio 2000: Clasificación del Suelo (Escala 1:10.000); Estructura (Escala 1:2.000); Clasificación del Suelo y Zonificación (Escala 1:2.000); Ordenación en Suelo Urbano (Escala 1:1.000); y Gestión (Escala 1:2.000).

Los Planos de Ordenación de la presente Modificación y Adaptación se completan con los de Infraestructuras (Red Viaria, Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado), del documento de Revisión del P.G. de fecha septiembre 1998.

NORMAS URBANISTICAS. (JULIO 2000)

Se realizan ex novo las Normas Urbanísticas con fecha julio 2000, en las que se recogen tanto algún error mecanográfico como aquellas correcciones derivadas de las modificaciones anteriormente señaladas y aquellas obligadas por la Adaptación de la Revisión del P.G. de Venta de Baños de fecha Septiembre 1998 a la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en los términos que se señalan para ambos casos en el punto C de esta Memoria.

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO. (JULIO 2000)

De acuerdo con la Ley 5/99 y el posterior Decreto 223/1999 de 5 de Agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con dicha Ley, el documento que completa la presente Modificación y Adaptación del P.G. de Venta de Baños es el Estudio Económico Financiero realizado ex novo con fecha julio 2000, en el que se funden los anteriores Programas de Actuación y Estudio Económico una vez realizadas las Modificaciones y Adaptaciones derivadas de lo señalado en el punto C de esta Memoria.

F. - TRAMITACION.

Por no ser la Revisión del Plan General de Venta de Baños un Plan General adaptado a la Ley 5/99, sino que precisamente es por este documento por el que se produce su Adaptación a dicha Ley, no es de aplicación lo contemplado en el art. 58 sobre la tramitación de las

Modificaciones en municipios con Plan General sino que serán los que se determinan en los arts. 52, 53 y 54 de dicha Ley. (Aprobación Inicial e Información Pública, Suspensión de Licencias y Aprobación del Planeamiento General, respectivamente).

**REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
VENTA DE BAÑOS (PALENCIA)****MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS Y ADAPTACION A LA
LEY 5/99 DE 8 DE ABRIL****TITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Artículo 1.0.1. Objeto y ámbito del Plan General.
- Artículo 1.0.2. Vigencia.
- Artículo 1.0.3. Efectos.
- Artículo 1.0.4. Revisión.
- Artículo 1.0.5. Modificaciones del Plan General.
- Artículo 1.0.6. Afecciones y Normativa complementaria.
- Artículo 1.0.7. Contenido documental del Plan General y Normas de Interpretación.
- Artículo 1.0.8. Legislación aplicable y adquisición gradual de facultades urbanísticas.

**TITULO 2. CONDICIONES GENERALES DEL
APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO****CAPITULO 1.- DIVISION TERRITORIAL.**

- Artículo 2.1.1. División urbanística del territorio municipal.
- Artículo 2.1.2. El aprovechamiento urbanístico del suelo. Derechos y Deberes.
- Artículo 2.1.3. Plazo para el cumplimiento de Deberes Urbanísticos.
- Artículo 2.1.4. Condición de Solar.
- Artículo 2.1.5. Regulación detallada.

CAPITULO 2. SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

- Artículo 2.2.1. Edificios o instalaciones anteriores a la aprobación del Plan General.
- Artículo 2.2.2. Limitaciones en las situaciones fuera de ordenación.
- Artículo 2.2.3. Construcciones o instalaciones provisionales.

CAPITULO 3. DEBERES DE CONSERVACION.

- Artículo 2.3.1. Obligaciones de conservación.
- Artículo 2.3.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
- Artículo 2.3.3. Colaboración municipal.
- Artículo 2.3.4. Conservación de solares.
- Artículo 2.3.5. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento e Inspección Técnica.

CAPITULO 4. DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA.

- Artículo 2.4.1. Procedencia de la declaración de ruina.
- Artículo 2.4.2. Obras de mantenimiento y reposición.
- Artículo 2.4.3. Disconformidad con el Plan.
- Artículo 2.4.4. Deficiencias de habitabilidad.
- Artículo 2.4.5. Inmuebles catalogados.
- Artículo 2.4.6. Obligación de demoler.
- Artículo 2.4.7. Declaración de ruina.
- Artículo 2.4.8. Expediente contradictorio.

**TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE
PROTECCION****CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.**

- Artículo 3.1.1. Alcance y contenido.
- Artículo 3.1.2. Responsabilidades.

CAPITULO 2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

- Artículo 3.2.1. Alcance y contenido.
- Artículo 3.2.2. Vertidos sólidos (basuras).
- Artículo 3.2.3. Vertidos líquidos.
- Artículo 3.2.4. Vertidos gaseosos.
- Artículo 3.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.
- Artículo 3.2.6. Protección contra incendios.
- Artículo 3.2.7. Desarrollo de actividades diversas.
- Artículo 3.2.8. Dominio público hidráulico.

CAPITULO 3. PROTECCION PAISAJISTICA DE LA ESCENA URBANA.

- Artículo 3.3.1. Protección del perfil en el Casco Antiguo.
- Artículo 3.3.2. Protección del paisaje.
- Artículo 3.3.3. Conservación del trazado.
- Artículo 3.3.4. Protección de visualizaciones.
- Artículo 3.3.5. Conservación de los espacios libres.
- Artículo 3.3.6. Arbolado y vegetación.
- Artículo 3.3.7. Cerramiento de solares.
- Artículo 3.3.8. Anuncios.
- Artículo 3.3.9. Señalización de tráfico.
- Artículo 3.3.10. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
- Artículo 3.3.11. Obras de Urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.
- Artículo 3.3.12. Servidumbres urbanas.

CAPITULO 4. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL.

- Artículo 3.4.1. Alcance y contenido.
- Artículo 3.4.2. Conservación de fachadas.
- Artículo 3.4.3. Eliminación y atenuación de desajustes formales.
- Artículo 3.4.4. Bienes de Interés Cultural.
- Artículo 3.4.5. Yacimientos Arqueológicos.
- Artículo 3.4.6. Hallazgos de interés.

CAPITULO 5. PROTECCION DE MARGENES DE CARRETERAS

- Artículo 3.5.1.

CAPITULO 6. PROTECCION DEL SISTEMA FERROVIARIO.

- Artículo 3.6.1.

TITULO 4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.**CAPITULO 1. OBJETO Y APLICACION.**

- Artículo 4.1.1. Objeto y aplicación.
- Artículo 4.1.2. Aplicación en suelo urbano.
- Artículo 4.1.3. Aplicación en suelo rústico.
- Artículo 4.1.4. Contenido de los proyectos de urbanización.
- Artículo 4.1.5. Condiciones de ejecución.

CAPITULO 2. RED VIARIA.

- Artículo 4.2.1. Clasificación de la red viaria.
- Artículo 4.2.2. Condición de trazado.
- Artículo 4.2.3. Sección longitudinal.
- Artículo 4.2.4. Sección transversal.
- Artículo 4.2.5. Areas de giro en vías de fondo de saco.
- Artículo 4.2.6. Aceras.
- Artículo 4.2.7. Pavimentación y encintado.

CAPITULO 3. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- Artículo 4.3.1. Características de la red.
- Artículo 4.3.2. Red de riego e hidrantes.

CAPITULO 4. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION.

- Artículo 4.4.1. Características de la red.
- Artículo 4.4.2. Depuración.

CAPITULO 5. ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO.

- Artículo 4.5.1. Suministro de energía, tendido y acometidas.
- Artículo 4.5.2. Alumbrado público.
- Artículo 4.5.3. Alumbrado en vías de tránsito.
- Artículo 4.5.4. Alumbrado en vías y espacios públicos relevantes.
- Artículo 4.5.5. Alumbrado en restos de vías.
- Artículo 4.5.6. Disposición de luminarias.

TITULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 5.1.1. Objeto y Aplicación.

CAPITULO 2. CONDICIONES MORFOLOGICAS

- Artículo 5.2.1. Definiciones.
- Artículo 5.2.2. Parcela.
- Artículo 5.2.3. Linderos.
- Artículo 5.2.4. Alineación exterior.
- Artículo 5.2.5. Alineación interior.
- Artículo 5.2.6. Manzana.
- Artículo 5.2.7. Parcela mínima.
- Artículo 5.2.8. Parcela edificable.
- Artículo 5.2.9. Parcela máxima.
- Artículo 5.2.10. Solar.
- Artículo 5.2.11. Rasante.
- Artículo 5.2.12. Cota de Nivelación.
- Artículo 5.2.13. Línea de Edificación.
- Artículo 5.2.14. Medianerías.
- Artículo 5.2.15. Testeros.
- Artículo 5.2.16. Retranqueo.
- Artículo 5.2.17. Separación de edificios.
- Artículo 5.2.18. Franja edificable.
- Artículo 5.2.19. Fondo edificable.
- Artículo 5.2.20. Superficie ocupada.
- Artículo 5.2.21. Superficie ocupable y coeficiente de ocupación.
- Artículo 5.2.22. Superficie libre de parcela.
- Artículo 5.2.23. Superficie edificada.
- Artículo 5.2.24. Superficie útil.
- Artículo 5.2.25. Suelo edificable.
- Artículo 5.2.26. Coeficiente de edificabilidad.
- Artículo 5.2.27. Altura de la edificación.
- Artículo 5.2.28. Cubiertas.
- Artículo 5.2.29. Construcciones por encima de la altura máxima y aprovechamiento Bajo cubierta.
- Artículo 5.2.30. Medición de la altura en situaciones atípicas.
- Artículo 5.2.31. Altura máxima en edificación abierta y unifamiliar.
- Artículo 5.2.32. Altura de piso.
- Artículo 5.2.33. Plantas.
- Artículo 5.2.34. Chaflanes.
- Artículo 5.2.35. Salientes, entrantes, retranqueos y soportales.
- Artículo 5.2.36. Vuelos.
- Artículo 5.2.37. Tipologías edificatorias.

CAPITULO 3. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 5.3.1. Aplicación.
- Artículo 5.3.2. Fachadas.
- Artículo 5.3.3. Medianerías.
- Artículo 5.3.4. Cerramientos.
- Artículo 5.3.5. Soportales.
- Artículo 5.3.6. Portales.
- Artículo 5.3.7. Consideración del entorno.
- Artículo 5.3.8. Toldos y marquesinas.

Artículo 5.3.9. Muestras.

Artículo 5.3.10. Banderines.

CAPITULO 4. CONDICIONES HIGIENICAS.

Artículo 5.4.1. Pieza habitable.

Artículo 5.4.2 Ventilación.

Artículo 5.4.3. Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Artículo 5.4.4. Patio.

Artículo 5.4.5. Patios de Parcela.

Artículo 5.4.6. Patios cerrados.

Artículo 5.4.7. Patios abiertos.

Artículo 5.4.8. Patios mancomunados.

Artículo 5.4.9. Cubiertas en patios de parcela.

Artículo 5.4.10. Condiciones de ventilación.

Artículo 5.4.11. Patios de manzana.

Artículo 5.4.12. Sótanos y Semisótanos.

CAPITULO 5. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 5.5.1. Dotación de agua.

Artículo 5.5.2. Energía eléctrica, telefonía y telecomunicación.

Artículo 5.5.3. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de Televisión, etc.

Artículo 5.5.4. Servicios postales.

Artículo 5.5.5. Evacuación de aguas residuales.

Artículo 5.5.6. Evacuación de humos.

Artículo 5.5.7. Evacuación y retirada de residuos sólidos.

Artículo 5.5.8. Aparatos elevadores.

Artículo 5.5.9. Dotación de aparcamiento.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 5.6.1. Identificación de edificios.

Artículo 5.6.2. Señalización interior en los edificios.

Artículo 5.6.3. Puerta de acceso.

Artículo 5.6.4. Circulación interior.

Artículo 5.6.5. Escaleras.

Artículo 5.6.6. Rampas.

Artículo 5.6.7. Prevención de las caídas.

Artículo 5.6.8. Derribos.

Artículo 5.6.9. Apeos.

Artículo 5.6.10. Vallado de obras y locales.

Artículo 5.6.11. Construcciones provisionales.

Artículo 5.6.12. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Artículo 5.6.13. Barreras arquitectónicas.

Artículo 5.6.14. Prevención de incendios.

CAPITULO 7. CONDICIONES AMBIENTALES.

Artículo 5.7.1. Compatibilidad de actividades.

Artículo 5.7.2. Lugares de observación de las condiciones.

Artículo 5.7.3. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

Artículo 5.7.4. Transmisión de ruido.

Artículo 5.7.5. Vibraciones.

Artículo 5.7.6. Deslumbramientos.

Artículo 5.7.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 5.7.8. Vertidos industriales.

Artículo 5.7.9. Instalaciones.

TITULO 6. CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 6.1.1. Definición.

Artículo 6.1.2. Clasificación.

Artículo 6.1.3. Simultaneidad de usos.

Artículo 6.1.4. Ambito de aplicación.

Artículo 6.1.5. Obras en edificios existentes.

Artículo 6.1.6. Ventilación e iluminación.

Artículo 6.1.7. Locales en sótanos.

Artículo 6.1.8. Actividades permisibles.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 6.2.1. Definición y clases.

Artículo 6.2.2. Condiciones y Situación.

Artículo 6.2.3. Programa mínimo de la vivienda.

Artículo 6.2.4. Altura de techos.

Artículo 6.2.5. Dimensiones de los huecos de paso.

Artículo 6.2.6. Accesos comunes a las viviendas.

Artículo 6.2.7. Dotación de aparcamiento.

Artículo 6.2.8. Residencial comunitaria.

CAPITULO 3. USOS INDUSTRIAL.

Artículo 6.3.1. Definición.

Artículo 6.3.2. Clasificación.

Artículo 6.3.3. Talleres domésticos.

Artículo 6.3.4. Aislamiento de las construcciones.

Artículo 6.3.5. Dimensiones de los locales.

Artículo 6.3.6. Servicios de aseo.

Artículo 6.3.7. Circulación interior.

Artículo 6.3.8. Ordenación de la carga y descarga.

CAPITULO 4. SERVICIOS TERCARIOS.

Artículo 6.4.1. Definición.

SECCION 1. USO COMERCIAL.

Artículo 6.4.2. Definición.

Artículo 6.4.3. Clasificación.

Artículo 6.4.4. Dimensiones.

Artículo 6.4.5. Circulación interior.

Artículo 6.4.6. Escaleras.

Artículo 6.4.7. Ascensores.

Artículo 6.4.8. Altura libre de pisos.

Artículo 6.4.9. Aseos.

Artículo 6.4.10. Aparcamientos.

Artículo 6.4.11. Ordenación de la carga y descarga.

Artículo 6.4.12. Pasajes comerciales.

Artículo 6.4.13. Grandes superficies comerciales.

SECCION 2. USO HOTELERO.

Artículo 6.4.14. Definición.

Artículo 6.4.15. Condiciones.

SECCION 3. USO DE OFICINAS.

Artículo 6.4.16. Definición.

Artículo 6.4.17. Clasificación.

Artículo 6.4.18. Dimensiones.

Artículo 6.4.19. Accesos interiores.

Artículo 6.4.20. Escaleras.

Artículo 6.4.21. Ascensores.

Artículo 6.4.22. Altura libre de pisos.

Artículo 6.4.23. Aseos.

Artículo 6.4.24. Aparcamientos.

Artículo 6.4.25. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

SECCION 4. SALAS DE REUNION.

Artículo 6.4.26. Definición.

Artículo 6.4.27. Condiciones.

SECCION 5. USO SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

- Artículo 6.4.28. Definición.
- Artículo 6.4.29. Clasificación.
- Artículo 6.4.30. Plaza de aparcamiento.
- Artículo 6.4.31. Garaje.
- Artículo 6.4.32. Estación de servicio.
- Artículo 6.4.33. Condiciones comunes de garajes y aparcamiento.
- Artículo 6.4.34. Situación.
- Artículo 6.4.35. Acceso a los garajes.
- Artículo 6.4.36. Condiciones de diseño.
- Artículo 6.4.37. Aseos.
- Artículo 6.4.38. Escalera.
- Artículo 6.4.39. Ventilación.
- Artículo 6.4.40. Iluminación.
- Artículo 6.4.41. Protección contra incendios.
- Artículo 6.4.42. Desagües.
- Artículo 6.4.43. Establecimientos permitidos en el interior de los garajes.
- Artículo 6.4.44. Prescripciones de explotación.
- Artículo 6.4.45. Estaciones de servicio.

SECCION 6. ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.

- Artículo 6.4.46. Definición.
- Artículo 6.4.47. Aforos.
- Artículo 6.4.48. Aseos.
- Artículo 6.4.49. Aislamiento acústico.

CAPITULO 5. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.

- Artículo 6.5.1. Definición y clases.
- Artículo 6.5.2. Aplicación.
- Artículo 6.5.3. Compatibilidad de usos.
- Artículo 6.5.4. Protección de usos. Condiciones de sustitución.
- Artículo 6.5.5. Acciones Integradas de Equipamiento.
- Artículo 6.5.6. Edificaciones especiales.
- Artículo 6.5.7. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.
- Artículo 6.5.8. Equipamiento docente.
- Artículo 6.5.9. Equipamiento sanitario-asistencial.
- Artículo 6.5.10. Equipamiento religioso.
- Artículo 6.5.11. Equipamiento deportivo.
- Artículo 6.5.12. Equipamiento cultural.
- Artículo 6.5.13. Equipamiento administrativo.
- Artículo 6.5.14. Infraestructuras.
- Artículo 6.5.15. Equipamiento general.
- Artículo 6.5.16. Piscinas.

CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES.

- Artículo 6.6.1. Definición y clases.
- Artículo 6.6.2. Parques.
- Artículo 6.6.3. Jardines.
- Artículo 6.6.4. Edificación en los E.L.D. y U.P.
- Artículo 6.6.5. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

TÍTULO 7. SUELO RÚSTICO.**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 7.1.1. Definición y clasificación.
- Artículo 7.1.2. Régimen Urbanístico del Suelo Rústico.
- Artículo 7.1.3. Niveles de regulación.

CAPÍTULO 2. NIVEL DE REGULACION BASICA.**SECCION 1. GENERALIDADES.**

- Artículo 7.2.1. Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 7.2.2. Condiciones generales.

Artículo 7.2.3. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

Artículo 7.2.4. Vallados.

SECCION 2. CONDICIONES DE PARCELACION.

- Artículo 7.2.5. Parcelaciones rústicas.
- Artículo 7.2.6. Parcelaciones urbanísticas.
- Artículo 7.2.7. Parcela mínima.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 7.2.8. Usos característicos.
- Artículo 7.2.9. Usos excepcionales y procedimiento para su autorización.
- Artículo 7.2.10. Condiciones de compatibilidad.
- Artículo 7.2.11. Uso extractivo.
- Artículo 7.2.12. Vertederos de residuos sólidos.
- Artículo 7.2.13. Depósitos al aire libre.
- Artículo 7.2.14. Uso industrial.

SECCION 4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- Artículo 7.2.15. Condiciones generales.
- Artículo 7.2.16. Edificaciones agropecuarias.
- Artículo 7.2.17. Edificaciones auxiliares, almacenes, naves y silos.
- Artículo 7.2.18. Establos y granjas.
- Artículo 7.2.19. Viveros.
- Artículo 7.2.20. Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas.
- Artículo 7.2.21. Edificaciones vinculadas a las obras públicas.
- Artículo 7.2.22. Edificaciones vinculadas a actividades de utilidad pública o interés social.
- Artículo 7.2.23. Edificaciones vinculadas a actividades culturales, recreativas y ocio.
- Artículo 7.2.24. Edificaciones vinculadas a actividades de acampada.
- Artículo 7.2.25. Edificaciones destinadas a vivienda familiar.
- Artículo 7.2.26. Edificación vinculada a la producción industrial.

SECCION 5. CONDICIONES PARA IMPEDIR LA FORMACION DE NÚCLEO DE POBLACION.

- Artículo 7.2.27. Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios.
- Artículo 7.2.28. Definición de núcleo de población.

CAPITULO 3. NIVEL DE REGULACION ESPECIAL.

- Artículo 7.3.1. Definición de ámbitos de aplicación.
- Artículo 7.3.2. Condiciones de edificación y uso.

TÍTULO 8. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**CAPITULO 1. GENERALIDADES.**

- Artículo 8.1.1. Definición y Delimitación.
- Artículo 8.1.2. Derechos en Suelo Urbanizable.
- Artículo 8.1.3. Deberes en Suelo Urbanizable.
- Artículo 8.1.4. Planeamiento de desarrollo.
- Artículo 8.1.5. Usos y obras provisionales.

CAPITULO 2. CLASES Y DESARROLLO.

- Artículo 8.2.1. Clases de Suelo Urbanizable y Previsiones de Desarrollo.
- Artículo 8.2.2. Incumplimiento de los plazos establecidos.
- Artículo 8.2.3. Ejecución del Suelo Urbanizable.
- Artículo 8.2.4. Edificación en Suelo Urbanizable.
- Artículo 8.2.5. Sectores.
- Artículo 8.2.6. Ficha de características.

TITULO 9. REGIMEN DEL SUELO URBANO.**CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 9.1.1. Definición y delimitación.
- Artículo 9.1.2. Facultades, derechos y obligaciones de los propietarios de suelo.

CAPITULO 2. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

- Artículo 9.2.1. Aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 9.2.2. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.
- Artículo 9.2.3. Derecho a urbanizar.
- Artículo 9.2.4. Derecho al aprovechamiento.
- Artículo 9.2.5. Derechos en Suelo Urbano.
- Artículo 9.2.6. Deberes y limitaciones en Suelo Urbano.
- Artículo 9.2.7. Condiciones para la consideración de solar.
- Artículo 9.2.8. Condiciones previas para edificar.

CAPITULO 3. GESTION EN SUELO URBANO.

- Artículo 9.3.1. Ejecución del Plan.

TITULO 10. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 10.0.1. Definición y localización.
- Artículo 10.0.2. Regulación de usos y aprovechamiento.
- Artículo 10.0.3. Titularidad y régimen urbanístico.
- Artículo 10.0.4. Obtención del suelo de los sistemas generales.
- Artículo 10.0.5. Ejecución de los sistemas generales.

TITULO 11. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.**CAPITULO 0. GENERALIDADES.**

- Artículo 11.0.1. Aplicación.
- Artículo 11.0.2. Usos existentes.
- Artículo 11.0.3. Alteraciones de las condiciones particulares.
- Artículo 11.0.4. Clases de áreas.

CAPITULO 1. ORDENANZA 1. CASCO TRADICIONAL (C.T.).**SECCION 1. APLICACION.**

- Artículo 11.1.1. Descripción.
- Artículo 11.1.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- Artículo 11.1.3. Parcela mínima.
- Artículo 11.1.4. Alineaciones y rasantes.
- Artículo 11.1.5. Línea de edificación.
- Artículo 11.1.6. Altura máxima.
- Artículo 11.1.7. Fondo edificable.
- Artículo 11.1.8. Altura de piso.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 11.1.9. Uso característico.
- Artículo 11.1.10. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Artículo 11.1.11. Composición y tratamiento de cubiertas y fachadas.
- Artículo 11.1.12. Tratamiento de las plantas bajas.
- Artículo 11.1.13. Tratamiento del entorno.

SECCION 5. CONDICIONES DE PROTECCION.

- Artículo 11.1.14. Definición.
- Artículo 11.1.15. Condiciones de volumen.
- Artículo 11.1.16. Obras permitidas.
- Artículo 11.1.17. Grados de protección.

CAPITULO 2. ORDENANZA 2. BORDES DE CASCO TRADICIONAL (B.C.T.)**SECCION 1. APLICACION.**

- Artículo 11.2.1. Descripción.
- Artículo 11.2.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- Artículo 11.2.3. Parcela mínima.
- Artículo 11.2.4. Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 11.2.5. Línea de Edificación.
- Artículo 11.2.6. Altura máxima.
- Artículo 11.2.7. Fondo edificable y aprovechamiento.
- Artículo 11.2.8. Altura de piso.
- Artículo 11.2.9. Vuelos.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 11.2.10. Uso característico.
- Artículo 11.2.11. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 11.2.12. Composición y tratamiento de fachadas.

CAPITULO 3. ORDENANZA 3. RESIDENCIAL ENSANCHE I (E.I.).**SECCION 1. APLICACION.**

- Artículo 11.3.1. Descripción y grados.
- Artículo 11.3.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- Artículo 11.3.3. Parcela mínima.
- Artículo 11.3.4. Alineaciones y rasantes.
- Artículo 11.3.5. Línea de edificación.
- Artículo 11.3.6. Altura máxima.
- Artículo 11.3.7. Fondo edificable.
- Artículo 11.3.8. Aticos.
- Artículo 11.3.9. Entreplantas.
- Artículo 11.3.10. Chaflanes, salientes y vuelos.
- Artículo 11.3.11. Altura de pisos.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 11.3.12. Uso característico.
- Artículo 11.3.13. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 11.3.14. Composición y tratamiento de cubiertas y fachadas.

SECCION 5. CONDICIONES DE GESTION.

- Artículo 11.3.15. Unidades de actuación.
- 11.3.16. Actuaciones aisladas.

CAPITULO 4. ORDENANZA 4. RESIDENCIAL ENSANCHE II (E.II.).**SECCION 1. APLICACION.**

- Artículo 11.4.1. Descripción y grados.
- Artículo 11.4.2. Obras permitidas.

SECCION 2. CONDICIONES DE LA ORDENACION Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- Artículo 11.4.3. Parcela mínima.
- Artículo 11.4.4. Condiciones de aprovechamiento y ordenación.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

- Artículo 11.4.5. Uso característico.
- Artículo 11.4.6. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

- Artículo 11.4.7. Composición y tratamiento de cubiertas y fachadas.

SECCION 5. CONDICIONES DE GESTION.

Artículo 11.4.8. Unidades de actuación.

CAPITULO 5. ORDENANZA 5. MIXTO (SERVICIOS).

SECCION 1. APLICACION.

Artículo 11.5.1. Descripción y grados.

Artículo 11.5.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11.5.3. Parcela mínima.

Artículo 11.5.4. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 11.5.5. Condiciones de aprovechamiento, forma y posición.

Artículo 11.5.6. Vuelos.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.5.7. Usos característicos.

Artículo 11.5.8. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.5.9. Composición y tratamiento de cubiertas y fachadas.

SECCION 5. CONDICIONES DE GESTION.

Artículo 11.5.10. Actuación aislada.

CAPITULO 6. ORDENANZA 6. INDUSTRIAL.

SECCION 1. APLICACION.

Artículo 11.6.1. Descripción.

Artículo 11.6.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11.6.3. Parcela mínima.

Artículo 11.6.4. Condiciones de aprovechamiento, forma y posición.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.6.5. Usos característicos.

Artículo 11.6.6. Usos compatibles.

Artículo 11.6.7. Edificaciones auxiliares.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.6.8.

CAPITULO 7. ORDENANZA 7. ACTUACIONES UNITARIAS. (A.U.).

SECCION 1. APLICACION.

Artículo 11.7.1. Descripción y clases.

Artículo 11.7.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES PARA LA ORDENACION Y LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.7.3. Condiciones de ordenación y aprovechamiento.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.7.4. Uso característico.

Artículo 11.7.5. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.7.6. Tratamiento y composición de cubiertas y fachadas.

CAPITULO 8. ORDENANZA 8. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.)

SECCION 1. APLICACION.

Artículo 11.8.1. Descripción.

Artículo 11.8.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.8.3. Condiciones de ordenación y aprovechamiento.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.8.4. Uso característico.

Artículo 11.8.5. Usos compatibles.

SECCION 4. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.8.6. Condiciones de composición y tratamiento de cubiertas y fachadas.

SECCION 5. CONDICIONES DE GESTION.

Artículo 11.8.7.

CAPITULO 9. ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTO. (EQ.).

SECCION 1. APLICACION.

Artículo 11.9.1. Descripción.

Artículo 11.9.2. Obras admisibles.

SECCION 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11.9.3. Condiciones de ordenación y aprovechamiento.

SECCION 3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.9.4. Uso característico.

Artículo 11.9.5. Usos compatibles.

CAPITULO 10. ORDENANZA 10. FERROVIARIO. (FF.CC.).

SECCION 1. OBJETO.

SECCION 2. CLASIFICACION DEL SUELO FERROVIARIO.

SECCION 3. CONDICIONES DE EDIFICACION.

SECCION 4. CONDICIONES DE USO.

SECCION 5. LIMITACIONES GENERALES.

SECCION 6. LIMITACIONES DE ORDENACION.

SECCION 7. CONDICIONES DE DESARROLLO.

SECCION 8. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

TITULO 12. GESTION URBANISTICA.*CAPITULO 1. DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS OBRAS.*

SECCION 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 12.1.1. Competencias.

Artículo 12.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

SECCION 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Artículo 12.1.3. Planes parciales.

Artículo 12.1.4. Planes especiales.

Artículo 12.1.5. Estudios de detalle.

Artículo 12.1.6. Normas especiales.

Artículo 12.1.7. Ordenanzas especiales.

SECCION 3. INSTRUMENTOS DE GESTION.

Artículo 12.1.8. Procedimiento.

Artículo 12.1.9. Delimitación y desarrollo de las unidades de actuación.

Artículo 12.1.10. Ejecución del planeamiento.

Artículo 12.1.11. Sistemas de actuación.

Artículo 12.1.12. Reparcelación.

Artículo 12.1.13. Parcelaciones urbanísticas.

SECCION 4. INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

Artículo 12.1.14. Clases de proyectos técnicos.

Artículo 12.1.15. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 12.1.16. Proyectos de urbanización.

Artículo 12.1.17. Tipos de obras.

Artículo 12.1.18. Proyectos de edificación.

Artículo 12.1.19. Proyectos de obras complementarias.

Artículo 12.1.20. Proyectos de actividades y de instalaciones.

CAPITULO 2. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 12.2.1. Caracter público.

Artículo 12.2.2. Consulta de planeamiento.

- Artículo 12.2.3. Consultas particulares.
- Artículo 12.2.4. Divulgación plan general.
- Artículo 12.2.5. Libro registro de planeamiento.
- Artículo 12.2.6. Cédula urbanística.
- Artículo 12.2.7. Acción pública.

CAPITULO 3. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

SECCION 1. COMPETENCIAS.

Artículo 12.3.1.

SECCION 2. LICENCIAS.

- Artículo 12.3.2. Actividades sujetas a licencia.
- Artículo 12.3.3. Régimen general.
- Artículo 12.3.4. Procedimiento.
- Artículo 12.3.5. Licencias de parcelación.
- Artículo 12.3.6. Licencias de urbanización.
- Artículo 12.3.7. Licencias de edificación.
- Artículo 12.3.8. Derecho a la edificación y licencia de primera ocupación.
- Artículo 12.3.9. Licencia de cambio de uso.
- Artículo 12.3.10. Licencia de obras para usos sujetos a autorización previa.
- Artículo 12.3.11. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.
- Artículo 12.3.12. Plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de licencias.

SECCION 3. MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.

- Artículo 12.3.13. Órdenes de ejecución.
- Artículo 12.3.14. Declaración de ruina.

SECCION 4. INSPECCION URBANISTICA.

- Artículo 12.3.15. Inspección Urbanística.

SECCION 5. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y REGISTRO DE SOLARES.

- Artículo 12.3.16. Patrimonio municipal de suelo y registro de solares.

- ANEXO I. PROTECCION DE MARGENES DE CARRETERAS.
- ANEXO II. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.
- ANEXO III. CLASIFICACION NACIONAL DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.
- ANEXO IV. INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.
- ANEXO V. USO EXTRACTIVO. LEGISLATIVO APLICABLE.

TITULO 1

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.0.1.

OBJETO Y AMBITO DEL PLAN GENERAL.

Se procede a la Modificación Puntual de Elementos y Adaptación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Venta de Baños a la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/99 de 8 de abril, en adelante Ley 5/99, que pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbana y cuyo objeto seguirá siendo la Ordenación Integral del municipio definiendo la estructura general urbanística de su territorio y el régimen jurídico correspondiente a las diferentes categorías de suelo.

Artículo 1.0.2.

VIGENCIA

1. La presente Modificación y Adaptación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Venta de Baños, en adelante Plan General, entrará en vigor y será ejecutivo al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el artículo 61 de la Ley 5/99:

- El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública. Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.
- Además, deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León y BOLETÍN OFICIAL de la provincia, correspondiendo esta obligación a la Administración competente para dicha aprobación. Como anexo al acuerdo, en el BOLETÍN OFICIAL de la provincia se publicarán la Memoria vinculante y las Normas Urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo, se publicará una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

2. La vigencia del Plan General será indefinida sin perjuicio de que la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de modificación y revisión.

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

Artículo 1.0.3.

EFFECTOS

1. Desde su entrada en vigor el Plan General será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. Las determinaciones del planeamiento urbanístico servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas. Además, serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

3. La aprobación definitiva de este Plan General implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

Artículo 1.0.4.

REVISION

1. Los contenidos del Plan General se podrán revisar y alterar en cualquier aspecto y extensión cuando se hayan producido cambios significativos en la estructura socioeconómica del municipio o por consideraciones de carácter supramunicipal que los justifiquen, y, en la medida que exista una total reconsideración de la ordenación general establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado.

2. En cuanto a sus determinaciones y el procedimiento a seguir, éste se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 56 de la Ley 5/99.

Artículo 1.0.5.

MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.

1. Los cambios en el presente Plan General, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos, y contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

2. Las modificaciones del Plan General se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las excepciones previstas en el art. 58.3 de la Ley 5/99:

- a) En los municipios que cuenten con Plan General corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan General que no afecten a la ordenación general, así como de todas las modificaciones de Planes Parciales que desarrollen Suelo Urbanizable Delimitado y Planes Especiales previstos en este Plan General de Ordenación Urbana, conforme al procedimiento regulado en el artículo 55.2 a) de esta Ley.
- b) En todos los municipios corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la Ley 5/99.
- c) Las modificaciones del Plan General de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.
- d) Para la aprobación de las modificaciones cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

3. A los efectos prevenidos en el párrafo a) del punto 2 anterior, se consideran de ordenación general las determinaciones contenidas en el Plan General para cada área de Ordenanza y que se indican a continuación en relación con: Obras permitidas, parcela mínima, altura máxima (en nº de plantas), aprovechamiento y edificabilidad, altura libre mínima de pisos, usos característicos y prohibidos.

Artículo 1.0.6.

AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA

1. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la normativa vigente tanto de carácter básico como sectorial.

2. Con carácter básico será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística vigente.

3. Habrá que estar, en todo caso, a lo dispuesto por la Legislación, Normativa y Disposiciones que en materia sectorial establezcan los diferentes departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.

Artículo 1.0.7.

CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL Y NORMAS DE INTERPRETACION

1. El Plan General establece una ordenación general para todo el término municipal, y una ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se ha considerado oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2. Las determinaciones del Plan General se desarrollan en los documentos, previstos en los apartados declarados vigentes del art. 37 del Reglamento de planeamiento:

1. Memoria y Estudios Complementarios
2. Planos de Información
3. Planos de Ordenación Urbanística del Territorio
4. Normas Urbanísticas
5. Estudio Económico y Financiero

3. El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta, en tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario de la Ley 5/99, a lo que se regula en los preceptos que resultan aplicables entre los artículos 38 a 42 del Reglamento de Planeamiento, en virtud del Decreto 223/1999, de 5 de agosto (38.1º; 38.2º apartado a, b, c, d, e, f, g, h, i; 38.3º; 38.4º; 38.5º; 38.6º; 39.1º; 39.2º apartados a, e; 40.1º; 40.5º; 42.1º hasta.... estructura general y orgánica del territorio; 42.2º y 42.3º).

4. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad.

5. En general si existieran discrepancias entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá en ésta.

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

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

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

Artículo 1.0.8.

LEGISLACION APLICABLE Y ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.

Se estará a lo siguiente y a lo que en su momento determine la Legislación Urbanística vigente.

- Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (R.D.L. 1/1992 de 26 de Junio), en todo aquello no derogado por la Ley 6/1998 (Disposición Derogatoria).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 223/1999, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos Urbanísticos que resultan aplicables en relación con la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. (Reglamento de Planeamiento: R.D. 2159/1978 de 23 de Junio; Reglamento de Gestión Urbanística: R.D. 2388/1978 de 25 de Agosto y Reglamento de Disciplina Urbanística: R.D. 2187/1978 de 23 de Junio).

TITULO 2

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO 1

DIVISION TERRITORIAL.

Artículo 2.1.1.

DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

A los efectos de precisar los regímenes específicos de valoración, aprovechamiento y gestión, la totalidad del territorio municipal se considera dividido de acuerdo con lo determinado en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (artículos 10-15) por asignación a alguna de las siguientes clases de Suelo:

1. SUELO URBANO: De acuerdo con dicha Ley tendrán la condición de Suelo Urbano:

Los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a. Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.
- b. Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- c. Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

En todo caso, el Suelo Urbano estará sujeto a las condiciones generales que se regulan en la legislación urbanística vigente y a las específicas que se desarrollan en el Título 5 de estas Normas.

2. SUELO RUSTICO: De acuerdo con dicha Ley tendrán la condición de Suelo Rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- d. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

En todo caso, el Suelo Rústico estará sujeto a las condiciones generales que se regulan en la Legislación Urbanística vigente y a las específicas que se desarrollan en el Título 7 de estas Normas.

3. SUELO URBANIZABLE: De acuerdo con el artículo 13 de dicha Ley, tendrá la condición de Suelo Urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o suelo como rústico.

En todo caso, el Suelo Urbanizable estará sujeto a las condiciones generales que se regulan en la Legislación Urbanística vigente y a las específicas que se desarrollan en el Título 6 de estas Normas.

Artículo 2.1.2.

EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES.

1. Las facultades del derecho de propiedad, en orden al aprovechamiento urbanístico de los terrenos, se ejercerán, con carácter general, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (6/1998 de 13 de abril) y a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/1999, de 8 de abril) y con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios que se establece por el presente Plan General.
2. Los Derechos y Deberes de los propietarios de suelo se regulan en el Capítulo III y IV de la Ley 5/1999 y concretamente en los artículos 17, 18, 19, 20, 23 y 24 los cuales transcribimos a continuación:

Artículo 17. Derechos en Suelo Urbano.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

2. A tal efecto, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

- a. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- b. En el suelo urbano no consolidado de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana:
 - En sectores incluidos en conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
 - En los demás sectores, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 % del aprovechamiento medio del sector.
- c. En el suelo urbano no consolidado de los demás Municipios, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

3. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

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

Artículo 18. Deberes y Limitaciones en Suelo Urbano.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en este artículo.

2. En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

3. En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

- a. Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
- c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- d. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

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

Artículo 19. Derechos en Suelo Urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán los derechos definidos en este artículo.

2. En suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán los derechos definidos en el artículo 17 para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será, en todo caso, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.

3. En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:

- a. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número anterior, en las mismas condiciones.
- b. En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán derecho:

- a. A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones establecidas en los artículos 23 a 26 para el suelo rústico común.
- b. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en el número dos, en las mismas condiciones.

Artículo 20. Deberes y limitaciones en Suelo Urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en este artículo.

2. En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urba-

no no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

3. En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas en el artículo 24 y siguientes para el suelo rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 18 para el suelo urbano no consolidado, con las salvedades señaladas en el número anterior.

Artículo 23. Derechos en Suelo Rústico.

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

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- f. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- g. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Artículo 24. Deberes y limitaciones en suelo rústico.

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

- a. Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- b. Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

4. En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Artículo 2.1.3.

PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

El plazo para el cumplimiento de los Deberes Urbanísticos se determina en el art. 21 de la Ley 5/99 que transcribimos a continuación:

Artículo 21. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesiones o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

Artículo 2.1.4.

CONDICION DE SOLAR.

Las condiciones de solar se determinan en el art. 22 de la Ley 5/99, que transcribimos a continuación:

Artículo 22. Condición de Solar.

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

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

Artículo 2.1.5.

REGULACION DETALLADA.

El régimen de aprovechamiento propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al área en que se localiza o el ámbito de gestión en que se encuentre.

CAPITULO 2.

SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.2.1.

EDIFICIOS O INSTALACIONES ANTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL.

De acuerdo con lo establecido en el art. 64 de la Ley 5/99 se estará a lo siguiente:

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que sean anteriores a la aprobación definitiva de este documento, y resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud de este Plan General deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2. En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de este Plan General.

Artículo 2.2.2.

LIMITACIONES EN LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

En los edificios o instalaciones fuera de ordenación, en base a lo determinado en el artículo anterior, no podrán realizarse en ellos otras obras que las que en dicho artículo se definen y todas aquéllas obligadas para mejorar las condiciones de habitabilidad y salubridad, el ornato y la conservación del inmueble.

Artículo 2.2.3.

CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES PROVISIONALES.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. "(Art. 17 Ley 6/1998)".

Asimismo se estará a lo que a este respecto se señala en el art. 19.3. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

CAPITULO 3.

DEBERES DE CONSERVACION.

Artículo 2.3.1.

OBLIGACIONES DE CONSERVACION.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, para asegurar su correcto uso y funcionamiento, respetando los deberes de uso, conservación y adaptación al ambiente que se prevén en los artículos 8 y 9 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, salvo en el caso de las edificaciones cuyas obras necesarias para la reparación superen el 50 % de su valor calculado según el procedimiento establecido por el artículo 2.4.3. de estas Normas y con la salvedad a que se hace referencia en el art. 2.3.3.

2. Asimismo se estará a lo que se determina en el art. 106. de dicha Ley que transcribimos a continuación:

Artículo 106. Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la Ley 5/99.

b. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la Ley

5/99, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la Ley 5/99 y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

5. A efectos de las obligaciones reguladas en este capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparan a las urbanizaciones particulares.

6. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla.

Artículo 2.3.2.

CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

A los efectos previstos en el artículo 2.3.1. anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

CONDICIONES DE SEGURIDAD: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

CONDICIONES DE SALUBRIDAD: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

CONDICIONES DE ORNATO: Las fachadas y medianerías de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. Las condiciones de seguridad anteriores serán de aplicación en los carteles e instalaciones en lo que proceda.

Artículo 2.3.3.

COLABORACION MUNICIPAL.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 del artículo 2.3.1. anterior, rebasará los límites establecidos en el mismo

y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en la Legislación Urbanística vigente, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 2.3.4.

CONSERVACION DE SOLARES.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por las presentes Normas en el artículo 3.3.7.

2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 2.3.5.

**CONSERVACION SUBSIDIARIA POR EL AYUNTAMIENTO
E INSPECCION TECNICA.**

1. De conformidad con la Legislación Urbanística vigente, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los artículos 2.3.2. y 2.3.4.

2. Los propietarios de construcciones deberán promover su inspección por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación y condiciones de uso con la periodicidad y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente. El resultado de la inspección se consignará en un certificado, indicando los desperfectos apreciados y las medidas precisas para subsanarlos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición del último certificado, y en su ausencia realizar la inspección de oficio, a su costa. (Art.110 Ley 5/99).

CAPITULO 4.

DECLARACION DEL ESTADO DE RUINA.

Artículo 2.4.1.

PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA.

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo.

En todo caso se estará a lo que se determina en los arts. 107 y 108 de la Ley 5/99.

Artículo 2.4.2.

OBRAS DE MANTENIMIENTO Y REPOSICION.

1. Son obras de mantenimiento y reposición las que reponen el edificio a sus condiciones de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecte a su estabilidad o sirva al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de dichas obras se determinará por aplicación del Cuadro de Precios de la Junta de Castilla y León (Base de precios de la Construcción del Instituto de la Construcción), vigente en su momento.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su estado haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición el Cuadro de Precios Unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará aplicando los coeficientes siguientes en base al estado de la edificación.

Estado de Conservación bueno → 1'00

Estado de Conservación regular → 0'85

Estado de Conservación malo → 0'70

Estado de Conservación pésimo → 0'55

4. A los bienes catalogados conforme a lo determinado en la Legislación Urbanística vigente, los declarados como Bien de Interés Cultural (B.I.C.) o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 2.4.3.

DISCONFORMIDAD CON EL PLAN.

La simple disconformidad con el Plan General no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 2.4.4.

DEFICIENCIAS DE HABITABILIDAD.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 2.4.5.

INMUEBLES CATALOGADOS.

Los inmuebles catalogados o señalados como de interés histórico artístico no podrán ser objeto de declaración de Ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

De acuerdo con lo dictado en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León se exigirá audiencia previa a la declaración de ruina a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.

En los inmuebles declarados como Monumento u otro elemento catalogado, sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

Artículo 2.4.6.

OBLIGACION DE DEMOLER.

1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de Ruina Económica que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 2.4.7.

DECLARACION DE RUINA.

1. De acuerdo con lo dictado en el art.107 de la Ley 5/99 se estará a lo siguiente:

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

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

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

2. La declaración de una edificación en estado de ruina se pondrá fin mediante resolución de la Alcaldía en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinara.

Artículo 2.4.8.

EXPEDIENTE CONTRADICTORIO.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en la Ley, que la Alcaldía ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TITULO 3.

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

CAPITULO 1

DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1.

ALCANCE Y CONTENIDO.

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

1. La Ley 5/1999 determina en su artículo 9 unos deberes de adaptación a las características naturales y culturales de su ambiente que debe seguir todo uso del suelo, y en especial toda urbanización y edificación. A tal efecto se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación del suelo, las siguientes normas de aplicación directa:

- a. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
 - b. En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto, se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación uso, altura, volumen color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.
 - c. En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.
2. El desarrollo normativo de este Título se organiza en tres Capítulos que establecen respectivamente las condiciones generales de protección referidas a los siguientes extremos:
- a. Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
 - b. Protección paisajística y de la escena urbana.
 - c. Protección del patrimonio histórico y cultural.
 - d. Protección de márgenes de carreteras.
 - e. Protección del sistema ferroviario.
3. En los casos que se indique expresamente en este Plan General o cuando las condiciones que con carácter general se regulan por este Título, no resulten adecuadas o suficientes para ordenar o proteger determinados elementos, sistemas, recintos o conjuntos, se instrumentalizará con efectividad la ordenación y protección pertinente mediante la confec-

ción de Planes Especiales y Catálogos conforme regula la Legislación Urbanística vigente y la Ley del Patrimonio Histórico.

Artículo 3.1.2.

RESPONSABILIDADES.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente.

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

CAPITULO 2

PROTECCION MEDIO AMBIENTAL

Artículo 3.2.1.

ALCANCE Y CONTENIDO.

1. Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

2. Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales)
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria
- Protección contra incendios
- Desarrollo de actividades diversas
- Dominio Público Hidráulico

Artículo 3.2.2.

VERTIDOS SOLIDOS. (BASURAS).

1. Clasificación. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

- a) RESIDUOS DE TIERRAS. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) RESIDUOS DE TIERRAS Y ESCOMBROS. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) RESIDUOS ORGANICOS. Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establezcan por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias, aprobados por la Comunidad Autónoma de Castilla y León, planes sectoriales, Ley 10/1998, de la Jefatura del Estado de Residuos Urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

*Artículo 3.2.3.***VERTIDOS LIQUIDOS.**

1. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización, sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos por la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León (Ley 5/1993 de 21 de Octubre) y su Reglamento (Decreto 159 de 1994) y la Ley de Aguas y Reglamento que la desarrolla.

2. Para las grasas y vertidos industriales será de aplicación lo determinado en el punto anterior y además deberá contar en todo caso con una arqueta separadora previamente a su vertido a la red.

*Artículo 3.2.4.***VERTIDOS GASEOSOS.**

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como por la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León (Ley 5/1993 de 21 de Octubre) y su Reglamento (Decreto 159 de 1994) y la Ley de Aguas y el Reglamento que la desarrolla.

Asimismo se estará a lo dictado en el Decreto 833/1975 de 6 de febrero por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre de Protección del Ambiente Atmosférico.

*Artículo 3.2.5.***CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA.**

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE CA 88, la Ley de Actividades citada anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de julio de 1965, las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, y las que se establecen en el Título 5, Capítulo 6 de estas Normas, así como la vigente ordenanza municipal.

*Artículo 3.2.6.***PROTECCION CONTRA INCENDIOS.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberá adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE CPI 96 y las normas de prevención de incendios para cada tipo de actividad, o los que en su día estén vigentes.

*Artículo 3.2.7.***DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS.**

Las actividades se encuentran sometidas a su régimen específico de acuerdo con la legislación vigente.

*Artículo 3.2.8.***DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO.**

1. En general se estará a lo que se determina en la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, modificada por la Ley 46/1999 de 13 de diciembre, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril) y en particular a lo siguiente:

- Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica.
- Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces (zonas de servidumbre y policía), con cierto riesgo de inundación por las avenidas de los ríos, se deberá realizar por el promotor, un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medias de protección sobre dichas obras e instalaciones".
- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en dicho Reglamento relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

(La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En especial se contemplarán los artículos siguientes de dicho Reglamento:

ARTÍCULO 234.

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

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

ARTÍCULO 245. AUTORIZACIONES DE VERTIDO.

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

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

ARTÍCULO 259. ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES INDUSTRIALES.

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

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el art. 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

2. Asimismo, se estará a lo que determina la Ley 6/1992 de Protección de Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León.

3. En relación con los terrenos afectos al Canal de Palencia (Zona Oficial de Riego), se señala que para cualquier construcción o cerramiento lindante con dicho canal, o para realizar cualquier obra que afecte a la infraestructura hidráulica, deberá solicitarse autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero.

CAPITULO 3.**PROTECCION PAISAJISTICA DE LA ESCENA URBANA.***Artículo 3.3.1.***PROTECCION DEL PERFIL EN EL CASCO ANTIGUO.**

1. Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del Casco de Baños de Cerrato de manera que éste no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen o dimensiones, como por el tipo de materiales, colores o texturas.

2. Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

*Artículo 3.3.2.***PROTECCION DEL PAISAJE.**

1. Con el fin de lograr la conservación de los valores de la estructura paisajística tradicional estarán sujetas a licencia todas las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que configuran ésta y, en concreto, las siguientes:

- a. Desmontes o actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b. Actuaciones sobre cauces naturales y del arbolado correspondientes, así como de acequias y canales de riego.
- c. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales.
- d. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e. Actuaciones sobre construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc.

2. La autorización para alterar alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá contemplar las medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico.

3. En todo caso, deberá tenerse en cuenta que cualquier actuación en los Montes o Vías Pecuarias, requiere autorización de la Administración Forestal y que para toda corta de madera o leña (incluso poda) no sólo en los montes de utilidad pública y consorciados, sino en cualquier finca particular, es preceptivo (Ley de Montes art. 3.8.1. y Reglamento de Montes, arts. 203, 216 y siguientes, y 229), la obtención de licencia en la Administración Forestal.

Artículo 3.3.3.

CONSERVACION DEL TRAZADO.

1. Con carácter general se conservará la estructura general del trazado en el Casco Antiguo de Baños de Cerrato, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos y se justifique convenientemente su necesidad.

2. Cuando el trazado original haya sufrido alteraciones reversibles se adoptarán medidas tendentes a la restitución de las condiciones originales.

Artículo 3.3.4.

PROTECCION DE VISUALIZACIONES.

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

- a. Visualizaciones del entorno desde el Casco Urbano de Baños de Cerrato.
- b. Visualizaciones del Casco Urbano desde el entorno.
- c. Visualizaciones interiores del Casco Urbano.

2. Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio Casco Urbano de Baños de Cerrato.

Artículo 3.3.5.

CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES.

1. Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona; en cuyo caso se llegará a un acuerdo entre aquél y éstos para la creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Artículo 3.3.6.

ARBOLADO Y VEGETACION.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo singular público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima 180 cm. de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. En todo caso, se estará a lo que se determina en el punto 3 del artículo 3.3.2.

Artículo 3.3.7.

CERRAMIENTO DE SOLARES.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente ciego, de 2 m. de altura como mínimo y material y textura que no desentonen de los existentes en la zona.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento de los solares resultantes en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de la edificación existente en una finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto simultáneamente a las operaciones de derribo.

4. Los cerramientos de parcelas de áreas residenciales cumplirán las normas anteriores siendo ciegas hasta una altura máxima de 0'50 m., y hasta un máximo de 3'00 m. diáfana o de elementos vegetales.

Artículo 3.3.8.

ANUNCIOS.

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

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

3. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- a. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o señalados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, por encima de los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- b. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque públicos o privados, ni en isletas de tráfico excepto aquéllas que afectan a la información de servicios de interés público.
- c. Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
- d. Se prohíbe la publicidad acústica sin previa autorización.
- e. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra y en relación con ésta.

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

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

Artículo 3.3.9.

SEÑALIZACION DE TRAFICO.

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

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

*Artículo 3.3.10.***TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

1. Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

2. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los enterramientos y empotramientos necesarios.

*Artículo 3.3.11.***OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.**

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

*Artículo 3.3.12.***SERVIDUMBRES URBANAS.**

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

CAPITULO 4.**PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL.***Artículo 3.4.1.***ALCANCE Y CONTENIDO.**

1. Además de las condiciones generales recogidas en el Capítulo anterior, que regulan la protección de la escena urbana desde el punto de vista del conjunto, del trazado y de los elementos e infraestructuras que pudieran degradarla, se establecen en este Capítulo disposiciones con carácter general y preventivo, encaminadas a la protección del patrimonio edificatorio e histórico cultural.

2. La debida protección en cualquiera de los casos, ya sean escenarios urbanos, patrimonio edificatorio valioso, yacimientos arqueológicos, etc., no quedará plenamente garantizada sin un estudio pormenorizado dentro del marco de Planes Especiales y Catálogos, que deberán tramitarse con carácter urgente.

*Artículo 3.4.2.***CONSERVACION DE FACHADAS.**

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

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

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

4. En general se prohíbe el cerramiento de terrazas y balcones pudiendo, no obstante, autorizarse si existe conformidad de todos los miembros de la comunidad de propietarios. En este caso deberá presentarse al Ayuntamiento para su aprobación, tanto el diseño de la carpintería, que será igual para cada tipo de vuelo, así como el material empleado.

Asimismo, será de aplicación lo dictado en este punto en el caso de sustitución de "Carpintería Exterior".

*Artículo 3.4.3.***ELIMINACION Y ATENUACION DE DESAJUSTES FORMALES.**

1. En aquellos edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones de cosmética (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos, (rejas, barandillas, chimeneas) a los efectos de propiciar su integración formal.

2. En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

3. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

*Artículo 3.4.4.***BIENES DE INTERES CULTURAL.**

Las obras de todo tipo en los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural y su entorno y sobre los que se haya incoado expediente para su declaración, deberán ser informados, con carácter previo, por la Comisión de Patrimonio.

*Artículo 3.4.5.***YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.**

1. En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, se prohíbe toda actuación en los mismos, excepto aquellos de protección, conservación e investigación.

2. En los sectores en los que no existen yacimientos arqueológicos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

3. Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales, no podrá realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones seguras de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación Local la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta al correspondiente Servicio Territorial para que adopte las medidas de protección correspondientes.

4. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, el cual determinará la suspensión temporal de las obras y recabará informe al departamento correspondiente de la Consejería de Cultura que será, en todo caso, la que dictamine sobre la importancia del yacimiento y la necesidad o no de continuar con su paralización.

5. Todas aquellas obras que se vayan a acometer en un yacimiento inventariado, deberán ser objeto de una investigación arqueológica de carácter previo, cuya ejecución correrá a cargo del promotor de la obra, contando con las correspondientes autorizaciones de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural.

6. En todo caso, se estará a lo que a este respecto determina la Ley del Patrimonio Histórico Español. (Ley 16/1985 de 25 de junio).

7. Se adjuntan como Anexo IV las fichas correspondientes a los Yacimientos Arqueológicos Inventariados y que señalamos a continuación:

- SUHECA/CEDELSA
- LA VEGA
- REJADOS
- CAMINO DE SAN ISIDRO
- SAN JUAN DE BAÑOS
- QUINTANILLA

*Artículo 3.4.6.***HALLAZGOS DE INTERES.**

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso la Comisión de Patrimonio decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones sobre los mismos, estando en todo caso a lo que se determina en el art.3.4.7. anterior.

CAPITULO 5.

PROTECCION DE MARGENES DE CARRETERAS.

Artículo 3.5.1.

Se estará a lo que se determina en la Ley 26/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado, en la Ley 2/1990 de 16 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, y en las Normas de Protección que para las carreteras determina la Excm. Diputación Provincial, cuyos textos se incluyen como Anexo I a estas Normas y aquéllas otras que pudieran aprobarse con posterioridad a las de este Plan General.

CAPITULO 6.

PROTECCION DEL SISTEMA FERROVIARIO.

Artículo 3.6.1.

Se estará a lo que se determina en las Normas Urbanísticas Regulatoras del Sistema General Ferroviario (Ley 16/1987 de 30 de julio) de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento; (Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre) y que se incluyen como Anexo II a estas Normas y aquéllas otras que pudieran aprobarse con posterioridad a las de este Plan General.

TITULO 4.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

CAPITULO 1.

OBJETO Y APLICACION.

Artículo 4.1.1.

OBJETO Y APLICACION.

La finalidad de estas Normas Generales es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las Obras y Proyectos de Urbanización.

Artículo 4.1.2.

APLICACION EN SUELO URBANO.

1. En cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 22 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

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

3. En todo caso, y para la ejecución de las obras de urbanización que se señalan en el primer párrafo de este artículo se estará a las condiciones que se determinan en el art. 4.1.5. siguiente.

Artículo 4.1.3.

APLICACION EN SUELO RUSTICO.

En aquéllas parcelas de Suelo rústico, en las que se produzca presencia permanente de personas, deberá disponerse de acceso rodado, agua potable, energía eléctrica y saneamiento que garantice la salubridad de la zona.

Artículo 4.1.4.

CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Conforme al artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

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

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

2. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento con el detalle que requiera la completa definición ejecutiva de las obras en ellos comprendidas, y además deberán estar a lo dispuesto en los artículos 67.2,3,4,5, 68 y 70 del citado Reglamento. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

- Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

3. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en presupuesto general.

4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar el Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.

Artículo 4.1.5.

CONDICIONES DE EJECUCION.

1. Las obras de urbanización que se determinan en el art. 4.1.2. anterior serán ejecutadas por el primer propietario que necesite la calificación como solar de sus terrenos, comprendiendo la totalidad del ancho de calle a la que de frente y hasta su entronque con calle urbanizada, quedando el coste de las mismas registrado en el correspondiente expediente.

2. En el caso de que la ejecución de dichas obras (urbanización de calle), tuviera que ser costeada posteriormente por otro u otros propietarios, éstos deberán en el momento de solicitar la correspondiente licencia de construcción, abonar la parte proporcional que les corresponda al primer propietario, en base al coste registrado al que se hace referencia en el punto anterior.

CAPITULO 2.

RED VIARIA.

Artículo 4.2.1.

CLASIFICACION DE LA RED VIARIA.

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

- Vías de conexión. Son las vías que enlazan el Casco Consolidado con el resto de las redes nacionales y locales.
- Vías colectoras o viario principal. Son los que en las áreas consolidadas canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.
- Vías locales. Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio e intensidad de la edificación.
- Sendas peatonales y espacios libres. Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.
- Caminos. Son aquellos que dan acceso a fincas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.2.2.

CONDICION DE TRAZADO.

1. En Suelo Urbano se seguirán las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación y las determinaciones de los artículos siguientes que les sean de aplicación.

2. En las vías de nueva creación, las condiciones y los estándares de trazado son los que se indican a continuación en este artículo y siguientes.

- En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.
- El ancho de la calzada y espacio reservado al tráfico se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y características de la zona, así como de la parcelación, edificación y usos.

Se consideran las siguientes anchuras de calzada:

	Ancho mínimo de calzada	Ancho mínimo entre alineaciones
• Vías de conexión	7'00	12'00
• Vías Colectoras.....	6'00	8'00
• Vías locales en áreas residenciales ...	6'00	8'00
• Vías locales en áreas industriales.....	8'00	15'00
• Sendas peatonales.....	1'00	-
• Caminos pecuarios	4'00	-

- En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso o de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores entre alineaciones, siempre que la ordenación de la zona así lo permita.

Artículo 4.2.3.

SECCION LONGITUDINAL.

1. Por las características tipográficas del territorio no se determinan pendientes máximas debiendo, no obstante, las nuevas calles adaptarse a la morfología existente.

2. Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0'66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0'5 por 100 (1 en 200).

Artículo 4.2.4.

SECCION TRANSVERSAL.

1. En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2% (1 en 50). En pavimentos bituminosos el mínimo estricto será de 1'5 % y en firmes de hormigón, de 1.

2. En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

Artículo 4.2.5.

AREAS DE GIRO EN VIAS DE FONDO DE SACO.

Se estará a lo que a este respecto determina el Apéndice 2 de la NBE-CPI.96.

Artículo 4.2.6.

ACERAS.

1. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

2. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2% a 3%)

3. En las soluciones de rasante común a calzada y acera se deberán drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Artículo 4.2.7.

PAVIMENTACION Y ENCINTADO.

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

2. Será necesario, pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, su composición y su capacidad portante.

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

4. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

5. En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiente de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas, motivadas por las características del entorno, podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc).

6. Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo cemento u hormigón pobre.

7. El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón H 175 con mallazo de retracción, realizado "in situ" sobre una solera de material granular con sección mínima de 20 cm., debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

8. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante.

9. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto del drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón.

CAPITULO 3.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 4.3.1.

CARACTERISTICAS DE LA RED.

1. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 m. al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquél. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 m. y en todo caso se estará a lo que se determina en la legislación vigente en esta materia (Ley de Aguas).

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

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

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

5. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/ha.

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

7. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos, de dos bombas.

8. Los materiales cumplirán las condiciones generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título

orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2'25 m/seg. y como velocidad mínima 0'6 m/seg. entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1'00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 50 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Artículo 4.3.2.

RED DE RIEGO E HIDRANTES.

1. Se cumplirá, asimismo, lo dispuesto en la Normativa Básica NBE CPI 96 de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán en todo caso hidrantes en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 100 m. como máximo.

2. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 1.000 l/min. durante 2 horas.

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

4. Bocas de riego: Se situarán en todo el Suelo Urbano según el modelo adoptado por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0'070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

5. En todo caso, en promociones de más de 5 viviendas será obligatoria la instalación en la acera de un hidrante normalizado enterrado.

En promociones de menor número de viviendas podrá exigirse la instalación de una boca de riego en el caso de que se considere necesario.

CAPITULO 4.

EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION.

Artículo 4.4.1.

CARACTERISTICAS DE LA RED.

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación.

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

3. En el caso de bloques con más de 2 viviendas, la red de saneamiento se conectará a la red municipal, en la calle donde se ubique el portal mediante tubería de 30 cm. de diámetro, con pozo de registro de 1'10 m. de diámetro con tapa de hierro fundido, reforzada de 60 cm. de diámetro en el encuentro.

En el caso de bloques con 2 viviendas o viviendas unifamiliares, la red de saneamiento se conectará a la red municipal en la calle donde se ubique el portal mediante tubería de 20 cm. de diámetro, con arqueta de encuentro de dimensiones interiores igual al diámetro del colector general más 25 cm.

4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresada, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

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

6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado de hasta 0'60 m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y

saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

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

8. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será igual o mayor a 50 m.

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

10. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

Artículo 4.4.2.

DEPURACION.

1. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

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

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

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

CAPITULO 5.

ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 4.5.1.

SUMINISTRO DE ENERGIA, TENDIDO Y ACOMETIDAS.

1. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y teléfono, sólo podrá ser aéreo en Suelo Rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

3. Los camarines, armarios de contadores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación, de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno.

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

Artículo 4.5.2.

ALUMBRADO PUBLICO.

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

- Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan el núcleo urbano. Normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.
- Vías y espacios públicos relevantes. Aquéllas en las que sus características comerciales, representativas, por ser zonas de paseo o bien poseen un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.
- Resto de las vías. Aquéllas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

Artículo 4.5.3.**ALUMBRADO EN VIAS DE TRANSITO.**

1. El nivel de iluminancia media de la calzada será de 2 candelas m².
2. El nivel de iluminancia a adoptar en estas vías será de 30 lux.
3. El factor de uniformidad media de la iluminancia será de 0'35.
4. El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de 6.

Artículo 4.5.4.**ALUMBRADO EN VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS RELEVANTES.**

1. El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de 15 lux.
2. El factor de uniformidad media será de 0'35.
3. En los casos en los que el carácter relevante venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará G con valor mínimo de 5.

Artículo 4.5.5.**ALUMBRADO EN RESTO DE VIAS.**

1. El nivel de iluminancia de la calzada será de 5 lux.
2. El factor de uniformidad media será de 0'10.

Artículo 4.5.6.**DISPOSICION DE LUMINARIAS.**

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

- a. Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de iluminancia serán graduados.
- b. Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.

TITULO 5.**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.****CAPITULO 1.****DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 5.1.1.****OBJETO Y APLICACION.**

1. Las presentes condiciones tienen por objeto el establecimiento de las normas a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus características propias y con su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.

2. Estas condiciones son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las de reestructuración total.

3. Los diferentes aspectos que se regulan por estas condiciones vienen agrupados bajo los siguientes epígrafes:

- Condiciones morfológicas.
- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- Condiciones de seguridad en los edificios
- Condiciones ambientales
- Condiciones estéticas.

4. Las edificaciones además de las condiciones generales de este Título deberán cumplir las que sean de aplicación en razón de los usos y su ubicación territorial y las que correspondan en virtud de la legislación y reglamentaciones específicas vigentes.

CAPITULO 2.**CONDICIONES MORFOLOGICAS.****Artículo 5.2.1.****DEFINICIONES.**

La regulación morfológica de la edificación se precisa para cada una de las áreas territoriales a partir de los parámetros y condiciones generales que se definen a continuación.

Artículo 5.2.2.**PARCELA.**

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Artículo 5.2.3.**LINDEROS.**

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

Artículo 5.2.4.**ALINEACION EXTERIOR.**

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

Pueden distinguirse dos situaciones:

- a. **ALINEACIÓN DE EDIFICACION:** Será aquella que determine la posición de la edificación a partir de la cual se medirá el fondo edificable autorizado.
- b. **ALINEACIÓN DE MANZANA:** Será aquella que determine el área en la que dentro de la cual pueda situarse la edificación libremente en base a las condiciones particulares de la correspondiente zona de ordenanza.

Artículo 5.2.5.**ALINEACION INTERIOR.**

Es la línea que señala el planeamiento o determina la ordenanza correspondiente, para establecer a partir de la alineación exterior, la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación en altura y el espacio libre de la parcela, o edificable únicamente en planta baja.

Artículo 5.2.6.**MANZANA.**

Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 5.2.7.**PARCELA MINIMA.**

1. Es la menor superficie fijada por el planeamiento para cada área del territorio municipal a los efectos de segregación o parcelación.

2. No se permitirán divisiones o segregaciones que den lugar a parcelas de menor tamaño que la determinada como mínima.

3. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

4. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, cuando, satisfaciendo el resto de las condiciones que sean de aplicación por la clase de suelo en que se ubique, conste documentalmente su existencia con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

Asimismo se autorizarán parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

Artículo 5.2.8.**PARCELA EDIFICABLE.**

1. Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

2. En Suelo Urbano, para que una parcela pueda ser edificada se deberán cumplir las determinaciones que se establecen en el Título 9 de estas Normas.

Además de las condiciones anteriormente descritas, se deberán cumplir las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la zona de ordenanza en que se encuentre.

3. En Suelo Urbanizable, la parcela mínima edificable se determinará en el correspondiente Plan Parcial.

4. En Suelo Rústico, para que una parcela pueda ser edificable, además de las condiciones que sean de aplicación en virtud del área en que se ubique, se deberán cumplir las condiciones que se regulan en el Título 7 de estas Normas.

Artículo 5.2.9.

PARCELA MAXIMA.

Cuando estas Normas o el planeamiento que desarrolle el Plan General establezcan parcela máxima, no podrán formularse agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Artículo 5.2.10.

SOLAR.

En Suelo Urbano tendrán la consideración de solar las parcelas que satisfagan las condiciones que se establecen en el artículo 4.1.2. de estas Normas.

Artículo 5.2.11.

RASANTE.

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

Artículo 5.2.12.

COTA DE NIVELACION.

Es el nivel de referencia de la edificación con respecto a la rasante a los solos efectos de medición de alturas. Será coincidente con la cota de la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en el punto medio de cada tramo de hasta veinte metros de la alineación de fachada, debiendo escalonarse en el caso de que resulte obligado por la pendiente de la calle. En fachadas cuya longitud sea mayor de 20 m se escalonará en tramos máximos de 20 metros midiéndose la altura en los puntos medios de cada tramo.

El obligado tramo máximo de 20 m. podrá ampliarse en 5 m. (hasta 25 m.), siempre y cuando los terrenos del tramo que se amplía pertenezcan, junto con los anteriores, a un mismo propietario y se van a construir conjuntamente.

En todo caso se estará a lo que se determina en los artículos 5.2.27 y 5.2.30 siguientes.

Artículo 5.2.13.

LINEA DE EDIFICACION.

Es la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. (Coincide con la Alineación de Edificación definida en el art. 5.2.4.).

Artículo 5.2.14.

MEDIANERIAS.

Son los paramentos comunes en edificaciones colindantes o los que se levantan pegados a los linderos de la parcela que no resultan definidos por alineaciones exteriores.

Artículo 5.2.15.

TESTEROS.

Son los paramentos laterales o traseros ciegos.

Artículo 5.2.16.

RETRANQUEO.

Es la separación de la línea de edificación con respecto a las alineaciones o linderos de la parcela.

Artículo 5.2.17.

SEPARACION DE EDIFICIOS.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas o testeros. Cuando se estableciese en las normas de 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.

Artículo 5.2.18.

FRANJA EDIFICABLE.

Es el ancho de parcela medido desde la alineación exterior en el interior del cual se puede ubicar la edificación.

Artículo 5.2.19.

FONDO EDIFICABLE.

Es el parámetro que señala, cuantitativa y, en su caso, gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, (alineación interior), mediante la expresión de la distancia entre cada uno de sus puntos y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 5.2.20.

SUPERFICIE OCUPADA.

1. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de la construcción entre alineaciones.

2. Las superficies contenidas en plantas de sótano no se consideraran a efectos de contabilizar la superficie ocupada.

Artículo 5.2.21.

SUPERFICIE APLICABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACION.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a. Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.

b. Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo, tanto los espacios correspondientes a la superficie ocupada como los correspondientes a retranqueos, separación a linderos y patios de manzana, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. A estos efectos se entenderá que en general su aplicación es sobre parcela neta a no ser que se modifique esta determinación en las correspondientes Normas Particulares.

Artículo 5.2.22.

SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área restante al aplicar las condiciones de superficie ocupable y coeficiente de ocupación de parcela y en la que no esta autorizada la edificación, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

Artículo 5.2.23.

SUPERFICIE EDIFICADA.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación incluidos sótanos y semisótanos.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo la cubierta para alturas inferiores a 1'50 m.

3. En el cómputo de la superficie edificada se estará a lo que se determina en el art. 5.2.25. siguiente.

4. Superficie construída total es la suma de las superficies construídas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 5.2.24.

SUPERFICIE UTIL.

Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales que limitan locales con altura superior a 1'50 metros.

*Artículo 5.2.25.***SUELO EDIFICABLE.**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construída total que puede edificarse en una parcela o en la correspondiente zona de ordenanza en su caso.

A estos efectos no se consideran superficies construídas las correspondientes a sótanos, semisótanos, en los que la parte inferior del forjado de techo no supere en 1'00 m. la de la rasante, vuelos, cualquiera que sea su condición, y los espacios bajo cubierta.

*Artículo 5.2.26.***COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable (art.5.2.25) y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificable (art.5.2.25) y la superficie neta, 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 o de cesión obligatoria.

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

*Artículo 5.2.27.***ALTURA DE LA EDIFICACION.**

1. La altura máxima de un edificio (altura de la edificación o altura de cornisa) es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida desde la cota de nivelación hasta el borde inferior del forjado de la última planta permitida en las condiciones que se determinan en el artículo 5.2.12. La altura puede fijarse en metros, número de plantas o ambos, debiendo cumplirse en todo caso la regulación de altura libre (máxima y mínima) para cada una de las plantas del edificio.

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

3. En el número de plantas que señale el Plan se considera incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soportales.

*Artículo 5.2.28.***CUBIERTAS.**

Las edificaciones podrán cubrirse con tejados y/o azoteas a fachada y patio según se determina en las condiciones particulares de cada zona.

En el primer caso la altura desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera (punto más alto de la edificación) por su parte exterior, no podrá superar los 3'50 m.

La pendiente máxima del faldón no será superior al 50%.

En el segundo caso (azoteas), la altura máxima queda definida así mismo de acuerdo con lo que se determina en el artículo 5.2.27.

En ambos casos podrá autorizarse la construcción de un peto, de altura máxima 0'60 m. si la cubierta no es visitable y de 1'00 m. si la cubierta es visitable, en las condiciones siguientes en su vértice a fachada:

SOLUCIONES DE FORMACION DE CUBIERTA EN FACHADA*Artículo 5.2.29.***CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA Y APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.**

Las edificaciones podrán cubrirse como se ha indicado en el art. anterior con tejado o azoteas, y en uno y otro caso por encima de la altura máxima autorizada sólo se permitirán los siguientes usos e instalaciones:

maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas.

Se prohíbe, en todo caso, su situación en fachada debiendo situarse a una distancia de ésta no inferior a su altura.

Se autorizará, asimismo, la utilización del espacio bajo cubierta como trastero o como pieza habitable.

En el caso de utilizar como vividero el espacio bajo cubierta ésta deberá arrancar siempre desde el alero, que se situara dentro de la altura máxima permitida, teniendo en cuenta que las pendientes de cubierta inclinada serán obligatorias en los vértices que recaigan sobre fachadas exteriores a calles y no así, a patios, siempre que se autorice en las correspondientes condiciones particulares.

En el caso de cubierta inclinada se autorizan, siempre que así lo determinen las condiciones particulares de cada zona, los aticos y las buhardillas con las siguientes condiciones:

ATICOS: Deberán estar dentro de la envolvente máxima que conforma el correspondiente faldón de cubierta.

BUHARDILLAS: Su dimensión no será superior a 1'40 m. de frente y 1'70 m. de altura (ambas medidas exteriores), debiéndose separar entre ellas un mínimo de 1'50 m. Su situación en el faldón de la cubierta será como mínimo de 2'00 m. contada desde el borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio, siendo sus ejes coincidentes con los de los huecos de la fachada a calle. El grosor aparente de los cerramientos laterales no será superior a 25 cm.

*Artículo 5.2.30.***MEDICION DE LA ALTURA EN SITUACIONES ATIPICAS.**

1. A los efectos de medición de la altura en situaciones atípicas se establecen los siguientes criterios: (figura 3).

a. En solares con frente a dos calles opuestas, reguladas con distinta altura, se aplicará la correspondiente a cada calle hasta el fondo edificable. En caso de producirse solape de los fondos edificables la superficie común tendrá la altura que corresponda a la mayor de las dos calles.

b. En solares de esquina a dos calles reguladas con distinta altura, se podrá edificar, en fachada a la de menor altura, con la altura de la mayor en una longitud igual al fondo edificable desde la esquina. En el caso de esquinas en ángulo mayor o menor de 90° se procederá según se precisa en la figura 3.

2. En todos los casos que se produzcan solapes de superficies con diferente altura reguladora, se edificará con la altura media que corresponda tomada con exceso, si el resultado se produce por fracciones de media planta.

3. En el caso de solares en pendiente, la altura de la edificación se medirá según se determina en los artículos 5.2.12. y 5.2.27. No obstante, se deberán escalonar la edificación en un frente menor de 20 m., siempre y cuando el nivel de piso de planta baja sólo supere en 1'30 m. la rasante de la calle.

*Artículo 5.2.31.***ALTURA MAXIMA EN EDIFICACION ABIERTA Y UNIFAMILIAR.**

La altura máxima en número de plantas, deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá (en metros) a partir de la cota de nivelación de acuerdo con lo determinado en el punto 5.2.12.

*Artículo 5.2.32.***ALTURA DE PISO.**

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

2. La altura libre de piso es la distancia en vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

*Artículo 5.2.33.***PLANTAS.**

1. Son los diferentes niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Se consideran a efectos del planeamiento los siguientes:

a. Sótano. Se entiende por planta sótano aquella que tiene su techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.

La altura libre no será inferior a 2'20 m., ni la altura de piso inferior a 2'50 m., salvo lo dispuesto para garajes en el artículo 6.4.36.

La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela, con la excepción que señala el artículo 5.2.21 o las que puedan establecerse en las Ordenanzas particulares. No consume aprovechamiento.

- b. **Semisótano.** Es aquella que tiene el plano del suelo por debajo de la cota de nivelación (rasante) y el plano de techo por encima de dicha cota, siempre y cuando la parte inferior del forjado de techo no supere en 1'00 m. la de la rasante.

La altura libre no será inferior a 2'25 m. ni la altura de piso inferior a 2'50 m, salvo lo dispuesto para garajes en el punto 6.4.36.

Si la altura libre por encima de la cota de nivelación es menor o igual a 1'00 m. no computará como planta aunque deberán cumplirse en todo caso el resto de las condiciones de aprovechamiento y altura máxima.

- c. **Planta Baja.** Es la coincidente con la cota de nivelación, con una tolerancia de + 30 cm. o la altura del semisótano por encima de dicha cota de nivelación.

- d. **Entreplanta.** Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en la posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda al 50% de la superficie útil del local a que esta adscrita y que no se refleje en fachada, siempre que se autorice expresamente y en las condiciones que se determinan en las Condiciones Particulares de cada Área de Ordenanza.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine con un mínimo de 2'20 m.

- e. **Planta de piso.** Son todas las plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

- f. **Bajo cubierta.** Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2'50 m. excepto en el espacio bajo cubierta en el caso de que sea admisible su uso como pieza habitable.

Artículo 5.2.34.

CHAFLANES.

1. Los chaflanes que gráficamente se determinan en los correspondientes Planos de Ordenación son obligatorios.

En las áreas de edificación en manzana cerrada (excluido Baños de Cerrato) y en los cruces de calles en donde no se señalen expresamente los chaflanes podrán o no realizarse (es potestativo), en cuyo caso sus extremos estarán situados a una distancia de 3 m. o más del punto de unión de las alineaciones exteriores.

2. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

3. Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja sin salientes superiores a 10 cm. de la alineación del chaflán.

4. Por lo que respecta a salientes y vuelos, el paramento del chaflán tendrá carácter de fachada autorizándose, por tanto, los vuelos en dicha zona.

5. Se autorizan los chaflanes curvos (si no está dibujado), el cual será tangente a las líneas de encuentro que sirven de base para el trazado del chaflán recto.

Artículo 5.2.35.

SALIENTES, ENTRANTES Y RETRANQUEOS Y SOPORTALES.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas y se autorizan para cada Ordenanza.

2. Se permitirán los retranqueos de la alineación en las condiciones que se determinan en las Normas Particulares y se prohíben los patios abiertos a fachada.

3. Se autorizan terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

4. Se autoriza la construcción de soportales en las condiciones del art. 5.3.5. de estas Normas.

Artículo 5.2.36.

VUELOS.

1. En calles de anchura igual o superior a seis metros con las limitaciones que a continuación se señalan, se permitirá la construcción de un "cuerpo de vuelos" sobresalientes de la alineación oficial de fachada. Este volumen, formado tanto por cuerpos abiertos (balcones y terrazas), como por cuerpos cerrados, (cuerpo volado, cerrado y mirador), queda definido por:

- a. En la zona denominada casco en Baños de Cerrato: Prohibidos los vuelos cerrados y las terrazas. Sólo se autorizan los balcones y miradores con un vuelo máximo de 50 cm. en calles de anchura igual o superior a 6 m. En calles de ancho inferior a 6 m. sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo de 40 cm.

- b. En el resto de las zonas: Se autorizan toda clase de vuelos de dimensión máxima el 10% del ancho de la calle y un máximo de 1'00 m., siendo en todo caso inferior en 20 cm. al ancho de la acera.

Asimismo y para el resto de las zonas en calles de ancho inferior a 6 m. sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo de 40 cm.

2. Este volumen, excepto para el casco de Baños de Cerrato, se podrá disponer en voladizos libremente con las siguientes condiciones:

- a. No superarán, en ningún caso, los 2/3 de la longitud de la fachada y se dispondrán a una altura superior a 3'00 m. Se separarán de las edificaciones o solares medianeros una longitud igual al vuelo y siempre mayor de 0'60 m.

- b. En el supuesto de dos, o más fachadas, continuas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola. En el supuesto de fachadas no continuas (solares con fachadas a dos calles paralelas por ejemplo), el volumen de vuelos se contabilizará y se dispondrá por separado para cada una de ellas.

3. Los aleros no se situarán a una altura inferior a 3,00 m. y su vuelo no superará los 0,60 m., siendo en todo caso inferior en 0,20 m. del ancho de acera.

4. No se considerarán incluidos en el "volumen de vuelos" las cornisas, aleros y elementos arquitectónicos que, aún sobresaliendo de la alineación oficial no son parte de la superficie útil o habitable del edificio.

5. En relación con el "cuerpo de vuelos" a que se hace referencia en este artículo se describen los siguientes:

- a. **Cuerpo volado cerrado:** Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación cerrada por sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.

- b. **Terraza:** Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación semicerrada por sus tres planos verticales con materiales ciegos, transparentes, traslúcidos o cerrajería. En este caso se considerará terraza siempre y cuando no cumpla las condiciones que definen el balcón y que se describen a continuación.

- c. **Balcón:** Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 50 cm. y un canto de forjado máximo de 8 cm. No obstante, se podrá aumentar tanto el vuelo como el canto del mismo siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido.

- d. **Mirador:** Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación, característica de la arquitectura tradicional cerrada por sus cinco planos con huecos en los tres verticales de al menos la mitad de su altura, siendo el resto del cerramiento de madera, vidrio, cerrajería o cualquier otro material de los que se determinan en las condiciones estéticas.

Artículo 5.2.37.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

1. Edificación aislada, la que está retranqueada de la alineación de manzana y situada exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

2. Edificación entre medianeras o adosada, la que estando construída en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, con las colindantes en los linderos laterales.

3. Edificación páreada, tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único linderos de parcela común, y la de edificación aislada en el resto de los linderos, pudiendo estar o no retranqueada al frente de fachada.

4. Edificación en bloque abierto, tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí, separados por espacios libres.

5. Manzana cerrada. Tipología en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser manzana compacta en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando los patios de parcela o, manzana cerrada con patio de manzana en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

La autorización para la edificación en planta baja del patio de manzana se determinará en las correspondientes Normas Particulares.

CAPITULO 3.

CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 5.3.1.

APLICACION.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 5.3.2.

FACHADAS.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad las impusiese.

2. Las fachadas laterales y posteriores, medianerías y patios que queden al exterior se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal (a vía pública).

Artículo 5.3.3.

MEDIANERIAS.

1. En todo caso, los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos como los de sus fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.3.4.

CERRAMIENTOS.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramiento permanentes situados en la alineación oficial, de la altura y características señaladas en el artículo 3.3.7. de estas Normas.

2. En las zonas de edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Las cercas en zonas verdes y parcelas de áreas residenciales cumplirán las normas anteriores, siendo ciegas hasta una altura máxima de 0'50 m. y hasta un máximo de 3'00 m. diáfana o de elementos vegetales.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m., ni rebasen una altura de 2 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramien-

to se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del Organismo Municipal competente.

Artículo 5.3.5.

SOPORTALES.

1. En aquellos lugares en que se propongan soportales se cumplirá con las siguientes determinaciones:

2. El ancho del soportal será:

a. El indicado por el retranqueo, en el plano de ordenación del Suelo Urbano.

b. El de los soportales colindantes o del edificio preexistente, si no puede ser deducido según lo indicado en el párrafo anterior.

c. Si no se determina en el Plano de Ordenación y se propone en la nueva edificación: 2'50 m.

3. La altura libre mínima del soportal será la misma que la indicada en cada caso para la planta baja o la existente en su caso.

Artículo 5.3.6.

PORTALES.

1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, un ancho mínimo de 2 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1'20 m. de luz.

Se exceptúan de esta condición los edificios de viviendas de una y dos plantas.

En todo caso se cumplirá con lo determinado en la NTE CPI 96 (Protección contra Incendios).

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de los edificios.

Artículo 5.3.7.

CONSIDERACION DEL ENTORNO.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, su posición respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que correspondiera a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción.

Artículo 5.3.8.

TOLDOS Y MARQUESINAS.

1. Toldos.

En cualquier punto su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 m. pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2'20 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'20 m., respetando, en todo caso, el arbolado.

2. Marquesinas.

Regular igual que toldos pero a 2,50 m. mínimo de altura.

Artículo 5.3.9.

MUESTRAS.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

2. Su saliente máximo será 20 cm. desde el plano de fachada debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a. Quedan prohibidos los anuncios permanentes en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

- b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0'90 m., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0'50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0'25 por 0'25 y 0'02 m. de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán en todo caso las condiciones estéticas que se determinan para cada zona de Ordenanza.
- c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0'90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.
- d. Los anuncios no podrán colocarse en ningún caso como coronación de los edificios.
- e. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada y se justifique su adecuación a la misma mediante el correspondiente proyecto.
- f. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle o terreno excepto en espacios libres de uso público o privado o espacios peatonales. Requerirán para su instalación la conformidad de la comunidad de propietarios.
- g. En los muros linderos que quedan al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de estas Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 5.3.10.

BANDERINES.

1. Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2'25 m., excepto en espacios libres de uso público o privado o espacios peatonales. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0'90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estos. Se autorizarán únicamente en Planta Baja o en edificios de uso exclusivo de acuerdo con lo determinado en el art. 5.3.9.e.
3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m. sobre la rasante de la calle y requerirán para su instalación la conformidad de la comunidad de propietarios.
4. En todo caso cumplirán las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

CAPITULO 4.

CONDICIONES HIGIENICAS.

Artículo 5.4.1.

PIEZA HABITABLE.

1. Se considera pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.
3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, autorizándose únicamente el uso de almacenaje o garaje que no requiera la presencia prolongada de personas, o aquéllas otras no residenciales vinculadas a la planta baja y que cumplan las obligadas condiciones de protección e higiene.
4. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.
5. Se autorizan expresamente las viviendas en Planta Baja, con una altura mínima sobre la rasante de 0'30 m. (incluido el forjado de piso). En

este caso, el fondo máximo de la vivienda de la planta baja no superara el señalado para las plantas de piso.

Artículo 5.4.2.

VENTILACION.

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

- a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Artículo 5.4.3.

VENTILACION E ILUMINACION DE PIEZAS HABITABLES.

1. Se estará en todo caso a lo que determina en cuanto a Ventilación e Iluminación de locales la legislación vigente aplicable en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 5.4.4.

PATIO.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de los edificios.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
 - a. Patio de parcela: Es aquél que esta situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto (únicamente en la alineación interior).
 - b. Patio de manzana: Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre o edificable sólo en planta baja, único para todas ellas.
 - c. Patio inglés: Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda su altura al patio de manzana.
4. La dimensión de patios, salvo que la norma de zona determine otros valores, cumplirá las condiciones que se indican en este Capítulo.
5. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
6. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.
7. Se autorizan los vuelós a patios siempre que no den como resultado unas dimensiones mínimas a las exigidas para éstos.

Artículo 5.4.5.

PATIOS DE PARCELA.

Se dividen en dos grupos:

- a. Patios cerrados o abiertos a medianerías.
- b. Patios abiertos.

Artículo 5.4.6.

PATIOS CERRADOS.

1. La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados se establece de tal manera que su forma en planta será tal, que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual a 1/4 de su altura y en ningún caso inferior a 3 m.
A estos efectos la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la cara superior del alero de cubierta o de la coronación del peto en su caso.
2. En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecto a patios cerrados existe para estas viviendas.

*Artículo 5.4.7.***PATIOS ABIERTOS.**

Se prohíben los patios abiertos a fachada. Los patios abiertos a patio de manzana tendrán un ancho mínimo de 3'00 m. con una profundidad máxima de 3'00 m.

*Artículo 5.4.8.***PATIOS MANCOMUNADOS.**

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

- 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 autorización del Ayuntamiento.
- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más alto.

*Artículo 5.4.9.***CUBIERTAS EN PATIOS DE PARCELA.**

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

*Artículo 5.4.10.***CONDICIONES DE VENTILACION.**

1. Se estará a lo que expresamente se determinación en la correspondiente Norma Tecnológica. (N.T.E: I.S.V.).

*Artículo 5.4.11.***PATIOS DE MANZANA.**

1. Los patios de manzana se definen por las alineaciones interiores correspondientes.

2. Los patios de manzana podrán ser libres o edificables sólo en planta baja según lo determinado en la Zona de Ordenanza correspondiente. En el primer caso no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento con cubierta que permita el ajardinamiento y a niveles inferiores a la cota de nivelación; pudiendo ser destinados a espacio libres o de aparcamiento sin ningún tipo de cerramientos laterales.

*Artículo 5.4.12.***SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Se estará a lo que se determina en los artículos 5.2.33. y 5.4.1. anteriores.

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

Su altura mínima será de 2'25 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

2. Semisótanos. Se considerará como tal, aquella planta edificada situada en parte bajo rasante en las que la parte inferior del forjado de techo no supere en 1'00 m. la de la rasante.

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

CAPITULO 5.**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.***Artículo 5.5.1.***DOTACION DE AGUA.**

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 todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

3. En todos los edificios en que hubiere instalaciones diferenciadas se dispondrá de un local de las características adecuadas para albergar los contadores individualizados.

4. En todo caso se estará a lo que determina la legislación vigente en la materia.

*Artículo 5.5.2.***ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA Y TELECOMUNICACION.**

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

2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas se dispondrá un local de las características adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

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

4. Alrededor de toda la fachada se colocarán tuberías subterráneas homologadas con arquetas normalizadas en esquinas y acometida para prever la instalación de las canalizaciones de Energía Eléctrica, Alumbrado, Teléfono y Telecomunicaciones, que deberán especificarse en Proyecto y realizarse de acuerdo con las prescripciones de las empresas suministradoras.

Cada 20 metros de fachada o fracción, conforme a las Normas que indique el Técnico municipal, se instalará un punto luminoso de vapor de sodio/mercurio de alta presión, de 250/400 W., o farol tipo municipal, conectado a la red de alumbrado público existente, y si éste no existiera, se instalará un armario normalizado de mandos por cédula fotoeléctrica.

5. En todo caso se estará a lo que determine la legislación vigente en la materia.

*Artículo 5.5.3.***CALEFACCION, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELEFONO, ANTENAS DE TELEVISION, ETC.**

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir en cada caso con la normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los usuarios y vecinos.

2. Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas la chimeneas de calefacción.

3. Se preverán las canalizaciones para teléfono en las condiciones que se determinan en el párrafo 1º del punto 4 del artículo 5.5.2.

4. En todo caso se estará a lo que determine la Legislación vigente en la materia.

*Artículo 5.5.4.***SERVICIOS POSTALES.**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

*Artículo 5.5.5.***EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En Suelo Urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado, siempre fuera de la vía pública y como máximo una por portal.

3. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

*Artículo 5.5.6.***EVACUACION DE HUMOS.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y en el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y su altura desde el plano de cubierta será tal que garantice su buen funcionamiento.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Artículo 5.5.7.

EVACUACION Y RETIRADA DE RESIDUOS SOLIDOS.

1. Se estará a lo que en lo referente a este epígrafe tenga dispuesto o disponga el Ayuntamiento.

2. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 10/1998 de Residuos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberá ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.5.8.

APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a la Normativa vigente sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga Cuatro Plantas (Baja + Tres) o más. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas, o fracción pero con una tolerancia a partir de aquella de más de 10 viviendas. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

En todo caso será de aplicación lo que la normativa sectorial que le sea de aplicación establezca.

Artículo 5.5.9.

DOTACION DE APARCAMIENTO.

1. Aparcamientos obligatorios.

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo del número de plazas de aparcamiento que se determina en estas Ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

No obstante, podrá eximirse la dotación establecida siempre que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de dicho estándar en más de un 50%.

Asimismo podrá reducirse la dotación establecida, siempre que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de dicho estándar en una cantidad igual o menor del 50%.

En todo caso, y a los efectos del cumplimiento de lo establecido en los párrafos anteriores, se considera la posibilidad de la localización de las plazas de aparcamiento en planta sótano o semisótano.

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre mínimo de 2'20 m. de ancho y 2'00 m. libre de ancho entre cara de pilares y por 4'50 metros de fondo, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente Ordenanza.

2. Las condiciones de acceso, ventilación, etc. son las que se establecen para cada caso en la Sección 5, Capítulo 4, Título 6 de estas Normas.

3. En el Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada y en el Suelo Urbanizable Delimitado en relación con la dotación de aparcamiento, se estará además a lo que se determina en el art.42.2.b. de la Ley 5/99.

CAPITULO 6.

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 5.6.1.

IDENTIFICACION DE EDIFICIOS.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 5.6.2.

SEÑALIZACION INTERIOR EN LOS EDIFICIOS.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 5.6.3.

PUERTA DE ACCESO.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1'20 m., con una altura que será mayor o igual a 2'10 m.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 5.6.4.

CIRCULACION INTERIOR.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales tendrán una anchura mínima de 2'00 m. hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1'20 m. de luz.

Se exceptúa de esta condición los edificios de viviendas de una y dos plantas.

b. Los distribuidores de acceso a vivienda o locales tendrán ancho superior a 1'20 m. cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 1'40 m.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.6.5.

ESCALERAS.

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener en general un ancho inferior a 1'00 m. y un ancho inferior a 0'85 m. en viviendas unifamiliares.

2. En las edificaciones de hasta Tres Plantas (Baja + Dos), se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera, la dimensión mínima del hueco libre para iluminación será de 0'80 m.

3. En los edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1'00 m² en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

4. Se admitirán las escaleras de sótano sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las mínimas condiciones siguientes:

- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir el correspondiente vestíbulo de independencia y cumplir las determinaciones de la NTE CPI 96.
- Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea y otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- Estarán construídas con materiales resistentes al fuego.
- El ancho de cada tramo será el mismo que la escalera general del edificio.

5. En todo caso las escaleras cumplirán además las siguientes condiciones:

La huella y la tabica serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la tabica de 18'50 cm., ni la huella ser inferior a 28'00 cm. En todo caso se cumplirá lo establecido a este respecto en la NBE.CPI-96.

6. Será obligatoria la instalación de un aparato elevador en edificios de 4 Plantas (Baja + Tres), o más.

Artículo 5.6.6.

RAMPAS.

1. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10% hasta 3 m. de longitud, 8% hasta 10 m. y del 6% a partir de 10 m., según se determina en la Ley de Accesibilidad. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 80 cm.

2. El acceso al ascensor deberá poder realizarse, en todo caso, mediante la correspondiente rampa en las condiciones de ejecución del punto anterior.

Artículo 5.6.7.

PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 cm. y los resaltos del pavimento estarán protegidos por una barandilla o antepecho de 95 cm; Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 cm., ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor de 5 cm., ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandilla de las escaleras no será inferior a 95 cm., en el caso de estar constituídas por elementos verticales u horizontales, la distancia libre entre ellos no será superior a 12 cm.

Artículo 5.6.8.

DERRIBOS.

1. Los derribos se realizarán según la ordenanza municipal correspondiente, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas abiertas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad y el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportaran en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 5.6.9.

APEOS.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitarán licencia por el propietario de ésta, 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 podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de 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 reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre éstas servidumbres en el Código Civil.

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

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrá disponerse en el acto, por la Dirección Facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda igualmente a los Técnicos Municipales a quienes corresponde exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 5.6.10.

VALLADO DE OBRAS Y LOCALES.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa pudiendo, si fuera necesario y así se justificase, invadir parte o la totalidad de la acera, habilitando en este caso un paso provisional de peatones dotándose con las necesarias medidas de protección y seguridad.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo se tomen las necesarias medidas de seguridad. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

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

7. Con respecto al cerramiento de locales se estará a lo siguiente:

- Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.
- Si pasados tres meses de la terminación del edificio no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo de cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince días, pasado el cual podrá ejecutarle aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 5.6.11.

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a almacenes, depósitos de materiales o elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de éstas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 5.6.12.

MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES DE OBRA.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Artículo 5.6.13.

BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Además de las determinaciones contenidas en las presentes Normas a los efectos de regular la eliminación de barreras arquitectónicas deberá tenerse en cuenta, en general, lo dispuesto en la legislación correspondiente y en particular en todos los edificios de uso público será de aplicación el R.D.L.556/1989 de 19 de Mayo.

Artículo 5.6.14.

PREVENCION DE INCENDIOS.

Se estará a lo que se determina en la NBE CPI 1996 en todo lo referente a las Condiciones de Protección contra Incendios de los edificios (R.D. 2177/1996 de 4 de Octubre) o las vigentes en su momento.

CAPITULO 7.**CONDICIONES AMBIENTALES.**

Artículo 5.7.1.

COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1. En los Suelos Urbanos o Urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León (Ley 5/1993 de 21 de Octubre) y su Reglamento (D. 159 de 1994) o dispongan medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en éstas Normas.
- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en éstas Normas.
- No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.
- Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Artículo 5.7.2.

LUGARES DE OBSERVACION DE LAS CONDICIONES.

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro de explosión.
- En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única o en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Artículo 5.7.3.

EMISION DE RADIATIVIDAD Y PERTURBACIONES ELECTRICAS.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 5.7.4.

TRANSMISION DE RUIDO.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 5.7.2. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los límites impuestos por la Norma C.A.88.

Debiéndose en todo caso justificar dicho cumplimiento mediante la correspondiente ficha de características.

Artículo 5.7.5.

VIBRACIONES.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de las estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores.

LIMITES DE VIBRACIONES

	VIBRACION (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Artículo 5.7.6.

DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los lugares de observación especificados en el artículo 5.7.2. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran interés o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión soldadura y otros.

Artículo 5.7.7.

EMISION DE GASES, HUMOS, PARTICULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFERICOS.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 5.7.2.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 5.7.8.

VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las aguas residuales procedentes de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento en caso de que las Ordenanzas Municipales en este tema así lo permitan por su composición y características. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. Previa la conexión, deberán instalar una arqueta para posibilitar la toma de muestras y los controles pertinentes.

Artículo 5.7.9.

INSTALACIONES.

En lo referente a las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., se estará a lo siguiente:

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores etc., deberán cumplir con la Normativa vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m³ de local por cada 1 m² de patio.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, saliente, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2'50 metros de la cota de nivelación. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Independientemente a las normas anteriores se deberán cumplir todas las que correspondan en orden a la evitación de molestias.

Además de los establecidos en el Reglamento de Industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

Las obligatorias antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada, se situarán en la cubierta de la edificación y cumplirán, en todo caso, lo determinado en la Normativa vigente en la materia.

TITULO 6.

CONDICIONES DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES.

CAPITULO 1.

DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 6.1.1.

DEFINICION.

Las condiciones generales de los usos en Suelo Urbano son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 6.1.2.

CLASIFICACION.

A los efectos de éstas Normas se considerarán las siguientes clases de usos:

- a. Residencial
- b. Industrial
- c. Servicios Terciarios
- d. Equipamiento y servicios comunitarios
- e. Espacios libres.

Artículo 6.1.3.

SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza particular correspondiente.

Artículo 6.1.4.

AMBITO DE APLICACION.

Las Normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.

Artículo 6.1.5.

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la Ordenanza correspondiente.

Artículo 6.1.6.

VENTILACION E ILUMINACION.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 6.1.7.

LOCALES EN SOTANO.

Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación de servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado en las condiciones y con las limitaciones que se determinan en los artículos 5.2.33 y 5.4.1.

Artículo 6.1.8.

ACTIVIDADES PERMISIBLES.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las Normas de Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en éstas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 2.

USO RESIDENCIAL.

Artículo 6.2.1.

DEFINICION Y CLASES.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase 1. Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

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

Clase 2. Residencial comunitario: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia.

Artículo 6.2.2.

CONDICIONES Y SITUACION.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos con la excepción que se dice en el artículo 5.4.1.4.

2. Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplirse en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo 5.4.3.; debiendo tener además al menos uno de sus huecos abriendo sobre calle, plaza o, alternativamente, sobre un espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública.

Artículo 6.2.3.

PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA.

1. Se entiende como vivienda mínima, la que esta compuesta por cocina, estancia comedor, cuarto de baño y dormitorio principal.

2. Cuando las Normas de la zona o las Ordenanzas Específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia comedor cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m², dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, ni tenderos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Estancia: Tendrá una superficie útil no menor de 12 m²; uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, 2'70 m; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 2'70 m.
- b. Estancia comedor: Tendrá una superficie útil no menor de 14 m², cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.
- c. Cocina: Tendrá una superficie mínima de 6 m², uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 1'60 m. Dispondrá de un fregadero.

- d. Cocina comedor: Tendrá una superficie mínima de 8 m² cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 m.
- e. En todo caso el conjunto estancia comedor cocina ya sea por separado o como pieza única, con posibilidad de disponer la cocina en armario, tendrá una superficie no menor de 18 m² para el programa mínimo de dos personas, incrementándose esa superficie mínima en dos metros más por cada persona que se añada al programa, contabilizados en base al número y tipo de dormitorios de que disponga la vivienda.
- f. Dormitorio principal: Tendrá una superficie de, al menos 12 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor que 2'60 m.
- g. Dormitorio doble: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos 10 m², con uno de sus lados de longitud libre no menor de 2,50 m.
- h. Dormitorio sencillo: Tendrá, como mínimo, una superficie de 6 m².
- i. Cuarto de Baño: Tendrá una superficie no menor de 3 m². Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de baño, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- j. Pasillos: Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrá existir un estrangulamiento de hasta 70 cm, siempre que su longitud no supere los 40 cm. y en ningún caso enfrentados a una puerta.
- k. Tendedero: Salvo si existiese tendedero común o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior destinada a tender ropa, que no sea visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- l. Vestíbulo: Tendrá una superficie no menor de 1'40 m² y un lado libre mínimo de 1'10 m.

Artículo 6.2.4.

ALTURA DE TECHOS.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2'50 m, al menos en el 75 % de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2'20 m. el resto.

Artículo 6.2.5.

DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO.

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 2'03 m. de altura y 82'50 cm de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 203 cm. de altura, de 625 mm. de anchura para los cuartos de aseo y 72'50 cm. para el resto de las piezas.

Artículo 6.2.6.

ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 cm.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas en las condiciones del artículo 5.6.6. o mediante escaleras que, en todo caso, cumplirán con las determinaciones de la NBE CPI 96. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos con desarrollo mayor de 16 peldaños.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará al menos uno por cada 20 viviendas o fracción superior a 10, pero con una tolerancia a partir de las señaladas de más de 10 viviendas.

5. Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir el correspondiente vestíbulo de independencia con puertas resistentes al fuego, a excepción de aquellos edificios que tengan dos o menos viviendas.

Artículo 6.2.7.

DOTACION DE APARCAMIENTO.

La obligatoriedad de resolver las necesidades de aparcamiento en el interior de la propia parcela se establecerá en una plaza por vivienda salvo que sea demostrable la imposibilidad del cumplimiento de dicho estandar según se determina en el artículo 5.5.9.1.

Artículo 6.2.8.

RESIDENCIAL COMUNITARIA.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados a hostelería.

CAPITULO 3.

USO INDUSTRIAL.

Artículo 6.3.1.

DEFINICION.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Estas actividades están comprendidas, con carácter general, dentro de los epígrafes 1 al 4 (producción industrial), 50, 61 a 63, 71, 72, 74, 75, 76, 85, 92 y 971 (construcción, comercio al por mayor, reparaciones, transporte y almacenamiento), todos ellos según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplirán funciones similares en cada caso. (ANEXO III).

Artículo 6.3.2.

CLASIFICACION.

1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes clases y situaciones:

- Clases:
1. Industria artesana
 2. Pequeña industria o taller
 3. Almacenaje
 4. Industria ligera
 5. Industria media

Situaciones:

- 1^a En edificio de vivienda en plantas superiores a la baja.
- 2^a En edificio de vivienda en planta baja o anejo a vivienda unifamiliar.
- 3^a En edificios exclusivos entre medianerías y con fachada a la calle, en zonas de uso característico residencial.
- 4^a En edificación exclusiva aislada en zonas de uso característico residencial.
- 5^a En polígonos industriales.

2. Las relaciones de compatibilidad y limitaciones de potencia, superficie y nivel sonoro se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA					
	1	2	3	4	5	
1. Artesana	1	2	-	-	-	Potencia CV
	25	100	-	-	-	Superficie m ²
	35	40	-	-	-	Nivel sonoro
2. Pequeña o taller.....	-	5	15	-	-	CV
	NO	200	600	-	-	m ²
3. Almacenaje	-	45	50	-	-	Db
	NO	2	10	50	-	CV
	-	300	600	2.000	-	m ²
4. Ligera	-	40	40	50	-	Db
	-	-	50	-	CV	
	NO	NO	NO	2.000	-	m ²
			60	-	Db	

CLASE DE LA INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA						
	1	2	3	4	5		
5. Media						Ilimitado	CV
	NO	NO	NO	NO		Ilimitado	m ²
							Db

Se ha limitado en cada caso la potencia total instalada, prohibiéndose, además, en edificios de viviendas, (situación 1 y 2) motores que alcancen los 5 CV de potencia.

Para la situación 1 y 2, en la Clase 1 podrá aumentarse la potencia siempre que se justifique su necesidad e inocuidad y sin superar en ningún caso los 5 CV.

En todo caso la industria clasificada en una clase inferior podrá incluirse en cualquiera de las de número superior.

Artículo 6.3.3.

TALLERES DOMESTICOS.

A los efectos de las condiciones que limitan la actividad en los talleres domésticos, les serán de aplicación las de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 6.3.4.

AISLAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá del aislamiento suficiente con los colindantes usos no industriales para el cumplimiento de las condiciones mínimas exigidas

Artículo 6.3.5.

DIMENSIONES DE LOS LOCALES.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Artículo 6.3.6.

SERVICIOS DE ASEO.

Se dispondrá de un aseo (inodoro y lavabo) hasta un máximo de 5 trabajadores. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para más de 5 trabajadores o fracción.

Artículo 6.3.7.

CIRCULACION INTERIOR.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que 100 cm. cuando den acceso a un local con capacidad hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. cuando su capacidad sea hasta 150 puestos de trabajo; y de 130 cm. cuando su capacidad sea de más de 150 puestos de trabajo.

2. Ningún tramo horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 100 cm.

Artículo 6.3.8.

ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona excluida para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño de una plaza de estacionamiento de vehículos pesados grandes, con unas bandas perimetrales de 1 m. alrededor de la plaza.

2. Para superficies superiores a 1.000 m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse un unidad más por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso característico residencial, sólo se permitirá la carga y descarga en las condiciones que determine la ordenanza municipal correspondiente

CAPITULO 4.

SERVICIOS TERCARIOS.

Artículo 6.4.1.

DEFINICION.

1. El uso de servicio terciario tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Clases:
1. Uso comercial
 2. Uso hotelero
 3. Uso de oficinas
 4. Salas de reunión
 5. Servicios del automóvil
 6. Establecimientos públicos

SECCION 1.

USO COMERCIAL.

Artículo 6.4.2.

DEFINICION.

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro de mercancías, la y la prestación de servicios a particulares.

2. Estas actividades son las que corresponden con el epígrafe 64 (comercio), según la clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) o las que por asimilación cumplieren funciones similares. (Anexo III).

Artículo 6.4.3.

CLASIFICACION.

1. A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las situaciones:

- 1ª Local comercial. Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 1.500 m² en los no alimentarios.
- 2ª Agrupación comercial. Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- 3ª Grandes superficies comerciales. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 500 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y superiores a los 1.500 m² en los no alimentarios.

2. A los efectos de aplicación de las situaciones anteriores, se entien- de por comercio alimentario cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un 35 % de su superficie de venta, o supere los 1.000 m² si se integra en un establecimiento de la categoría 3ª.

Artículo 6.4.4.

DIMENSIONES.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de los locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Artículo 6.4.5.

CIRCULACION INTERIOR.

1. En los locales comerciales de la situación 1ª definidos en el artículo 6.4.3. apartado 1., todos los recorridos accesibles al público tendrán una

anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de situación 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 6.4.6.

ESCALERAS.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con una anchura de, al menos, 130 cm., que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 6.4.7.

ASCENSORES.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8 m. se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escalera mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 6.4.8.

ALTURA LIBRE DE PISOS.

La distancia mínima de suelo a techo (altura libre) será, en edificios de uso exclusivo de 3'00 m. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 2'25 m. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo de la cota de nivelación.

Artículo 6.4.9.

ASEOS.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Para el Personal: Se dispondrá de un aseo (inodoro y lavabo) hasta un máximo de 5 trabajadores. Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para más de 5 trabajadores o fracción.
- Para el público: Hasta 150 m² dispondrá de un aseo (inodoro y lavabo) que podrá ser el mismo (compartido) que el determinado para el personal. Por cada 100 m² adicionales o fracción superior a 50 m² dispondrá independientemente del de personal, de un aseo con inodoro y lavabo como mínimo.

Los Comercios en situación 1ª definida en el art. 6.4.3. apartado 1, podrán disponer únicamente Servicios Sanitarios para el personal. En las situaciones 2ª y 3ª deberán disponer además de Servicios Sanitarios para el público en las condiciones siguientes: Aseos independientes para cada sexo (lavabo e inodoro) por cada 500 m² de superficie o fracción.

Artículo 6.4.10.

APARCAMIENTOS.

1. Para los comercios de la situación 3ª y que superen los 1.000 m² se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial.

En todo caso se estará a lo que determine la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 6.4.11.

ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.000 m² las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior del edificio.

Artículo 6.4.12.

PASAJES COMERCIALES.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público y recorrido interior con una anchura superior a 4 m.

Se dispondrá obligatoriamente de dos accesos por calle o espacio público.

Artículo 6.4.13.

GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supereditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial y de actividad ciudadana en general existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

SECCION 2.

USO HOTELERO.

Artículo 6.4.14.

DEFINICION.

1. El uso hotelero corresponde a las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

2. Comprende las que se recogen en el epígrafe 66 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) a excepción del apartado 669.1 y 669.9. (Anexo III).

Artículo 6.4.15.

CONDICIONES.

1. Se estará en todo a la legislación específica para este tipo de uso, justificándose su cumplimiento en el correspondiente proyecto. (Legislación Turística de Castilla y León).

SECCION 3.

USO DE OFICINAS.

Artículo 6.4.16.

DEFINICION.

1. El uso de oficinas corresponde a las actividades de prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

2. Comprende, con carácter general, las correspondientes a los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) números 81, 82, 83, 84, 856, 943, 933, 952, 959, 990; las del 966 no incluidas como industriales; las que representen la función principal sobre otras en los 911, 912, 913, 914 y 917 y todas las que por asimilación cumplieran funciones similares. (Anexo III).

Artículo 6.4.17.

CLASIFICACION.

A los efectos de fijar sus condiciones particulares se establecen las siguientes clases:

- 1ª Oficinas, cuando el servicio es prestado por una persona o entidad privada o pública.
- 2ª Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Artículo 6.4.18.

DIMENSIONES.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 6.4.19.

ACCESOS INTERIORES.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público en edificios de uso exclusivo, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 mm.

Artículo 6.4.20.

ESCALERAS.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

*Artículo 6.4.21.***ASCENSORES.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a 8 m. se dispondrá de un aparato elevador por cada 500 m² sobre su altura.

*Artículo 6.4.22.***ALTURA LIBRE DE PISOS.**

La distancia mínima de suelo a techo (altura libre) será, en edificios de uso exclusivo de 300 cm. como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

*Artículo 6.4.23.***ASEOS.**

1. Los locales de uso de oficinas dispondrán para su personal de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrá acceso.

*Artículo 6.4.24.***APARCAMIENTOS.**

Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de oficina en las condiciones y con las excepciones que se determinan en el artículo 5.5.9.

*Artículo 6.4.25.***CONDICIONES DE LOS DESPACHOS PROFESIONALES DOMESTICOS.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION 4.**SALAS DE REUNION.***Artículo 6.4.26.***DEFINICION.**

1. Corresponde este uso a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas (cine, teatros, espectáculos, discotecas, etc).

2. Comprende las actividades recogidas en los epígrafes 652, 693 y 695 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. (Anexo III).

*Artículo 6.4.27.***CONDICIONES.**

Cumplirán las condiciones de uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Asimismo se estará a lo que determina en esta materia el Departamento correspondiente de la Junta de Castilla y León.

SECCION 5.**USO SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.***Artículo 6.4.28.***DEFINICION.**

El uso de servicios del automóvil atiende a las necesidades de estancia y servicio de vehículos ligeros y pesados y comprende además las actividades comprendidas en los epígrafes 646, 751.1 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o las que por asimilación cumplirán funciones similares. (Anexo III).

*Artículo 6.4.29.***CLASIFICACION.**

A los efectos de fijar sus condiciones particulares y pormenorización en el espacio se establecen las siguientes clases:

- 1ª Aparcamientos de superficie para vehículos ligeros.
- 2ª Aparcamientos de superficie para vehículos pesados.
- 3ª Garaje para vehículos ligeros.
- 4ª Estaciones de servicio.

*Artículo 6.4.30.***PLAZA DE APARCAMIENTO.**

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio de suelo de dimensiones mínimas de 2'20 m. por 4'50 m. y 2'50 m. por 5'00 m. para la estancia de vehículos ligeros, (pequeños y grandes respectivamente), y de 2'50 m. por 6'00 m. y 3'00 m. por 9'00 m. para vehículos pesados, (pequeños y grandes respectivamente).

En todo caso las dimensiones mínimas de ancho de plaza sólo podrán reducirse en 20 cm. si la medición se realiza a cara de pilares.

*Artículo 6.4.31.***GARAJE.**

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos.

*Artículo 6.4.32.***ESTACION DE SERVICIO.**

Se entiende por "estación de servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparato para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

*Artículo 6.4.33.***CONDICIONES COMUNES DE GARAJES Y APARCAMIENTO.**

1. Además del cumplimiento de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 6.4.30, el número de vehículos en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² útiles por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planes de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

2. Los garajes aparcamiento para vehículos ligeros deberán destinar al menos un 20% de sus plazas a vehículos grandes.

3. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES*Artículo 6.4.34.***SITUACION.**

1. Podrán autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En construcciones autorizadas bajo los espacios libres de parcelas o vía pública.
- c. En edificios exclusivos.

2. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y las instalaciones al servicio del automóvil en las condiciones del artículo 6.4.43, con exclusión de cualquier otra actividad.

3. En general no podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la vía pública cuando éstos supongan una cesión de terrenos para vía pública.

No obstante podría permitirse la utilización subterránea del terreno público siempre que el uso previsto y su necesidad así lo aconsejaran.

*Artículo 6.4.35.***ACCESO A LOS GARAJES.**

1. Los garajes, sus establecimientos anexos y las instalaciones al servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

En el caso de viviendas unifamiliares este fondo será como mínimo de 2,00 m.

2. Los garajes de menos de 600 m² útiles tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 m., según den a la calle de más de 14 m., comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 m. respectivamente.

3. Los garajes de menos de 600 m² útiles pueden utilizar como acceso el portal del inmueble. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m² podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m. y en los de menos de 200 m² sea superior este acceso a 3 m.

4. Los garajes aparcamiento de 600 a 2.000 m² útiles podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego, y salvamento de personas. En ancho mínimo de este acceso será de 1 m.

5. En los garaje aparcamiento de más de 2.000 a 6.000 m² útiles la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros. En los superiores a 6.000 m² deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas.

6. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 13 %, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreaño necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m.

En el caso de viviendas unifamiliares la pendiente de la rampa será tal que permita su utilización.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 m. y su ancho no será inferior a 3 m.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamiento.

Artículo 6.4.36.

CONDICIONES DE DISEÑO.

1. En garajes aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2'20 m. en cualquier punto, pudiendo disminuirse puntual o linealmente hasta 2'00 m. por el cuelgue de vigas o conductos de instalaciones.

2. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de dos con cincuenta metros (2'50 m.) para sentido único y cuatro con cincuenta metros (4'50 m.) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m.)

3. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.

Anchura mínima de metros de los carriles y las plazas:

Anchura del carril	4,6	4,4	4,2	4,0
Anchura de la plaza	2,2	2,3	2,4	2,5

4. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres con nueve metros (3'9 m.), y un ancho mínimo de dos con setenta y cinco metros (2'75 m.) en los carriles de un solo sentido y cuatro con nueve metros (4'9 m.) en los de doble sentido.

5. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no podrán superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo tal como pilares, bajante, muros, etc. en los carriles de circulación y maniobra.

Artículo 6.4.37.

ASEOS.

1. Los garajes aparcamiento de 600 a 2.000 m², siempre que sean de uso público, dispondrán de dos inodoros y dos lavabos, uno para cada sexo.

2. Los de más de 2.000 a 6.000 m² útiles y con la misma condición, dispondrán de dos inodoros con lavabo por sexo.

3. Los de más de 6.000 m² útiles y con la misma condición, dispondrán de un inodoro con lavabo más por cada 2.000 m² de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entrada independiente para señores y caballeros.

Artículo 6.4.38.

ESCALERA.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garajes aparcamiento de hasta 6.000 m² y superior a 1'30 m. en los de mayor superficie.

Artículo 6.4.39.

VENTILACION.

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO para cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construídos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 m. de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2'50 m., debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de 2'50 m. de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de emisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista 1 m² de seccion en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadros de 15 m. de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

3. Los garajes aparcamiento subterráneos ubicados en patios de manzana se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

Artículo 6.4.40.

ILUMINACION.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 m² además existirá una señalización luminosa en el suelo.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 6.4.41.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

1. Deberán cumplirse todas las exigencias de la normativa vigente y en concreto la NBE CPI 96 o aquéllas otras que lo sean en su momento.

2. La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Artículo 6.4.42.

DESAGÜES.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas.

Artículo 6.4.43.

ESTABLECIMIENTOS PERMITIDOS EN EL INTERIOR DE LOS GARAJES.

1. Se permiten las instalaciones de engrase y lavado sujetas a las condiciones particulares del uso de pequeña industria.

2. Se autorizan talleres de reparación de automóviles que deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego con puerta protegida y con salida directa de socorro para los operarios.

3. Se permiten instalaciones para la carga de batería en local aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente. En todo caso estas instalaciones deberá cumplir las condiciones específicas y de zona que les sean de aplicación.

Artículo 6.4.44.

PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACION.

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimiento anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No Fumar", "Peligro de incendio".

2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles y líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 2001.

3. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

4. Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y almacenes.

5. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de los locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

Artículo 6.4.45.

ESTACIONES DE SERVICIO.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales y vigentes que le fueran de aplicación, las Estaciones de Servicio cumplirán las siguientes:

- Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 6.4.46.
- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

SECCION 6.

ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.

Artículo 6.4.46.

DEFINICION.

1. El uso establecimientos públicos tiene por finalidad la venta de comidas y bebidas para consumir en el propio local.

2. Estas actividades son las que corresponden con el epígrafe 65 (bares, restaurantes y cafeterías) a excepción del 65 2, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) (Anexo III).

3. Será de obligado cumplimiento lo determinado en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativos y lo señalado en estas Normas.

Artículo 6.4.47.

AFOROS.

En el correspondiente proyecto de obra nueva o reforma deberá indicarse la capacidad del local máxima (nº de personas), debiéndose reflejarse asimismo un lugar visible en cada local.

Artículo 6.4.48.

ASEOS.

Se estará a lo que se determina en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, siendo obligado, en todo caso, a disponer como mínimo de 2 unidades de inodoro y lavabo separadas una para cada sexo, cualquiera que sea su superficie.

En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 6.4.49.

AISLAMIENTO ACUSTICO.

Se estará a lo que se determina en el artículo 5.7.4. de estas Normas.

CAPITULO 5.

EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.

Artículo 6.5.1.

DEFINICION Y CLASES.

1. El uso de equipamiento y servicios comunitarios es el complementario a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan la vida urbana.

2. A los efectos de su pormenorización es el espacio y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- Docente.
- Religioso.
- Sanitario Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).
- Cultural Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).
- Deportivo (práctica deportiva, cubierta o al aire libre).
- Ocio y esparcimiento.
- Servicios de la Administración.
- Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).
- Transporte y comunicaciones (estaciones de viajeros y mercancías).
- Abastecimiento (mercados y centros de distribución).
- Energía y depuración.

Artículo 6.5.2.

APLICACION.

1. Las condiciones de uso de equipamiento son de aplicación a todas las parcelas señaladas expresamente en la documentación del Plan y a todas las instalaciones que en el momento de la aprobación del Plan estén destinadas a alguno de los mencionados usos dotacionales según se recoge en los planos de Ordenación, en ambos casos con los códigos que a continuación se relacionan:

CLASE	1	2	TIPO
DOCENTE	E	E 0	Docente en general
		E 1	Guarderías y jardines de infancia
		E 2	Preescolares
		E 3	E.G.B.
		E 4	B.U.P, C.O.U, F.P.
		E 5	E. Universitarios
		E 6	E. Especiales
		E 7	E. Especial
RELIGIOSO	R		
SANITARIO ASISTENCIAL	S/A	S 0	General
		S 1	Hospitalario
		S 2	Extrahospitalario
		S 3	Asistencia infantil
		S 4	Asistencia ancianos
		S 5	Asistencia social
		S-6	Residencial Comunitario- Complementario
SOCIO CULTURAL Y RE- CREATIVO	C	C 0	General
		C 1	Cultural
		C 2	Comunitario

CLASE	1	2	TIPO
DEPORTIVO	D	D 0	General
		D 1	Grandes instalaciones
		D 2	Deportivo de barrio
		D 3	Deportivo minoritario
OCIO Y ESPARCIMIENTO	O	O 1	En locales cubiertos
		O 2	En espacios cubiertos
ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS PUBLICOS	A	A 1	Administración central, local o autonómica
		A 2	Seguridad
		A 3	Justicia
		A 4	Comunicaciones
		A 5	Transportes
		A 6	Abastecimiento
		A 7	Saneamiento y basuras
		A 8	Energía
		A 9	Cementerios
		GENERAL	X O
ESPACIOS LIBRES	L	L 0	Espacio libre en general
		L 1	Sistema General espacios libres (jardines)
		L 2	Sistema Local de espacios libres (jardines)

2. Si tiene calificación de equipamiento general en el Plano, podrá disponerse cualquiera de los anteriores.

3. La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación o el señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tienen el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni de Programa de Actuación si se mantiene el uso dotacional y se justifica socialmente la mejor necesidad del cambio.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación posición, ocupación, volumen y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de restauración.

5. El tipo Residencial Comunitario Complementario (S.6) comprendido en la Clase C: Sanitario Asistencial (S.A), se define como aquél en el que se desarrollan Usos Residenciales o Residenciales Comunitarios, definidos en el art. 6.2.1, con permanencia o no de personas vinculadas al Uso Sanitario Asistencial principal, prohibiéndose expresamente su desvinculación al mismo así como su enajenación parcial o total.

Artículo 6.5.3.

COMPATIBILIDAD DE USOS.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 6.5.4.

PROTECCION DE USOS. CONDICIONES DE SUSTITUCION.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las anteriores y siguientes condiciones:

a. Si esta situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si esta situado en edificio exclusivo, sólo podrá sustituirse por otro uso dotacional de los señalados en el art. 6.5.2.

Artículo 6.5.5.

ACCIONES INTEGRADAS DE EQUIPAMIENTO.

Cuando se indicare en el Plano que una serie de equipamientos configuran una acción integrada, su ejecución exigirá una actuación conjunta mediante un Estudio de Detalle previo y un proyecto unitario.

Artículo 6.5.6.

EDIFICACIONES ESPECIALES.

Si las características necesarias para la edificación de un edificio de equipamiento público hicieran imposible su construcción siguiendo las condiciones de volumen que le correspondan, de acuerdo con lo establecido en éstas Normas, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 6.5.7.

PLAZAS DE APARCAMIENTO, CARGA Y DESCARGA.

1. Los usos de equipamientos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a. En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, un plaza por cada 25 de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.

b. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.

c. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3. Los mercados de abastos dispondrán, por cada 20 puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de 300 cm. y con una superficie de dimensión mínima de 7 m. de longitud y 4 de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 6.5.8.

EQUIPAMIENTO DOCENTE.

1. Son las áreas que en los Planos de Ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con el Código.E.

2. Responden todas ellas a instalaciones existentes, tanto públicas como privadas, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza específica (Ordenanza 9. Equipamiento), o en otra área de Ordenanza (Ordenanza 1. Casco Tradicional; Ordenanza 3. Residencial Ensanche I).

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen independientemente de su localización en el área de Ordenanza Específica (Equipamiento), o en otra área de Ordenanza, sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50% la superficie construida que se amplíe pudiendo realizarse sobre el edificio existente en el caso de estar agotada la ocupación máxima autorizada.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del total derribo de la edificación existente, o en el caso de un solar de nueva edificación, la construcción que se proponga deberá cumplir los siguientes parámetros en base a su situación:

- a. En área de Ordenanza distinta a la de Equipamiento: Su ocupación no podrá superar los 2/3 de la parcela neta, su retranqueo a linderos y frente será al menos de 3 m., y su altura máxima será de 2 plantas (Baja + Una). En el caso de solución con planta baja diáfana, ésta no computará a los efectos de la medición de alturas.

Podrá suprimirse el retranqueo a linderos siempre que exista acuerdo entre los medios colindantes y se justifique en base a los usos previstos y a la forma y dimensiones de los terrenos así calificados.

- b. En Área de Ordenanza Específica (Equipamiento): Su ocupación no podrá superar 2/3 de la parcela neta, su retranqueo a linderos y planta será al menos la mitad de su altura y el número máximo de planta será de 3. (Baja + Dos).

Podrá suprimirse el retranqueo a linderos siempre que exista acuerdo entre los medios colindantes y se justifique en base a los usos previstos y a la forma y dimensiones de los terrenos así calificados.

- c. A los efectos del cómputo de ocupación, en ambos casos, se tendrán en cuenta los edificios existente destinados a uso de equipamiento dentro del solar.

5. En las parcelas que se destinan a Equipamiento Docente, se autorizan expresamente como Usos Tolerados los de Residencial Comunitario y el Religioso.

6. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.9.

EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL.

1. Son las áreas que en los Planos de Ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con el Código S/A.

2. Responden todas ellas a instalaciones existentes, tanto públicas como privadas, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza específica (Ordenanza 9. Equipamiento), o en otra área de Ordenanza (Ordenanza 3. Residencial Ensanche I).

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen independientemente de su localización en el área de Ordenanza Específica (Equipamiento), o en otra área de Ordenanza, sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50% la superficie construida que se amplíe, pudiendo realizarse sobre el edificio existente en el caso de estar agotada la ocupación máxima autorizada.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del total derribo de la edificación existente, o en el caso de un solar de nueva edificación, la construcción que se proponga deberá cumplir los siguientes parámetros en base a su situación:

- a. En Área de Ordenanza distinta a la de Equipamiento: Su ocupación no podrá superar los 2/3 de la parcela neta, su retranqueo a linderos y frente será al menos de 3 m., y su altura máxima será de 2 plantas (Baja + Una).

Podrá suprimirse el retranqueo a linderos siempre que exista acuerdo entre los medios colindantes y se justifique en base a los usos previstos y a la forma y dimensiones de los terrenos así calificados.

- b. En Área de Ordenanza Específica (Equipamiento): Su ocupación no podrá superar 1/3 de la parcela neta, su retranqueo a linderos y planta será al menos la mitad de su altura y el número máximo de planta será de 3. (Baja + Dos).

Podrá suprimirse el retranqueo a linderos siempre que exista acuerdo entre los medios colindantes y se justifique en base a los usos previstos y a la forma y dimensiones de los terrenos así calificados.

- c. A los efectos del cómputo de ocupación, en ambos casos, se tendrán en cuenta los edificios existentes destinados a uso de equipamiento dentro del solar.

5. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.10.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

1. Son las áreas que en los Planos de Ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con Código R.

2. Responden todas ellas a instalaciones existentes, localizándose en áreas de Ordenanza de uso característico distinto al religioso.

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50% la superficie construida.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del total derribo de la edificación existente, o en el caso de un solar de nueva edificación, se estará al Proyecto específico a construir en la parcela calificada de Uso Religioso.

5. En las parcelas que se destinan a Equipamiento Religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de Residencial Comunitario, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a éste.

6. En todo caso y para cada uso característico o tolerado, se deberá cumplir la normativa específica que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.11.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

1. Son las áreas que en los planos de ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con Código D.

2. Responden todas ellas a instalaciones existentes, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza específica (Ordenanza 9. Equipamiento), o en otra área de Ordenanza (Ordenanza 3; y 6.2ª).

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen independientemente de su localización en el área de Ordenanza Específica (Equipamiento), o en otra área de Ordenanza, sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50% la superficie construida que se amplíe, pudiendo realizarse sobre el edificio existente en el caso de estar agotada la ocupación máxima autorizada.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del total derribo de la edificación existente, o en el caso de un solar de nueva edificación, la construcción que se proponga deberá cumplir los siguientes parámetros en base a su situación:

- a. En Área de Ordenanza 3, su ocupación podrá ser el 100 % de la parcela neta, fijándose como altura máxima la necesaria por la nueva instalación que se proponga según proyecto.

- b. En Área de Ordenanza específica o área de Ordenanza 6.2ª, la ocupación máxima de la nueva edificación será de 2/3 de la parcela neta, con retranqueo a linderos de 6 m.

Podrá suprimirse el retranqueo a linderos siempre que exista acuerdo entre los medios colindantes y se justifique en base a los usos previstos y a la forma y dimensiones de los terrenos así calificados.

Se determina la altura máxima como la necesaria para la nueva instalación que se proponga según proyecto.

- c. A los efectos del cómputo de ocupación, en ambos casos, se tendrán en cuenta los edificios existentes destinados a uso de equipamiento dentro del solar.

5. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.12.

EQUIPAMIENTO CULTURAL.

1. Son las áreas que en los planos de ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con Código C.

2. Todas ellas responden a instalaciones existentes, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza distinta a la de su uso específico. (Ordenanza 3. Residencial Ensanche I y A.P.I.I.).

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50 % la superficie construida existente.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del derribo total de la edificación existente o en el caso de un solar de nueva calificación, la construcción que se proponga se deberá cumplir con las condiciones que se determinan para el área de Ordenanza en que se localiza.

5. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.13.

EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO.

1. Son las áreas que en los planos de ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con el Código A.

2. Todas ellas responden a instalaciones existentes, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza distinta a la de su uso específico. (Ordenanza 3. Residencial Ensanche I y A.P.I.I.).

3. Por ser instalaciones existentes y en actividad se reconocen sus Condiciones de Uso, Ordenación, Aprovechamiento, y Estéticas.

Se considera agotado su aprovechamiento, pudiendo no obstante y siempre que se justifique en base a la mejora o necesidad de ampliación de las instalaciones, realizarse obras que no superen en más del 50 % la superficie construida existente.

4. En el caso del derribo de parte de la edificación existente, para su reconstrucción y ampliación se estará a lo determinado en el párrafo anterior.

En el caso del derribo total de la edificación existente o en el caso de un solar de nueva calificación, la construcción que se proponga se deberá cumplir con las condiciones que se determinan para el área de Ordenanza en que se localiza.

5. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.14.

INFRAESTRUCTURAS.

1. Son las áreas que en los Planos de Ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con el Código E.

2. Responden todas ellas a instalaciones existentes, tanto públicas como privadas, localizándose en base a su dimensión en un área de Ordenanza específica (Ordenanza 9. Equipamiento), o en otra área de Ordenanza (Ordenanza 1. Casco Tradicional; 3. Residencial Ensanche I).

3. En cuanto a sus Condiciones de Ordenación, Aprovechamiento, Uso y Estéticas, se estará a lo que determine el proyecto concreto realizado en base a la instalación a desarrollar.

4. En todo caso, cumplirán con las determinaciones de la correspondiente legislación sectorial que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.15.

EQUIPAMIENTO GENERAL.

1. Son las áreas que en los Planos de Ordenación como tal se señalan, distinguiéndose con el Código X.

2. Responden a áreas de equipamiento sin determinar su uso concreto, situadas tanto en área de Ordenanza específica (Ordenanza 9. Equipamiento) como en otra área de Ordenanza (API-1; API-2; 3, y 6-2ª).

3. En cuanto a sus condiciones de Ordenación, Aprovechamiento, Uso y Estéticas se estará a las que se determinan para cada uno de los usos que en este capítulo se dictan.

4. En todo caso, deberá cumplir con las condiciones de la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 6.5.16.

PISCINAS.

En lo referente a construcción, uso y mantenimiento de piscinas tanto públicas, como privadas, se estará a lo que a este respecto determine el departamento correspondiente de la Junta de Castilla y León.

CAPITULO 6.

ESPACIOS LIBRES.

Artículo 6.6.1.

DEFINICION Y CLASES.

1. Comprende el definido como Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público y corresponde a las áreas arboladas o ajardinadas para descanso, paseo y esparcimiento de la población.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones se distinguen las siguientes clases:

1ª. Parques y Jardines, son los grandes espacios con predominio de arbolado, destinados preferentemente a ocio y paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad (Sistema General).

2ª. Areas de juego y recreo de niños, son los pequeños espacios libres ajardinados destinados a esparcimiento y mejora de los diferentes recintos de la ciudad (Sistemas Locales).

Artículo 6.6.2.

PARQUES.

1. Los parques y jardines mantendrán una primacía de la zona forestada y ajardinada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos para el juego de niños, áreas de juego y deportes no reglados.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 2 % de su superficie (máximo 350 m²) de una sola planta y una altura máxima de 3'00 m.

Asimismo, podrán disponer de quioscos de elementos desmontables o fijos adecuados para venta de bebidas, prensa, flores, etc.

Artículo 6.6.3.

JARDINES.

1. Las Areas de juego y recreo de niños se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas y juegos de niños.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa a la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 6.6.4.

EDIFICACION EN LOS E.L.D. y U.P.

Podrán disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 2 % de su superficie (máximo 350 m²), de una sola planta y una altura máxima de 3'00 m.

Asimismo, podrán disponer de quioscos de elementos desmontables o fijos adecuados al entorno para venta de bebidas, prensa, flores, etc.

Artículo 6.6.5.

ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 m. que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m. de la calzada.

TITULO 7.**SUELO RUSTICO.****CAPITULO 1.****DISPOSICIONES GENERALES.***Artículo 7.1.1.***DEFINICION Y CLASIFICACION.**

1. Tendrán la condición de Suelo Rústico los terrenos descritos en el art. 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que desarrolla lo establecido en la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Así tendrán esta condición, los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

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

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

- Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.
- Suelo rústico con protección agropecuaria, constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.
- Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.
- Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

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

3. El Suelo Rústico se subdivide en áreas que corresponden a regulaciones diferenciales de acuerdo con las categorías que se señalan en el párrafo anterior. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en los planos de Suelo Rústico y responden a los códigos que se detallan en el art.7.1.3.

*Artículo 7.1.2.***REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.**

1. El Suelo Rústico estará sujeto a las limitaciones que se disponen, para cada Nivel de Regulación en función de su naturaleza y destino, en los capítulos 2, 3, siguientes.

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

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

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

Artículo 23. - Derechos en suelo rústico:

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

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

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

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

Artículo 24. Deberes y Limitaciones en Suelo Rústico:

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

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

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

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

4. En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragaran ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Artículo 7.1.3.

NIVELES DE REGULACION.

1. En base a las diferentes categorías que se describen en el artículo 7.1.1. anterior, se determinan los siguientes Niveles de Regulación en Suelo Rústico:

- a. Nivel de Regulación Básica o Suelo Rústico Común. (S.R.C.).
- b. Nivel de Regulación Especial o Suelo Rústico de Especial Protección (S.R.E.P.), distinguiéndose en este caso los siguientes tipos:
 - Suelo Rústico con Protección Natural. (S.R.P.N.).
 - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. (S.R.P.I.).
 - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. (Vías Pecuarias). (S.R.P.A.).
 - Suelo Rústico con Protección Cultural. (Yacimientos Arqueológicos). (S.R.P.C.).

2. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

3. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de los niveles de regulación del Suelo Rústico.

CAPITULO 2.

NIVEL DE REGULACION BASICA.

SECCION 1.

GENERALIDADES.

Artículo 7.2.1.

DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

1. El nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo, en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico del Suelo Rústico Común. (S.R.C.).

2. Estas limitaciones son de aplicación a los terrenos del término municipal que sin presentar los valores específicos que se señalan en el art.16 Ley 5/1999 se han considerado inadecuados para el desarrollo urbano. Dichos terrenos se han clasificado como Suelo Rústico Común, señalado con el código S.R.C. en los planos correspondientes, con las condiciones generales y particulares que se desarrollan a continuación.

Artículo 7.2.2.

CONDICIONES GENERALES.

1. Las condiciones generales para este tipo de suelo están definidas en el artículo 7.1.2. anterior de las presentes Normas.

2. En todo caso, los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Artículo 7.2.3.

TRANSMISION DE FINCAS Y DEBERES URBANISTICOS.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley 5/99 (Art.24.2) y en la legislación agraria dictada por el departamento correspondiente de la Junta de Castilla y León.

Artículo 7.2.4.

VALLADOS.

De acuerdo con lo determinado en el punto 3 del art. 24 de la Ley 5/99, la realización de vallados con frente a caminos, cañadas y demás vías públicas, deberá realizarse como mínimo a 4 m. del eje de los mismos.

Se prohíben los cierres de parcela con materiales opacos con una altura superior a 0,50 m., pudiendo aumentar ésta hasta un máximo de 3 m. a base de elementos diáfanos o vegetales.

SECCION 2.

CONDICIONES DE PARCELACION.

Artículo 7.2.5.

PARCELACIONES RUSTICAS.

1. De conformidad con lo que prescribe el artículo 24 de la Ley 5/1999, en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Los cerramientos de parcela cumplirán con lo determinado en el art. 7.2.4. anterior. Si tienen partes macizas, éstas deberán ejecutarse hasta una altura no mayor de 0'50 m., y en todo caso la altura total del cerramiento no será superior a 3'00 m. que deberá ser diáfano o de especies vegetales.

Artículo 7.2.6.

PARCELACIONES URBANISTICAS.

1. A los efectos de estas Normas, (art. 7.2.2.1.), se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en condiciones que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que pueda ocasionar la formación de un núcleo de población, según se define en estas Normas.

2. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.

4. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se den alguno de los supuestos siguientes:

- a. Que las características de pavimentación, secciones y trazado del viario de acceso sea propio de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillos y aceras, alumbrado público, etc.
- b. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales.
- c. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

*Artículo 7.2.7.***PARCELA MINIMA.**

1. A los efectos de estas Normas y sin perjuicio de la que se fije para los distintos usos permitidos, se considera parcela mínima lo que determina como mínima de cultivo para cada tipo de suelo y para el municipio de Venta de Baños, la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León; siendo de aplicación en todo caso la Legislación Sectorial vigente en la materia.

2. A los efectos de transferencias y segregación o división de fincas, se estará a lo dispuesto en los artículos 7.2.2; 7.2.3. y 7.2.4. y a lo determinado en la legislación vigente en la materia.

SECCION 3.**CONDICIONES DE USO.***Artículo 7.2.8.***USOS CARACTERISTICOS.**

Son usos característicos en el Suelo Rústico Común todos los directamente relacionados con las explotaciones agrícolas y las actividades de producción agropecuaria, forestal, cinegética u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

*Artículo 7.2.9.***USOS EXCEPCIONALES Y PROCEDIMIENTO PARA SU AUTORIZACION.**

1. En Suelo Rústico Común se permite la autorización de una serie de usos excepcionales atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b. Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- e. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos y en particular los siguientes:
 - Actividades culturales, recreativas o de ocio.
 - Acampada.
 - Actividades extractivas.
 - Vertederos.
 - Depósitos al aire libre.
 - Usos ligados a la producción industrial.

2. Estos usos excepcionales se definen según establece el artículo 25 de la Ley 5/1999 en tres categorías:

- a. Usos permitidos: Los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
 - Usos Característicos: Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
 - El resto de los usos excepcionales no incluidos en el párrafo anterior.

c. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

- Los no incluidos en los párrafos anteriores.

3. El procedimiento para la autorización de estos usos contiene una serie de particularidades que se integran en el procedimiento general del artículo 99 de la Ley 5/1999:

- a. La documentación exigible, que se detallara reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.
- b. Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
- c. Concluida la información pública, el Ayuntamiento, examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

4. Para que puedan ser autorizados por este procedimiento, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a. Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b. Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c. Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

*Artículo 7.2.10.***CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD.**

Además del cumplimiento de las condiciones particulares y sectoriales que sean de aplicación en cada caso, la implantación de cualquiera de estos usos excepcionales requerirá justificar que la actividad deba desarrollarse fuera de las áreas urbanas y determinar las medidas correctoras con el fin de suprimir el impacto negativo sobre el medio.

*Artículo 7.2.11.***USO EXTRACTIVO.**

1. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente cuyo listado se adjunta como Anexo V a estas Normas.

2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural.

3. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitara la autorización previa tramitada conforme al procedimiento que regula el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

4. El uso extractivo y todos aquellos vinculados y necesarios para ejercer la actividad estarán sujetos a la autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística en los términos del art. 7.2.9.2.b.

*Artículo 7.2.12.***VERTEDEROS DE RESIDUOS SOLIDOS.**

1. Sólo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras.

2. El vertedero de residuos sólidos se producirá por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

3. En cuanto a su Clasificación y Localización se estará a lo que se determina en el art. 3.2.2. de estas Normas.

4. El uso de vertedero y todos aquellos vinculados y necesarios para ejercer la actividad estarán sujetos a la autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística en los términos del art. 7.2.9.2.b.

Artículo 7.2.13.

DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Deberán localizarse en áreas expresamente señaladas por el Ayuntamiento.

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 que impidan la vista de los objetos depositados desde las vías de acceso.

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 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m., a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

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

5. El uso de depósito al aire libre y todos aquellos vinculados y necesarios para ejercer la actividad estarán sujetos a la autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística en los términos del art. 7.2.9.2.b.

Artículo 7.2.14.

USO INDUSTRIAL.

1. La localización de usos industriales en Suelo Rústico deberá justificarse por su consideración de utilidad pública o interés social, acreditando además, la imposibilidad o improcedencia de situarlos en las áreas expresamente calificadas para este uso.

El Ayuntamiento, en todo caso, y a la vista de la documentación aportada podrá denegar o autorizar la actividad imponiendo, en su caso, las medidas oportunas para compensar o evitar los impactos de todo tipo.

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

3. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo Rústico:

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

b. Las instalaciones molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

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

5. En el caso de industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo podrá autorizarse su emplazamiento en área rural cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales y se exigirá además, la notificación por escrito a los colindantes.

6. Las instalaciones industriales existentes en el Suelo Rústico podrán mantener su actividad, autorizándose, previa justificación, la ampliación de la superficie construida y en la que se desarrollan los usos industriales en un 25 %.

7. El uso industrial en suelo rústico estará sujeto a la autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma previa a la licencia urbanística en los términos del art. 7.2.9.2.b.

SECCION 4.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 7.2.15.

CONDICIONES GENERALES.

1. Cumplirán en todo caso la legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. Las edificaciones, por su funcionalidad específica, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de las que se establecen en estas Normas para los Suelos Urbanos.

Artículo 7.2.16.

EDIFICACIONES AGROPECUARIAS.

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

2. Se distinguen tres tipos de instalaciones:

a. Edificaciones auxiliares, almacenes, naves y silos.

b. Establos y granjas.

c. Viveros.

Artículo 7.2.17.

EDIFICACIONES AUXILIARES, ALMACENES, NAVES Y SILOS.

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

2. En las explotaciones de agricultura intensiva: (huertas existentes) solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza (una por parcela catastral existente), con una superficie máxima de 30 m² y una altura máxima (de cornisa) de 2'30 m., con cubierta inclinada, de teja, a una o dos aguas y una altura de cumbrera máxima de 3'00 m. y con unos retranqueos mínimos a linderos, caminos y acequias de 3'00 m.

3. En explotaciones de agricultura extensiva, toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones, naves, almacenes, casetas de aperos y otros analogos, y la ocupación será como máximo el 20 % de la superficie de la parcela mínima autorizada. Los retranqueos mínimos será de 6'00 m. a linderos y de 10'00 m. a caminos y acequias.

Se determina como Parcela Mínima la mínima agrícola (U.M.C) o aquella suma de parcelas pertenecientes a la explotación que sumen la U.M.C. como mínimo y que quedarán todas ellas vinculadas a estos efectos, a aquella en la que se realice la construcción.

4. Se autoriza el Uso Residencial siempre que esté vinculado a la instalación o explotación agropecuaria.

5. En todo caso para proceder a la autorización de construcciones auxiliares será preceptiva la presentación del correspondiente proyecto visado y firmado por técnico competente.

Artículo 7.2.18.

ESTABLOS Y GRANJAS.

1. Para autorizar su implantación se deberán cumplir las distancias establecidas con respecto a los núcleos habitados las demás condiciones que a este respecto determina la Legislación Vigente.

2. Para autorizar una instalación ganadera se exigirá una superficie mínima de 10.000 m² con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos y frente de 10 metros.

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

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

5. Las construcciones tendrán una altura máxima de seis metros.

6. Deberá presentarse 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 así como la infiltración al terreno con contaminación de las aguas subterráneas y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

7. Se autoriza el Uso Residencial siempre que esté vinculado a la instalación o explotación agropecuaria.

Artículo 7.2.19.

VIVEROS.

1. Las edificaciones auxiliares a construir en las viviendas e invernaderos, de resultar necesarias, cumplirán las condiciones del artículo 7.2.17.3.

2. La superficie cubierta en viveros no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 4 m.

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

Artículo 7.2.20.

EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Las edificaciones se separarán al menos 250 m. de cualquier otra construcción, 20 de los linderos y 10 al frente.

2. La edificación máxima será de 0'1 m²/m².

3. La altura máxima será de una planta y 5 m., salvo que se requiera mayor altura por algún elemento necesario de la instalación.

4. Se estará, asimismo, a lo que se determina en el art.7.2.9.

Artículo 7.2.21.

EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PUBLICAS.

1. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones tanto al servicio de la infraestructura como de los usuarios.

2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimientos de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas, debiendo justificarse en el proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con la carretera.

3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose como parcela mínima 1.000 m² para infraestructuras en general y 5.000 m² para los servicios de carretera. (Usuarios).

4. La separación mínima a linderos será de 5 m. en todos los casos, y se guardaran las distancias a calzadas que en cada caso señala el Reglamento de Carreteras.

5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

6. La altura máxima será de una planta y 4 m., exceptuándose de esta condición las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquesinas de las gasolineras que podrán alcanzar los 9 m. y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 25 m².

Artículo 7.2.22.

EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

1. La parcela mínima para estas edificaciones será la necesaria para el desarrollo de la actividad que se proponga.

2. La separación mínima de las edificaciones a linderos y frente será de 5 m

3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.

4. La altura máxima no será superior a tres plantas y 10 m. No obstante podrá superarse esta altura máxima siempre que se justifique por su uso y con informe previo de la C.P.U.

Artículo 7.2.23.

EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES CULTURALES, RECREATIVAS Y OCIO.

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m².

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos y 10 m. al frente

3. La edificabilidad máxima será de 0'05 m²/m².

4. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

Artículo 7.2.24.

EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES DE ACAMPADA.

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 10.000 m.

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 m. de los linderos y 5 m. al frente, y la edificabilidad máxima será de 0'05 m²/m².

Artículo 7.2.25.

EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA FAMILIAR.

1. A los efectos de la regulación y pormenorización sobre el territorio del uso de vivienda familiar se establece la parcela mínima para edificar en 10.000 m², debiendo cumplir el resto de las condiciones.

2. La separación mínima a linderos será de 6'00 m. y 10'00 m. a caminos y acequias.

3. Se podrá construir un máximo de 0'033 m²/m² sobre parcela, con una ocupación máxima del 15 %.

4. La altura máxima no será superior a 2 plantas y 6 m.

5. Se prohíben las segregaciones inferiores a la Unidad Mínima de cultivo (6 Has. en secano y 2 Has. en regadío).

Artículo 7.2.26.

EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION INDUSTRIAL.

1. Las industrias que pueden establecerse en Suelo Rústico serán las vinculadas directamente a la extracción de las materias primas o que por su carácter o dimensión resulten incompatibles con las áreas urbanas.

2. La parcela mínima será de 40.000 m².

3. Las instalaciones industriales se separarán al menos 250 m. de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 20 m. de los linderos y frente.

4. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

5. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 9 m., que solamente podrá ser superada en caso de que sea necesario para el buen funcionamiento de la instalación industrial.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

SECCION 5.

CONDICIONES PARA IMPEDIR LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Artículo 7.2.27.

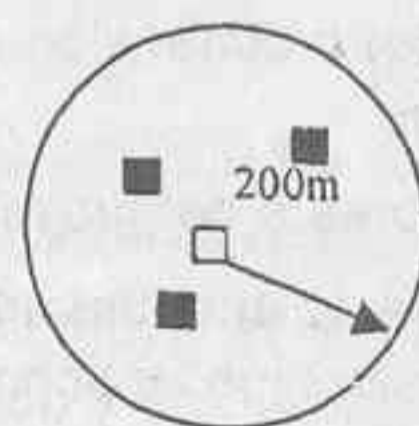
EJECUCION Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, y teniendo en cuenta que el artículo 23.e) de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León autoriza como uso excepcional la construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico siempre que no formen núcleo de población, la realización de cualquier edificación o instalación en Suelo Rústico, de las autorizadas por estas Normas, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como de conexión, enganche, acometida, acceso, etc. a las infraestructuras existentes.

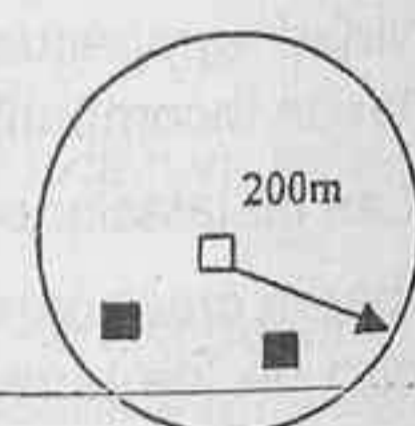
Artículo 7.2.28.

DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 36 del Reglamento de Planeamiento, este Plan General entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando trazado un círculo de 200 m. de radio en el lugar para el que se solicita permiso de construcción se encontrasen dentro del mismo 4 ó más viviendas. En este caso deberá denegarse la licencia de construcción.



Licencia a denegar riesgo de formación de núcleo de población.



Licencia a conceder no existe riesgo de formación de núcleo de población.

CAPITULO 3.

NIVEL DE REGULACIÓN ESPECIAL.

Artículo 7.3.1.

DEFINICION Y AMBITOS DE APLICACION.

1. El nivel de Regulación Especial en Suelo Rústico, establece en general las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos del término municipal, caracterizados por los valores a los que se hace referencia en el art. 16 de la Ley 5/99.

2. El ambito de aplicación de la Regulación Especial se señala en los planos como Suelo Rústico con Protección con el Código S.R.P. y dentro de él se establecen tres niveles:

NIVEL I: Suelo Rústico con Protección Natural: S.R.P.N. (áreas o elementos reguladas por la vigente Ley de Aguas y Riberas).

NIVEL II: Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras: S.R.P.I. (Márgenes de Carreteras).

NIVEL III: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria: S.R.P.A. (Vías Pecuarias).

NIVEL IV: Suelo Rústico con Protección Cultural: S.R.P.C. (Yacimientos Arqueológicos situados en Suelo Rústico).

Artículo 7.3.2.

CONDICIONES DE EDIFICACION Y USO.

Como norma general en estas áreas únicamente se permiten construcciones para los siguientes usos:

1. Los vinculados directamente con la producción agropecuaria, forestal y cenegetica.
2. Y los vinculados a las obras públicas que se instalen en dichos territorios:

Como hemos visto anteriormente, este tipo de usos excepcionales podrán autorizarse con el procedimiento establecido en el artículo 25 y con las condiciones de los artículos 26 a 29 de la Ley 5/1999.

NIVEL I: Se estará a lo que se determina en la vigente Ley de Aguas, en la zona que sea de aplicación, en la Ribera del Río Pisuegra y Arroyo de Baños de Cerrato, ampliándose esta protección en una franja de 60 m. de anchura, paralela al eje del río en dicha Ribera y en una franja total de 8 m. en el Arroyo de Baños de Cerrato, según se indica en el Plano 0.1 Clasificación del Suelo.

Asimismo esta protección se amplía, según se señala en dicho plano, en el meandro formado al oeste del Municipio.

NIVEL II: Se estará a lo que se determina en la legislación vigente sobre uso y defensa de las carreteras, tanto estatal como autonómica. (Anexo I).

NIVEL III: Se estará a lo que se determina en cada caso en la legislación vigente, tanto estatal como autonómica.

NIVEL IV: Se estará a lo que se determina en el artículo 11.1.17. (Protección Integral), y a lo que en cada caso señale la legislación vigente y el organismo competente.

TITULO 8.

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1.

GENERALIDADES.

Artículo 8.1.1.

DEFINICION Y DELIMITACION.

1. Comprenderá el Suelo Urbanizable de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/99 (art.13), aquellos terrenos que no puedan ser considerados como suelo Urbano o Rústico, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en dicha Ley y en este Plan General.

2. Forman el Suelo Urbanizable aquellos terrenos delimitados como tal en los planos de Clasificación del Suelo, y señalados con el Código S.U.R.

3. De acuerdo con lo determinado en el art.14 de dicha Ley se distinguen las siguientes Categorías de Suelo Urbanizable:

a) Suelo Urbanizable Delimitado: Constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupa en ambitos denominados sectores.

b) Suelo Urbanizable No Delimitado: Constituido por los demás terrenos que se clasifican como suelo urbanizable.

Artículo 8.1.2.

DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE.

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Legislación Urbanística vigente y en el presente Plan General (art.15 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y art.19 de la Ley 5/99).

2. Los propietarios del Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio del Sector, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos por el Programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. En suelo urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por este Plan General, los propietarios tendrán derecho:

a. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgara los derechos señalados en el párrafo anterior, en las mismas condiciones.

b. En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

4. El presente Plan General no clasifica Suelo Urbanizable Delimitado con ordenación detallada. No obstante, y en relación con lo dictado en el art. 46 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León sobre la modificación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el Plan General, se señalan como tal las siguientes: Grados; Altura Máxima (en metros); Ocupación; Retranqueos; Usos Compatibles; Condiciones Estéticas; Condiciones de Gestión.

5. En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán derecho:

a. A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, en las condiciones establecidas para el suelo rústico común.

b. A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación les otorgara los mismos derechos señalados para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general.

Artículo 8.1.3.

DEBERES EN SUELO URBANIZABLE.

1. En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, es decir:

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

b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.

c. Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Sin embargo, los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

2. En suelo urbanizable no delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes y respetar las limitaciones establecidas para el suelo rústico, en sus mismas condiciones. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector implicará la caducidad de dichos deberes y determinará para los propietarios la obligación de cumplir los deberes definidos para el suelo urbano no consolidado, con las salvedades señaladas anteriormente.

*Artículo 8.1.4.***PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el Plan General delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

2. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos, y en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. El instrumento de planeamiento de desarrollo previsto para promover la transformación tanto del Suelo Urbanizable Delimitado como del No Delimitado será el Plan Parcial (art. 46 de la Ley 5/99).

4. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitará las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

*Artículo 8.1.5.***USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

1. En el suelo urbanizable delimitado con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el Plan General, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria (art.19.3. de la Ley 5/99).

2. En el suelo urbanizable no delimitado podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los propietarios del suelo tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y en las mismas condiciones que el suelo rústico (art.19.4. de la Ley 5/99).

CAPITULO 2.**CLASES Y DESARROLLO.***Artículo 8.2.1.***CLASES DE SUELO URBANIZABLE Y PREVISIONES DE DESARROLLO.**

1. El Plan General, conforme al artículo 14 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, distingue dos categorías de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable delimitado, constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y, que a tal efecto, se ha agrupado en ámbitos denominados sectores.

A los efectos de lo determinado en el art.19. Deberes Suelo Urbanizable de la Ley 5/99, los clasificados como urbanizables delimitados lo serán sin ordenación detallada.

- b. Suelo urbanizable no delimitado, constituido por los demás terrenos que se clasifican como suelo urbanizable.

2. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos los establecerá el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada. En su defecto el plazo será de 8 años desde la aprobación definitiva de dicho instrumento.

*Artículo 8.2.2.***INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS.**

1. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

2. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitará las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

3. La revisión del Programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del Suelo Urbanizable Delimitado debiendo tenerse en cuenta si se esta ante una ordenación general o ante la ordenación detallada de este Plan General a efectos de establecerse las condiciones legales requeridas en la ley de Urbanismo de Castilla y León.

*Artículo 8.2.3.***EJECUCION DEL SUELO URBANIZABLE.**

1. Tanto el Suelo Urbanizable Delimitado, como el No Delimitado, se desarrollarán mediante la redacción de los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación del Suelo y Gestión o a los que en su momento se delimiten.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título 12 de estas Normas y en el contenido del presente artículo.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable, integrando en todo caso a los sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación y ejecución conjunta.

En este sentido y en relación con la ejecución del Suelo Urbanizable No Delimitado se deberá realizar tanto la urbanización completa en su ámbito como aquella necesaria para la conexión con las infraestructuras existentes exteriores al mismo.

Los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de estas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo, incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente, conforme establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 46.4.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos 5 y 6 de las Normas del Plan General y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

*Artículo 8.2.4.***EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de Suelo Urbanizable 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, previa la formalización de las cesiones obligatorias del Planeamiento, por lo que hasta que no se den estas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad a aquellas otras de carácter provisional, que podrán ser autorizadas en las condiciones y con las garantías que se determinan en el art. 2.2.3. de estas Normas.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado sólo podrán autorizarse (previamente a su sectorización) los usos y construcciones previstos en el art. 8.1.5. anterior.

Así mismo, en el Suelo Urbanizable (Delimitado y No Delimitado), se autoriza antes de su desarrollo la construcción de Casetas de Aperos en las condiciones del Art.7.2.17. y con las determinaciones del art. 2.2.3. de estas Normas.

2. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que de acuerdo con lo señalado en los arts. 40 y 41 del R.G. 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 por el estado de realización de las obras de urbanización la administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate, contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

En este caso se exigirá una fianza de acuerdo con lo establecido en el art. 40.1. del R.G.U.

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.

3. La concesión de cualquier licencia de nueva planta en el Sector deberá incluir dentro del proyecto de ejecución la de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.

4. 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 y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará 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 los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de fianza, que se haya prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 8.2.5.

SECTORES.

1. En la correspondiente documentación gráfica se señalan los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Delimitado, determinándose sus características en la correspondiente ficha que se comprende en el art. 8.2.6. siguiente.

2. Para el Suelo Urbanizable No Delimitado será el propio instrumento de planeamiento de desarrollo el que determine en cada caso el correspondiente sector.

Artículo 8.2.6.

FICHA DE CARACTERISTICAS.

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para el sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente "ficha de características", cuyas determinaciones son de obligada observancia por el Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.1.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	52.204
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	15.661
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTION:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

Se vinculan a su desarrollo los Sistemas Locales SL/1/VR y SL/6/VR en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.2.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	33.161
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	9.948
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTION:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

Se vinculan a su desarrollo los Sistemas Locales SL/2/VR y SL/7/VR en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.3.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	30.993

Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	9.298
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTIÓN:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

Se vinculan a su desarrollo el Sistema Local SL/8/VR en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.4.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	65.977
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	19.793
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTION:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

Se vinculan a su desarrollo el Sistema Local SL/22/VR, en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.5.1.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	36.453
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	10.936
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTION:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

Se vinculan a su desarrollo los Sistemas Locales SL/11/VR y SL/14/VR en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.D.5.2.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	87.955
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coefficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	26.386
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²

3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4. (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTIÓN:

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.
Se vinculan a su desarrollo los Sistemas Locales SL/12/VR y SL/15/VR en las condiciones que se determina en la legislación urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR UR.D.6.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	273.907
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,44
Coeficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	120.519
Viv/Ha.....	35

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,44m²/m²

3. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en P.P.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 3. (Residencial Ensanche I, Grados 1º, 2º y 3º) y 4 (Residencial Ensanche II, Grados 1º, 2º y 3º) para la edificación en Suelo Urbano.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en lo que a estos efectos y como sistema general se determina expresamente en los correspondientes Planos de Ordenación. (SG/6/EL)

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTIÓN:

La ordenación detallada se establecerá mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del sector.

En base y de acuerdo con lo determinado en el art. 73 (Ley 5/99), el Plan Parcial delimitará para la Gestión Urbanística del Sector, Unidades de Actuación. El ámbito territorial de estas unidades de Actuación dentro del Plan Parcial se delimitarán en función de la Actividad que en ese momento se desarrolle en los citados terrenos, indicándose orientativamente que en la actualidad, y en función de la Actividad que se desarrolla, podría considerarse la división del sector en dos U.A., comprendiendo, una de ellas, el área actualmente sin actividad de 12,34 Has. aproximadamente y que denominaremos D.6.A. y la otra que comprende el área en la que se localiza una actividad industrial, actualmente en funcionamiento, (alcoholera), de 15,35 Has. aproximadamente y que denominaremos D.6.B.

El planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, al realizar la ordenación detallada del sector y Delimitar Unidades de Actuación, podrá independizar la gestión de las áreas señaladas en el mismo, sin perjuicio del establecimiento de las condiciones y plazos que convenga a un desarrollo secuencial de las Unidades de Actuación delimitadas.

El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.

9. CONDICIONES ESPECIALES DE LOS USOS:

Para las Unidades de Actuación que se delimiten, en cuanto al Uso Característico y a su Régimen se estará a lo que se determina en el apartado 1 de esta ficha de características y en las Ordenanzas 3 y 4 para la edificación en Suelo Urbano.

No obstante, si en el momento de la Gestión, dentro del ámbito de alguna de las U.A. delimitadas existiese alguna una actividad industrial en funcionamiento, será de aplicación asimismo en este caso concreto y para el Suelo Urbanizable, la que en relación con el uso industrial se regula en el apartado 6 del art.7.2.14 de las presente Normas.

10. CONDICIONES DE PROTECCIÓN:

En el Plan Parcial de Ordenación se señalarán aquellos edificios existentes que deberán mantenerse en la ordenación detallada que se proponga, prohibiéndose por tanto su derribo.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR UR.D.7.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Equipamiento y Servicios Comunitarios
Superficie (m ²):	159.987
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,14
Coeficiente homogenización:	1
Aprovechamiento total (m ²).....	22.398
Viv/Ha.....	-

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,14 m²/m²

3. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO: 10%

4. CONDICIONES DE PARCELACION: A determinar en el P.P.O.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION: A determinar en el P.P.O.

6. CONDICIONES DE ESPACIOS LIBRES Y DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Se ampliarán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2. de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:

Cumplirá las condiciones que se regulan por los títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

8. CONDICIONES DE GESTIÓN:

Se determina como Uso Característico el de Equipamiento y Servicios Comunitarios en su Clase C: Sanitario-Asistencial, autorizándose el Tipo S.6.: Residencial Comunitario Complementario. El Plan Parcial determinará dentro del uso característico, aquellos otros que puedan autorizarse como complementarios de la Clase C señalada. (Sanitario-Asistencial).

Los usos de Equipamiento y Espacios Libres resultantes de la ejecución del Sector en base a su uso característico serán de Dominio y Uso Privado. Los espacios libres objeto de cesión (art. 4.2.2) serán de Dominio y Uso Público. Para los Equipamientos resultantes de la aplicación de dicho artículo (42.2) será el Plan Parcial el que determine su carácter de Público o Privado

Se vincula a su desarrollo parte del Sistema Local SL/21/VR en las condiciones que se determinan en la Legislación Urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

SECTOR UR.D.8.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	31.451
Edificabilidad (m ² /m ²):	0,30
Coeficiente homogenización:	1

Aprovechamiento total (m ²).....	9.435
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,30 m²/m²
3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%
4. CONDICIONES DE PARCELACION: A definir en el P.P.O.
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:
Se ajustará a lo que dispone la Ordenanza 4 (Ensanche Extensivo) para la edificación en Suelo Urbano.
6. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS:
Se cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:
Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
8. CONDICIONES DE GESTIÓN:
El Sistema de Actuación será por Compensación o Concierto.
Se vinculan a su desarrollo los Sistemas Locales SL/5/VR y SL/3/EL en las condiciones que se determinan en la Legislación Urbanística vigente y en estas Normas.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CARACTERISTICAS

SECTOR UR.N.D.

1. CONDICIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO.

Uso característico:.....	Residencial
Superficie (m ²):	648.681
Edificabilidad (m ² /m ²):	-
Coeficiente homogenización:	-
Aprovechamiento total (m ²).....	-
Viv/Ha.....	25

2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR:
A definir en su día en las condiciones para su ejecución con un máximo de 0,30 m²/m² para cada Sector Delimitado.
3. CESION DE APROVECHAMIENTO: 10%
4. CONDICIONES DE PARCELACION:
A definir en su día en las condiciones para su ejecución.
5. CONDICIONES DE LA EDIFICACION:
A definir en su día en las condiciones para su ejecución.
6. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS:
Cumplirán las determinaciones de los artículos 38 y 42.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
7. CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA:
Cumplirá las condiciones que se regulan por los Títulos 8 y 4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
8. CONDICIONES DE GESTION:
A definir en su día en las condiciones para su ejecución.
9. USO COMPATIBLE:
Al Norte del actual Polígono Industrial se delimitan dos zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado de 40.744 y 386.807 m² en los que se determina como compatibles o característico, en su caso, el uso industrial. En el momento de su sectorización será cuando deberán determinarse las condiciones urbanísticas para su ejecución.

TITULO 9.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1.1.

DEFINICIÓN Y DELIMITACION.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, en aplicación de la Legislación Urbanística vigente, el Plan General incluye en esta clase de suelo y son los que se delimitan y así se señalan en los planos de Clasificación con el código S.U.

Así, tendrán la condición de Suelo Urbano los terrenos definidos en el artículo 2.1.1 del presente Plan General.

2. De acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la Ley 5/99 se distinguen las siguientes Categorías de Suelo Urbano:

- a. Suelo Urbano Consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el art. 36.1.a) de la Ley 5/99, se señala que en el Suelo Urbano Consolidado no se superan los niveles de aprovechamiento ni los parametros de altura, volumen y fondo edificable, característicos de la edificación construída legalmente en la correspondiente área de Ordenanza.

- b. Suelo Urbano No Consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparan en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

3. La influencia de la existencia de servicios urbanísticos, a los efectos de lo que se regula en la Legislación Urbanística vigente, se ha ponderado en cada caso según las circunstancias particulares de dimensiones y capacidad. Por otra parte, esta influencia, a los efectos de la valoración que contempla dicha Ley, alcanza asimismo al borde de la delimitación de Suelo Urbano que se señala en los planos, con independencia de la distancia que pudiera existir en cada caso hasta los servicios urbanísticos.

4. Las condiciones de consolidación para cada caso concreto, se han valorado en función de los diferentes ámbitos de ordenación: área de Ordenanza que el Plan determina.

Artículo 9.1.2.

FACULTADES, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.

1. Las facultades del derecho de propiedad, según lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la misma, o en su virtud, por el presente Plan General.

2. Los propietarios de suelo podrán edificar en sus terrenos según el aprovechamiento urbanístico y en las condiciones que el Plan asigne en virtud de las disposiciones a que hace referencia el punto anterior, a las generales de estas Normas y a las particulares de la ordenanza de aplicación según el área en que se encuentren situados.

3. Tal facultad queda condicionada con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en este Plan y en defecto suyo por la Ley, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario y distribución de las mismas con el resto de los propietarios si ello fuera necesario.

4. Los propietarios de Suelo Urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico en función del aprovechamiento que corresponda según se regula en el artículo 9.2.1. de estas Normas.

5. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los pro-

cedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

CAPITULO 2. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 9.2.1.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1. El aprovechamiento urbanístico es el valor que el Plan General asigna, a cada una de las áreas de ordenanza delimitadas en el Suelo Urbano a los efectos de:

- a. Definir el contenido normal de la propiedad.
- b. Efectuar el reparto equitativo de los beneficios y cargas del planeamiento que preconiza la Ley.
- c. Calcular, en su caso, el valor urbanístico de los terrenos.

2. En cada porción del Suelo Urbano no incluido en una Unidad de Actuación el valor del aprovechamiento urbanístico es el que resulte de la aplicación de la condición de la ordenación que el Plan General establece.

3. El aprovechamiento urbanístico en terrenos incluidos en Unidades de Actuación definidas por el Plan General, es el que expresamente se determina en las correspondientes fichas de características de cada Unidad.

4. La Ordenación de los terrenos derivada del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definan el contenido normal de la propiedad. No obstante será de aplicación lo que a estos efectos se determine en la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 9.2.2.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION.

1. Se estará a lo que a este respecto se determine en la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones del Estado (6/1998 de 13 de abril) y en el art.17 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/1999 de 8 de abril).

2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el Plan General, y que será:

- a. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del Plan General, o en el caso de Actuaciones Aisladas, el que se señala en la correspondiente Ficha de Características.

- b. En el suelo urbano no consolidado:

El que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.

Artículo 9.2.3.

DERECHO A URBANIZAR.

1. En los terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación el Derecho a Urbanizar se adquiere a la Aprobación Definitiva del Plan General.

2. En los terrenos incluidos en una Unidad de Actuación el Derecho a Urbanizar se adquiere a la Aprobación Definitiva de los instrumentos de Planeamiento previstos para desarrollar el Plan General.

El ejercicio de los derechos definidos en el artículo 17 de la ley de Urbanismo de Castilla y León requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Artículo 9.2.4.

DERECHO AL APROVECHAMIENTO.

1. En los terrenos no incluidos en una Unidad de Actuación (Suelo Urbano Consolidado), el Derecho al Aprovechamiento se adquirirá a la Aprobación Definitiva del Plan General.

2. En los terrenos incluidos en una Unidad de Actuación (Suelo Urbano No Consolidado), el Derecho al Aprovechamiento se adquirirá cuando se cumplan los deberes de cesión, equidistribución y urbanización impuestos por el Plan General.

El plazo máximo para dicho cumplimiento se fija en OCHO AÑOS desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento de Desarrollo.

A estos efectos se fijan por estas Normas como requisitos mínimos de urbanización, que deberán ejecutarse con anterioridad a las obras de edificación, los siguientes:

- a. Explanación, encintado de bordillos y base del firme de las vías de cesión obligatoria.
- b. Saneamiento.
- c. Red de distribución de agua, riego e hidratantes.
- d. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- e. Red de alumbrado público.
- f. Obra civil de los parques y jardines públicos en su caso.
- g. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento, en su caso.

Se considera urbanización complementaria, susceptible de ejecución simultánea con las obras de edificación, la siguiente:

- a. Cableado y colocación de armarios en redes de electricidad, alumbrado y teléfono.
- b. Capas de rodadura en calzada.
- c. Pavimentación de aceras.
- d. Colocación de farolas de alumbrado público.
- e. Acondicionamiento de espacios libres privados, en su caso.
- f. Plantación y acabado de espacios libres públicos, en su caso.

Las condiciones de cada uno de los servicios de urbanización e infraestructuras se regulan por el Título 4 de estas Normas.

Artículo 9.2.5.

DERECHOS EN SUELO URBANO.

1. Se estará en todo caso a lo que determina la Ley 6/1998 del Suelo y Valoraciones (art.13) y la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León sobre derechos en suelo urbano (art.17).

2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.

3. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En el suelo urbano no consolidado de los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana:

- 1º. - En sectores incluidos en conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
- 2º. - En los demás sectores, el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

4. En el suelo urbano no consolidado de los demás Municipios, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

Artículo 9.2.6.

DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO.

1. Se estará en todo caso a lo que determina la Ley 6/1998 del Suelo y Valoraciones (art.13) y la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León sobre derechos en suelo urbano (art.17).

2. Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

En suelo urbano consolidado, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:

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

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

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

Artículo 9.2.7.

CONDICIONES PARA LA CONSIDERACION DE SOLAR.

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

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

Artículo 9.2.8.

CONDICIONES PREVIAS PARA EDIFICAR.

1. Los terrenos que no se encuentren incluidos dentro en una Unidad de Actuación, (Suelo Urbano Consolidado), y los que encontrándose han cumplido con las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución para poder ser edificados, deberán tener la consideración de solar y cumplir las condiciones de Ordenación correspondientes.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse las obras de edificación, si se asegura, por la propiedad, la ejecución simultánea de las obras de urbanización que faltaren mediante las condiciones y garantías que se fijan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Las parcelas de Suelo Urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitos asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en Unidades de Actuación determinadas por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como Unidades de Actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

CAPITULO 3.

GESTION EN SUELO URBANO.

Artículo 9.3.1.

EJECUCION DEL PLAN.

1. En Suelo Urbano Consolidado la ejecución del Plan General se realizará mediante la aplicación de las condiciones que en él se determinan para cada área de Ordenanza.

Asimismo, y en caso de que fuera necesario, se podrá realizar la correspondiente Normalización de Fincas de acuerdo con lo señalado en el artículo 71 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

En este tipo de suelo se han delimitado, con el fin de completar la trama consolidada y continuar con la estructura urbana existente, Actuaciones Aisladas cuya gestión se realizará en base a lo determinado en los artículos 69 y 70 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, los cuales transcribimos a continuación:

Artículo 69. - Actuaciones aisladas.

1. "Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:

- a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
 - b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo".
2. "La gestión de las actuaciones aisladas pueden ser:
- a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica.
 - b) Privada, con la finalidad prevista en el apartado a) del número anterior, directamente sobre las parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas."

Artículo 70. - Actuación sobre la propia parcela.

"Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impongan las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

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

Para cada una de las Actuaciones Aisladas delimitadas en el Suelo Urbano Consolidado, se han confeccionado las correspondientes Fichas de Características en donde se determinan sus condiciones de aprovechamiento y ejecución.

2. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado, cuando no se trate de directamente los sistemas generales o actuaciones aisladas, se realizará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados Unidades de Actuación ya sean las que expresamente se determinan u otras, pudiendo ser estas continuas o discontinuas.

El Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado define una serie de Unidades de Actuación cuyas condiciones de aprovechamiento, ordenación y ejecución se señalan en las correspondientes fichas de características.

3. Además de las Unidades de Actuación que el Plan General define y sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística se podrán delimitar de oficio por el Ayuntamiento o instancia de los particulares interesados Unidades Actuación que podrán ser discontinuas.

4. En todo caso, se estará a lo que en referencia a las Unidades de Actuación se determina en la Legislación Urbanística vigente, por lo que será de aplicación el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, precepto que transcribimos en su totalidad:

Artículo 73.- Unidades de Actuación.

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

2. "La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el Artículo 58.3.b). Las unidades se delimitaran de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando, además, las siguientes reglas:

- a. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- b. En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, también; si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
- c. En los Municipios con población superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General, el aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un

25%, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector".

3. "Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie perteneciera a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso".

4. "Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo".

5. "Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades".

TITULO 10.

REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 10.0.1.

DEFINICION Y LOCALIZACION.

1. Los sistemas generales comprenden los elementos principales que articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico dentro de la estructura general y orgánica que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.

2. Los sistemas generales se organizan bajo cuatro acepciones, cuyo contenido y subdivisiones y localización se describe a continuación:

- a. Sistema General de Viario: comprende la red viaria principal. Se localiza en los planos de Clasificación de Suelo y Gestión con el código S.G/V.R.
- b. Sistema General de Espacios Libres Públicos: Comprende el conjunto de espacios destinados a parques públicos y zonas verdes para el conjunto de la ciudad. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Gestión con el código S.G/E.L.
- c. Sistema General de Equipamiento: Corresponde a las diferentes dotaciones de equipamiento comunitario que el Plan General dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Se localizan en los planos de Clasificación de Suelo y Gestión con el código S.G/E.Q.
- d. Sistema General de Servicios Urbanos: Comprende a las diferentes dotaciones de infraestructuras al servicio de la ciudad en su conjunto. Se localizan en los Planos de Clasificación de Suelo y Gestión con el código S.G/I.

Artículo 10.0.2.

REGULACION DE USOS Y APROVECHAMIENTO.

1. El régimen urbanístico del suelo de los sistemas generales será el correspondiente a su clasificación como Urbano, Urbanizable o Rústico.

2. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales en Suelo Urbano es el que se establece, según los usos previstos, por las Condiciones Generales y Particulares, Título 6 de este Plan General.

3. El aprovechamiento urbanístico de los Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable será el aprovechamiento medio del sector al que correspondan.

4. La regulación de usos para los Sistemas Generales será el que corresponda en base a las Condiciones Generales y Particulares que se establecen en el Título 6 de estas Normas.

Artículo 10.0.3.

TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales que deban adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidentes con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario.

Artículo 10.0.4.

OBTENCION DEL SUELO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, podrán ser obtenidos:

- a. Por cesión gratuita mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley 5/1999.
- b. Mediante expropiación forzosa, conforme a la legislación del Estado. (Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones).
- c. Mediante ocupación directa, entendiéndose por tal la obtención de terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el propietario exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Artículo 10.0.5.

EJECUCION DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan por la administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el Suelo Urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión existentes.

TITULO 11.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

CAPITULO 0.

GENERALIDADES.

Artículo 11.0.1.

APLICACION.

1. Las Ordenanzas de la edificación son de aplicación en las diferentes obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos 3, 5 y 6 regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

Artículo 11.0.2.

USOS EXISTENTES.

Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 11.0.3.

ALTERACIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

1. Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición y forma de edificación, siempre que no infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

La propia Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León prevé como objeto de los Estudios de Detalle, en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables (art. 45.1).

En los sectores de suelo urbano no consolidado podrá modificar o completar la ordenación detallada que hubiera ya establecido el Plan General

2. En el caso de que mediante Estudio de Detalle se plantee acumular en parte de una parcela el volumen que le corresponda por aplicación de la Ordenanza, se deberá tramitar, previamente a la concesión de la licencia, la correspondiente Unidad de Actuación y Proyecto de Compensación, excepto en el caso en que sea de aplicación el Sistema de Concierto.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma, siempre que las características del servicio que presta lo justificaren.

Artículo 11.0.4.

CLASES DE AREAS.

1. A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue en el Suelo Urbano tres clases de áreas:

- Áreas de Ordenación, en las que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.
- Áreas en las que será de aplicación un planeamiento diferenciado para cada una de ellas, ejecutado, en ejecución, aprobado definitivamente o en tramitación. (A.P.I.: Áreas de Planeamiento Incorporado).
- Áreas remitidas a planeamiento ulterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. (A.P.R.: Áreas de Planeamiento Remitido).

2. Las Áreas de Ordenación y las áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) se comprenden en la categoría definida como Suelo Urbano Consolidado, en los que serán de aplicación además todas las determinaciones que para dicha categoría se establecen en la Ley 5/99.

Las Áreas de Planeamiento Remitido (A.P.R.) se comprenden en la categoría definida como Suelo Urbano No Consolidado, para cuyos ámbitos se delimitan los correspondientes sectores y/o Unidades de Actuación, y en las que serán de aplicación además todas las determinaciones que para dicha categoría se establecen en la Ley 5/99.

3. Se determinan 10 áreas de Ordenanza cuyas condiciones de Aplicación de las Obras de Nueva Planta, de Uso, Estéticas, de Protección y de Gestión, para cada una de ellas, se regula a continuación.

CAPITULO 1.

ORDENANZA 1. CASCO TRADICIONAL (C.T.).

SECCION 1.

APLICACION.

Artículo 11.1.1.

DESCRIPCION.

Corresponde a las áreas de edificación en manzana cerrada o compacta del núcleo tradicional de Baños de Cerrato y que se señala en los Planos de Ordenación con el Código 1.

Artículo 11.1.2.

OBRAS ADMISIBLES.

1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50 % de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.

CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.1.3.

PARCELA MINIMA.

A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad a la fecha de Aprobación Inicial de las presentes Normas y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones que para estas se determinan.

A los efectos de segregación se determina la parcela mínima en 150 m² con frente mínimo a calle de 6'00 m.

Asimismo se autorizaran parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

Artículo 11.1.4.

ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Las Alineaciones de la Edificación y las Rasantes son las definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. En general se conservaran las Alineaciones y Rasantes existentes excepto las que expresamente se modifican.

3. Se prohíben expresamente los retranqueos de la edificación de las Alineaciones señaladas, y los patios abiertos a fachada, autorizándose los patios o corrales con frente a fachada (con o sin acceso) vinculados a la edificación.

Artículo 11.1.5.

LINEA DE EDIFICACION.

Debera coincidir con la de las alineaciones exteriores.

Artículo 11.1.6.

ALTURA MAXIMA.

Será de II Plantas (Baja + Una) con las siguientes condiciones:

- II PLANTAS (Baja + Una): Altura Máxima: 6,80 m.

Se autorizan los sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en los artículos 5.2.33., 5.4.1., y 5.4.12.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable en las condiciones del art.11.1.11. prohibiéndose expresamente los áticos y la formación de cubierta que se describe en el párrafo 4º del art. 5.2.29.

Artículo 11.1.7.

FONDO EDIFICABLE.

- El fondo edificable máximo será de 16 m.
- El resto de los terrenos no ocupado por la edificación en altura, no será edificable y tendrá la consideración de espacio libre de uso y dominio privado.

Artículo 11.1.8.

ALTURA DE PISO.

1. Altura de pisos en planta baja: La altura libre máxima en planta baja será de 3'50 m. y la altura libre mínima será 2'50 m.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja: La altura libre en plantas de piso será mayor o igual a 2'50 m. y menor a 2'80 m.

3. Entreplantas. No se permiten las entreplantas.

SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.1.9.

USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el art. 6.2.7.

Artículo 11.1.10.

USOS COMPATIBLES.

1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. Permitido en todas sus categorías.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros.

4. Hotelero. Permitido.

5. Oficinas. Permitido.

6. Salas de Reunión. Permitido.

7. Establecimientos Públicos. Permitido.

8. Equipamiento Comunitario. Permitido.

SECCION 4.**CONDICIONES ESTETICAS.****Artículo 11.1.11.****COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS.**

1. La composición exterior de fachadas se ajustará a las siguientes características:

- a. La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, inclinada, arrancando del alero a fachada y patio, desechándose soluciones de cubierta horizontal y las de tipo mansarda y dispondrá de cornisa o alero.

La iluminación del espacio bajo cubierta se resolverá con lucernarios situados en el propio faldón o con buhardillas, realizadas en las condiciones de estas Normas, y con un ritmo compositivo igual al del resto de la fachada.

- b. Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formaran balcones, o miradores en las condiciones del párrafo siguiente. Las barandillas de protección serán de cerrajería y tendrán dominante compositiva vertical.

- c. Se prohíben los vuelos cerrados y las terrazas. Sólo se autorizan los balcones y miradores con un vuelo máximo de 50 cm. en calles de anchura igual o superior a 6 m. En calles de ancho inferior a 6 m. sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo de 40 cm.

- d. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

2. Los materiales de fachada y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, ladrillo visto, pardo rojizo con aparejo tradicional y enfoscados pintados en tonos claros en muros exteriores y teja curva de color pardo rojiza en cubiertas.

3. Se autorizan únicamente carpinterías de madera o de aquel otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Artículo 11.1.12.**TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.**

1. El tratamiento de las plantas bajas y la apertura de locales, se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno y en todo caso creando una unidad compositiva con el resto de la fachada.

2. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los locales comerciales de planta baja.

Artículo 11.1.13.**TRATAMIENTO DEL ENTORNO.**

1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.

2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.

SECCION 5.**CONDICIONES DE PROTECCION.****Artículo 11.1.14.****DEFINICION.**

Serán de aplicación a todas las edificaciones afectadas por algún tipo de protección, incluye los edificios monumentales y las edificaciones o fachadas de interés según se determina en los correspondientes Planos de Ordenación.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

- a. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 Ley 5/1999.

- b. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizaren a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2., y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

Artículo 11.1.15.**CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Al tratarse de una Ordenanza que pretende mantener las tipologías existentes, se prohíbe variar las condiciones de volumen de la edificación existente.

Artículo 11.1.16.**OBRAS PERMITIDAS.**

1. Se autorizan las obras que se describen en el punto 12.1.17, excepto las de demolición total o parcial y las de obra nueva.

2. No se permiten actuaciones que modifiquen las características actuales de la edificación, tanto en composición como en materiales de acabado.

3. En todo caso se estará a lo que se determina en el art. 11.1.17.

4. En el Entorno de Protección que se determina en la Basílica de San Juan de Baños (B.I.C.) no podrá realizarse ningún tipo de obras sin contar previamente con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 11.1.17.**GRADOS DE PROTECCION.**

Se definen tres grados de protección con las siguientes determinaciones:

1. Protección Integral. Se prohíbe el derribo del edificio, tanto del exterior como del interior, debiendo conservarse en su estado actual, autorizándose únicamente obras de consolidación y restauración.

2. Protección Estructural. Se prohíbe el derribo total del edificio debiendo mantener tanto el volumen construido como su formación de cubierta y aquellos elementos estructurales que caractericen su tipología arquitectónica, autorizándose únicamente obras de consolidación, restauración o rehabilitación.

3. Protección Ambiental. Se prohíbe el derribo de la fachada pudiendo reconstruirse la edificación interiormente, manteniendo el volumen y la formación de cubierta.

CAPITULO 2.**ORDENANZA 2. BORDES DE CASCO TRADICIONAL. (B.C.T.).****SECCION 1.****APLICACION.****Artículo 11.2.1.****DESCRIPCION.**

Corresponde a las de edificación adosada o en hilera, pareada o aislada, localizada en los bordes del núcleo de Baños de Cerrato, y que se señala en los Planos de Ordenación con el Código 2.

Artículo 11.2.2.**OBRAS ADMISIBLES.**

1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.**CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.****Artículo 11.2.3.****PARCELA MINIMA.**

A los efectos de edificación se considera como parcela mínima la que conste documentalmente su existencia con anterioridad a la fecha de

aprobación inicial de las presentes Normas y permita la edificación de una vivienda cumpliendo las demás condiciones que para éstos se determinan en las presentes Normas.

A los efectos de segregaciones la parcela mínima se fija en 150 m. con frente mínimo a calle de 6'00 m.

Asimismo, se autorizarán parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

Artículo 11.2.4.

ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Las Alineaciones y las Rasantes son las definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. En general se conservarán las Alineaciones y Rasantes existentes excepto las que expresamente se modifican.

Artículo 11.2.5.

LINEA DE EDIFICACION.

Se autorizan los retranqueos de las Alineaciones de Edificación señaladas para la edificación adosada o en hilera, siendo en este caso el retranqueo al frente de parcela del determinado en el Proyecto de Ejecución.

Los retranqueos mínimos en el caso de edificación aislada o pareada será de 3'00 m. al frente, linderos y fondo.

Artículo 11.2.6.

ALTURA MAXIMA.

Será de II Plantas (Baja + Una) con las siguientes condiciones:

– II PLANTAS (Baja + Una): Altura Máxima: 6'80 m.

Se autorizan los sótanos y semisótanos en las condiciones que se determinan en los artículos 5.2.33., 5.4.1. y 5.4.12.

Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable en las condiciones de estas Normas.

Artículo 11.2.7.

FONDO EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO.

1. Para edificación adosada o en hilera: El fondo edificable máximo será de 16 m., siendo en este caso el aprovechamiento el que resulte de aplicar al fondo autorizado la altura máxima permitida.

2. Para edificación aislada o pareada (una por parcela), el aprovechamiento será de 0'50 m²/m² de parcela, con una superficie máxima construída de 200 m² para edificación residencial y 500 m² para naves y almacenes.

3. El resto de los terrenos no ocupado por la edificación en altura, no será edificable y tendrá la consideración de espacio libre de uso y dominio privado.

Artículo 11.2.8.

ALTURA DE PISO.

1. Altura de pisos en planta baja. La altura libre máxima en planta baja será de 3'50 m. y la altura libre mínima de 2'50 m.

2. Altura de pisos en plantas por encima de la baja. La altura libre en plantas de piso será mayor o igual a 2'50 m. y menor a 2'80 m.

3. Entreplantas. No se permiten las entreplantas.

4. En el caso de naves y almacenes no se superará en ningún caso la altura máxima de 6'40 m. entendiéndose ésta como altura de cumbrera.

Artículo 11.2.9.

VUELOS.

Se autorizan en las condiciones del artículo 5.2.36.

SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.2.10.

USO CARACTERISTICO.

El uso característico es el residencial.

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el art. 6.2.7.

Artículo 11.2.11.

USOS COMPATIBLES.

1. Industria. En sus clases 1, 2 y 3, en situaciones 2 y 4 sujetas, en todo caso, a las condiciones generales que establecen estas Normas.

2. Comercial. Permitido en todas sus categorías.

3. Servicios del automóvil. Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros.

4. Hotelero. Permitido.

5. Oficinas. Permitido.

6. Salas de reunión. Permitido.

7. Establecimientos públicos. Permitido.

8. Equipamiento comunitario. Permitido.

SECCION 4.

CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.2.12.

COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE FACHADAS.

Se estará a lo que se determina en el apartado 3 del Título 5 de estas Normas.

CAPITULO 3.

ORDENANZA 3. RESIDENCIAL ENSANCHE I (E.I.).

SECCION 1.

APLICACION.

Artículo 11.3.1.

DESCRIPCION Y GRADOS.

Corresponde a las áreas de edificación entre medianeras con patio de manzana o de parcela (manzana cerrada o compacta) y la edificación adosada o en hilera, que conforman el Casco Consolidado de Venta de Baños y que se señalan en los Planos de Ordenación con el Código 3.

Se distinguen tres Grados (1º, 2º y 3º) en función de la altura máxima autorizada y así se señalan para cada manzana en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 11.3.2.

OBRAS ADMISIBLES.

1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.17 de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construída deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.

CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.3.3.

PARCELA MINIMA.

1. A los efectos de edificación no se determina parcela mínima. No obstante se deberán cumplir las condiciones particulares que permitan acoger en planta una vivienda, y las partes comunes correspondientes en su caso, que cumpla el programa mínimo según el artículo 6.2.3. de estas Normas.

Se admiten parcelas de menor dimensión siempre que respondan al parcelario tradicional existente antes de la fecha de Aprobación Inicial de las presentes Normas.

Asimismo se autorizaran parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregación de fincas, o en el caso de existir una parcela inferior a la mínima como resultado de una división anterior si es con el objeto de agruparla a otra cuya superficie total resulta superior a la mínima, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a. Superficie mínima: 125 m²

b. Frente mínimo de parcela: 6 m.

c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 6 m.

*Artículo 11.3.4.***ALINEACIONES Y RASANTES.**

1. Las Alineaciones y las Rasantes son las definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. En general se conservaran las Alineaciones y Rasantes existentes excepto las que expresamente se modifican.

3. Se prohíben los patios o corrales (con o sin acceso) con frente a fachada vinculados o no a la edificación.

En el caso de constituir éstos resto de una segregación ésta deberá cumplir con las dimensiones y características de parcela mínima, prohibiéndose expresamente la apertura de huecos sobre el mismo.

4. En tipología de viviendas unifamiliares en manzana completa se autorizan los patios a fachada en sus laterales.

*Artículo 11.3.5.***LÍNEA DE EDIFICACION.**

En general, deberá coincidir con la de las Alineaciones de Edificación señaladas, prohibiéndose los retranqueos y los patios abiertos a fachada.

Excepcionalmente para vivienda adosada, o en hilera y siempre que sea como resultado de un Proyecto Unitario que comprenda al menos 6 viviendas, se autorizará el retranqueo cuyos parametros deberán señalarse en el mismo y los patios cerrados a fachada (con o sin acceso).

*Artículo 11.3.6.***ALTURA MAXIMA.**

- Para el Grado 1º, la Altura Máxima autorizada será de: IV Plantas (Baja + Tres). Altura máxima: 12'75 m.
- Para el Grado 2º, la Altura Máxima autorizada será de: III Plantas (Baja + Dos). Altura máxima: 9'70 m.
- Para el Grado 3º, la Altura Máxima autorizada será de: II Plantas (Baja + Una). Altura máxima: 6'80 m.
- Se autorizan los sótanos en las condiciones que se determinan en los artículos 5.2.33., 5.4.1 y 5.4.12.
- Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable en las condiciones de estas Normas.

*Artículo 11.3.7.***FONDO EDIFICABLE.**

1. El fondo máximo edificable será de 14'00 m., siendo el mínimo autorizable de 5,00 m.

2. En planta baja es edificable la totalidad de la parcela en las condiciones del art.5.4.1. en lo referente al uso de vivienda.

*Artículo 11.3.8.***ATICOS.**

Se autorizan los áticos siempre y cuando queden englobados en la envolvente máxima del faldón de cubierta permitido.

*Artículo 11.3.9.***ENTREPLANTAS.**

No se autorizan.

*Artículo 11.3.10.***CHAFLANES, SALIENTES Y VUELOS.**

1. **CHAFLANES:** Podrán realizarse en las condiciones del art. 5.2.34.

2. **SALIENTES:** Los salientes, entrantes, retranqueos y soportales se autorizaran y regularan en las condiciones del art. 5.2.35.

3. **VUELOS:** Se autorizan en todas sus clases, en las condiciones del art. 5.2.36.

*Artículo 11.3.11.***ALTURA DE PISOS.**

1. La altura libre de Planta Baja será:

- Altura libre máxima: 3'60 m.

- Altura libre mínima: 2'60 m. (Para uso de vivienda será de 2'50 m.)

2. La altura libre de pisos por encima de la baja será:

- Altura libre máxima: 2'80 m.

- Altura libre mínima: 2'50 m.

SECCION 3.**CONDICIONES DE USO.***Artículo 11.3.12.***USO CARACTERISTICO.**

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 3 es el Residencial.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, áticos o buhardillas en las condiciones que se determinan en estas Normas (arts. 5.2.28. y 5.2.29.).

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el Art.6.2.7.

*Artículo 11.3.13.***USOS COMPATIBLES.**

1. **Industria.** Permitido en sus clases 1, 2 y 3, excluida la de la reparación de automóviles y en situaciones 1, 2 y 3 sujetas en todo caso a las condiciones que establecen estas Normas.

Se autorizan las instalaciones industriales existentes con maquinaria que supere los 15 CV de potencia instalada hasta la extinción de la actividad.

2. **Comercial.** Permitido.

3. **Servicios del automóvil.** Permitidos en sus categorías de aparcamiento y garaje para vehículos ligeros.

4. **Hotelero.** Permitido.

5. **Oficinas.** Permitido.

6. **Salas de reunión.** Permitido.

7. **Establecimientos públicos.** Permitido.

8. **Equipamiento comunitario.** Permitido.

9. Se autoriza expresamente el uso de trasteros en el espacio bajo cubierta.

SECCION 4.**CONDICIONES ESTETICAS.***Artículo 11.3.14.***COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas.

SECCION 5.**CONDICIONES DE GESTION.***Artículo 11.3.15.***ACTUACIONES AISLADAS.**

1. En la presente área de Ordenanza y para su desarrollo, se han delimitado teniendo en cuenta la existencia de pavimentación y servicios urbanísticos y condiciones de consolidación en su entorno, 10 Actuaciones Aisladas, en base a lo determinado en los artículos 69 y 70 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y cuya gestión se realizará asimismo en base a lo dictado en los mismos, los cuales se transcriben literalmente en el artículo 9.3.1. de estas Normas.

2. En las Actuaciones Aisladas delimitadas, será el correspondiente Proyecto de Ejecución el que garantice las obligadas cesiones de suelo (según ordenación) y urbanización.

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.1.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.1.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 1.331,14 m²

N° DE PLANTAS : 3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 4.361,67 m²EDIFICAB. PRIVADA : 8.653,07 m²SUPERFICIE TOTAL : 5.692,81 m²EDIFICAB. TOTAL : 8.653,07 m²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS:

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.:

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,520 m²/m².

MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE (EN SUELO URBANO CONSOLIDADO) PODRÁ MODIFICARSE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE MANTENIENDO EL APROVECHAMIENTO TOTAL, AUTORIZÁNDOSE, EN ESTE CASO, UNA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN DE 4 PLANTAS (BAJA+TRES).

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN: A.A.2.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS: O.5.1.

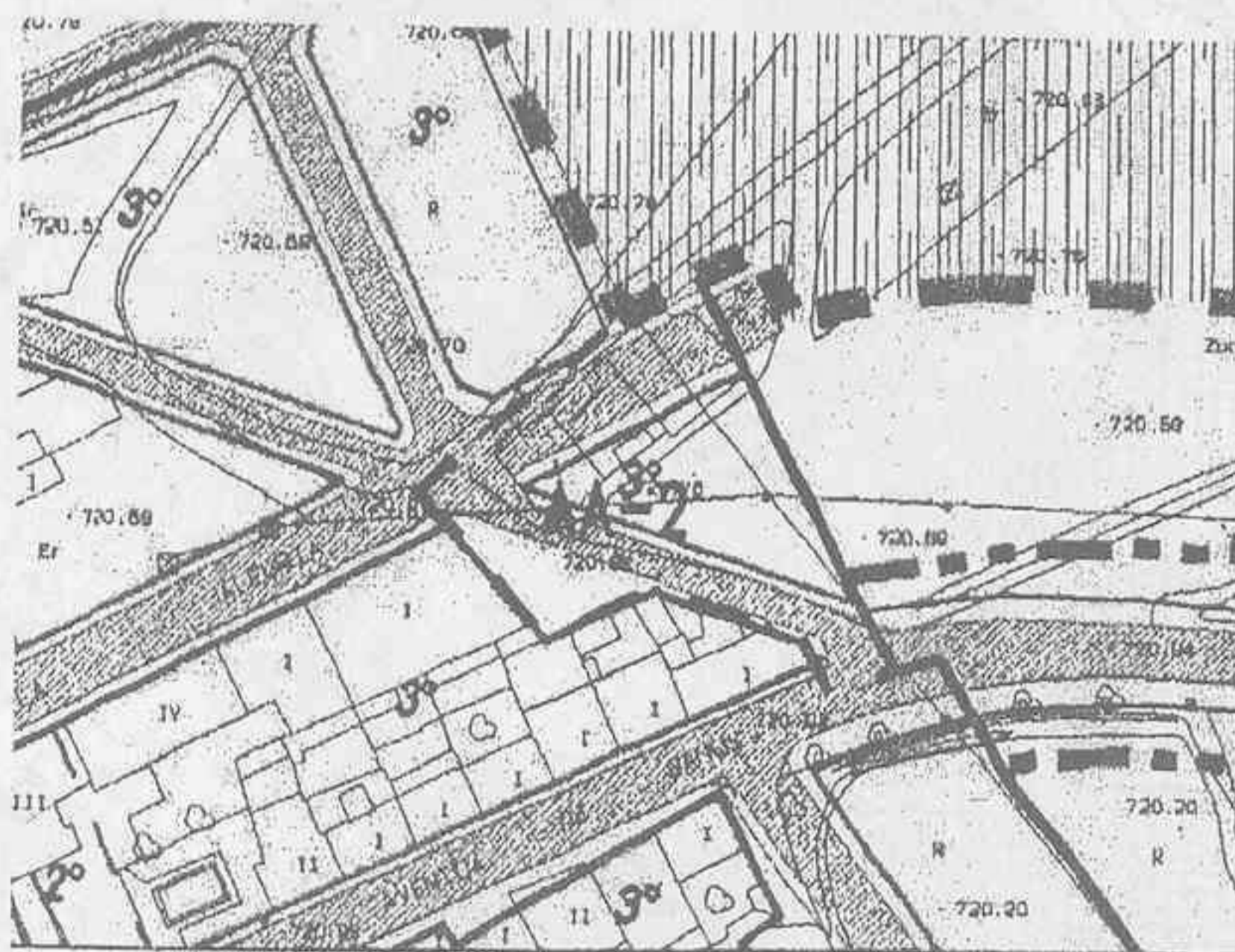
ORDENANZA DE APLIC.: 3. GRADO 3°

SUPERFICIE VIARIO :	896,33 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	540,10 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	1.080,20 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	1.436,43 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	1.080,20 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) y URBANIZACIÓN

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN= 0,752 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL
 MOMENTO DE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.3.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

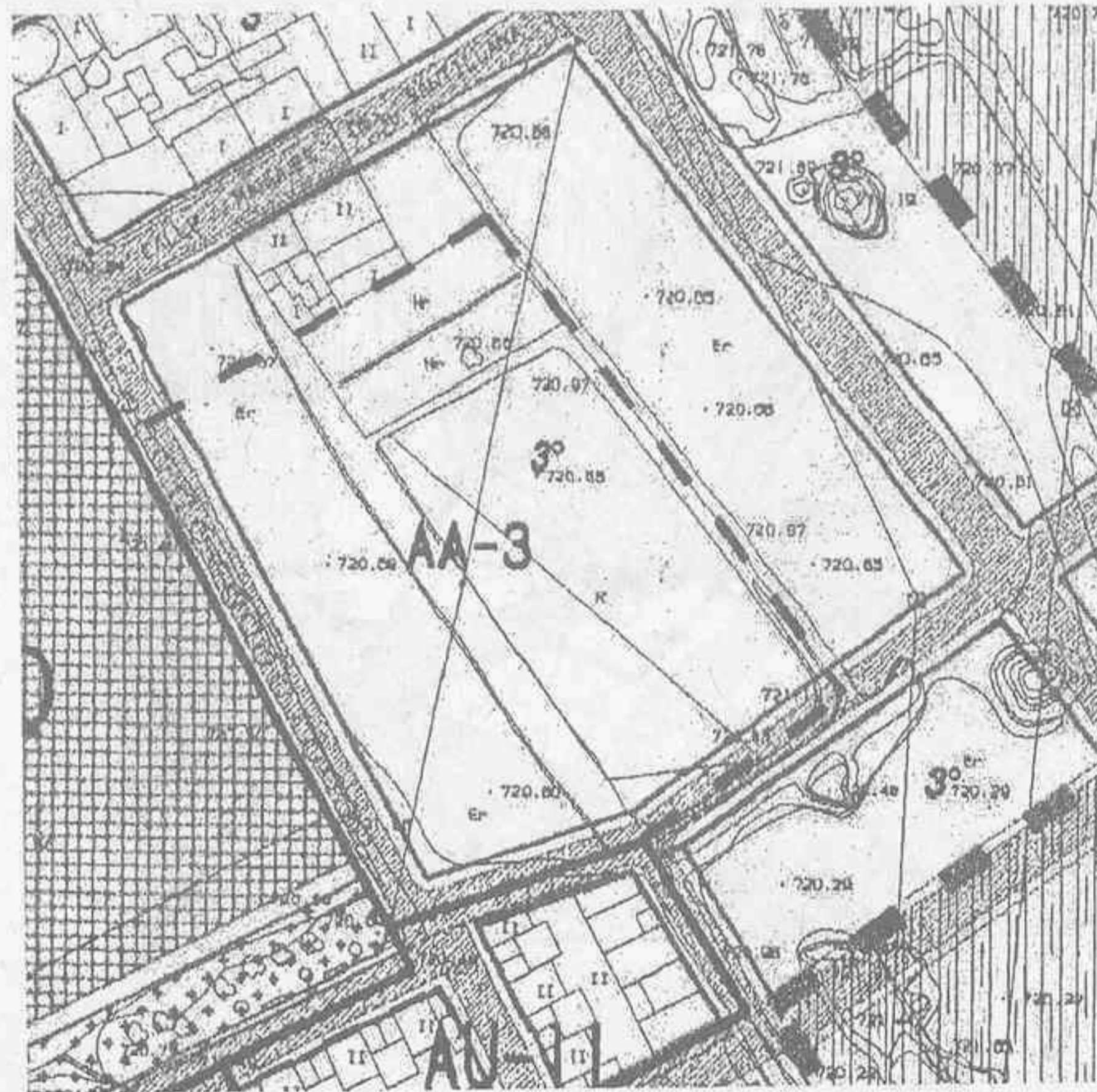
3. GRADO 3°

SUPERFICIE VIARIO :	943,57 m ²	N° DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	5.269,03 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	7.150,70 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.212,60 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	7.150,70 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,151 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.4.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 2.525,68 m²

N° DE PLANTAS :

3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 6.108,29 m²

EDIFICAB. PRIVADA :

13.805,72 m²SUPERFICIE TOTAL : 8.633,97 m²

EDIFICAB. TOTAL :

13.805,72 m²

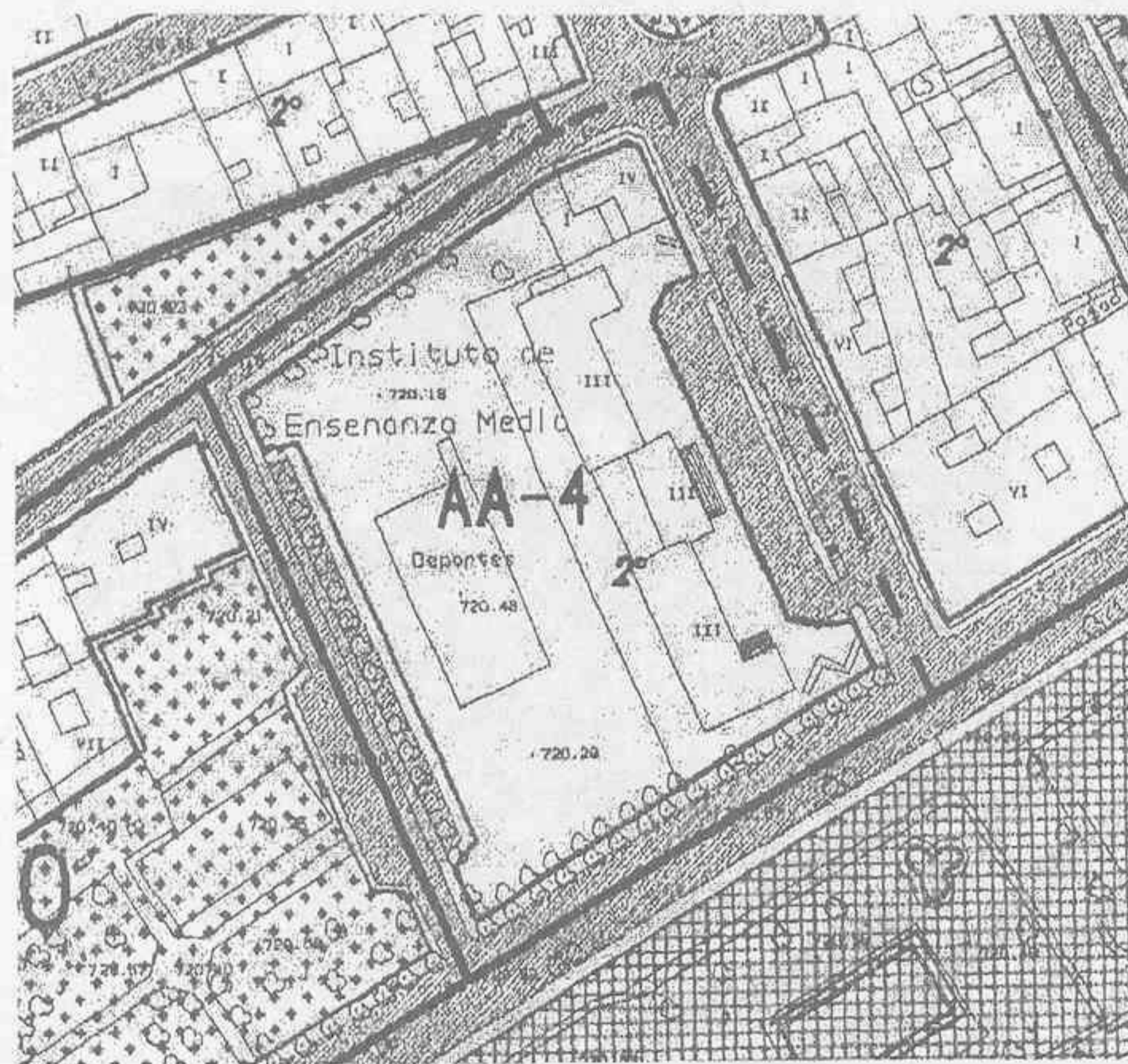
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,599 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.5.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 786,51 m²

N° DE PLANTAS : 3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 1.334,38 m²EDIFICAB. PRIVADA : 3.457,05 m²SUPERFICIE TOTAL : 2.120,89 m²EDIFICAB. TOTAL : 3.457,05 m²

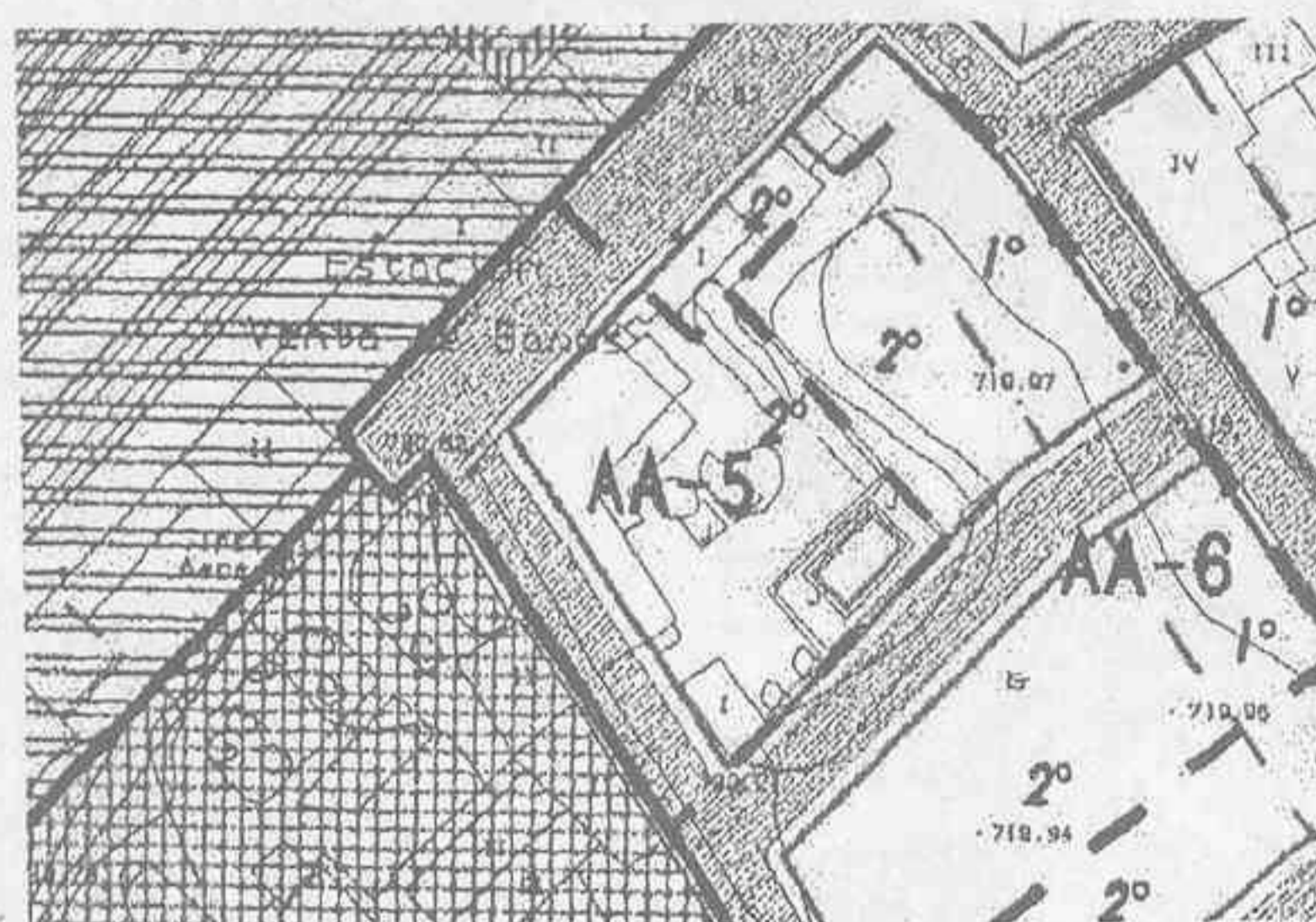
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.:

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,630 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

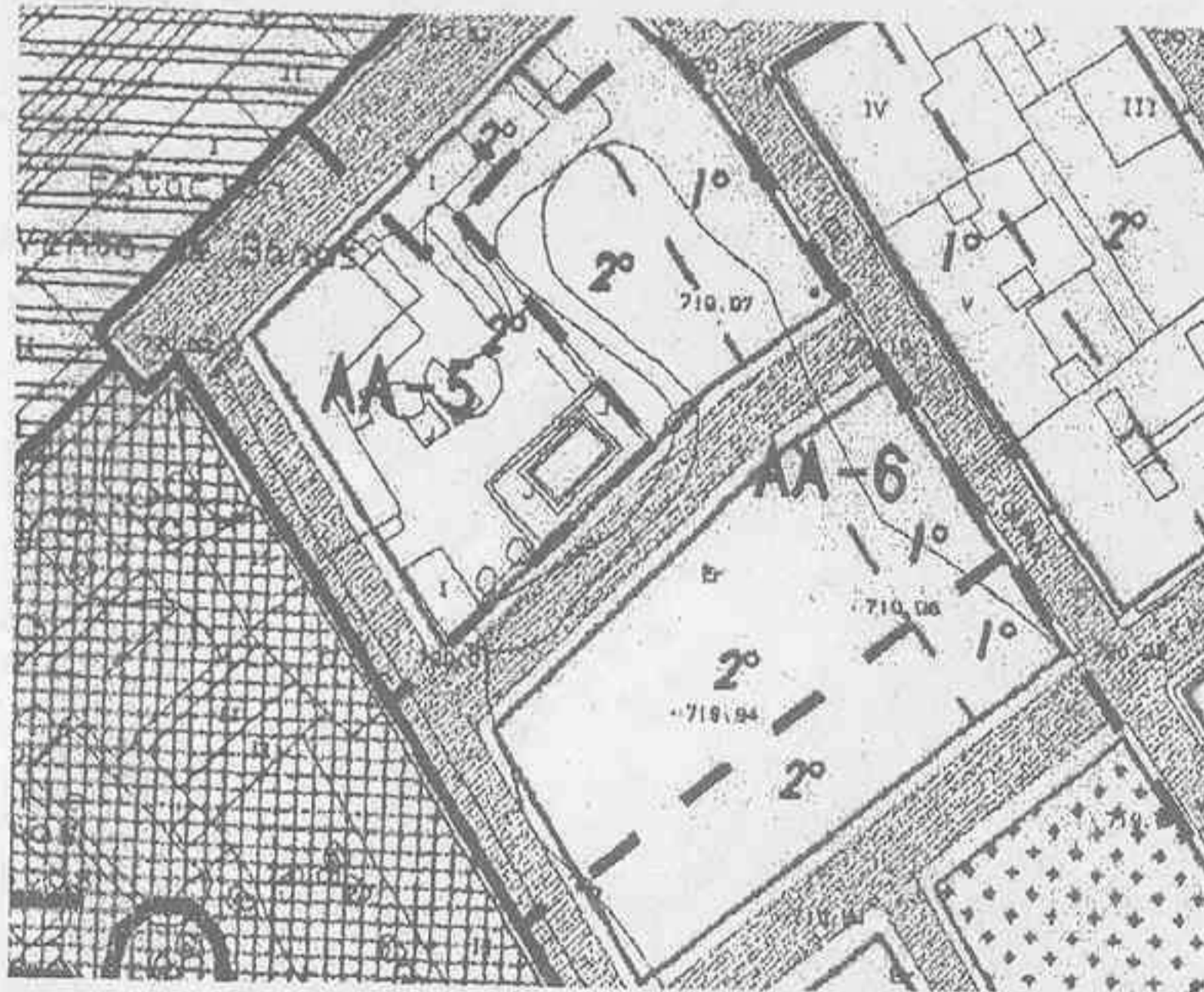
ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADADENOMINACIÓN: **A.A.6.****FICHA DE CARACTERÍSTICAS**LOCALIZACIÓN PLANOS: **O.5.2.**ORDENANZA DE APLIC.: **3. GRADOS 1° y 2°**

SUPERFICIE VIARIO :	927,52 m ²	N° DE PLANTAS :	3 y 4
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	2.725,91 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	7.507,80 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.653,43 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	7.507,80 m ²

USOS PERMITIDOS: **S/ ZONA 3.** CARGAS: **CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.**INSTR. PREVIOS ORDEN.: **SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.**

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 2,055 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL
 MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.7.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADOS, 1º, 2º y 3º

SUPERFICIE VIARIO : 2.970,46 m²

Nº DE PLANTAS :

2, 3 y 4

SUP. ESPAC. LIBRES : 820,10 m²

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 4.233,90 m²

EDIFICAB. PRIVADA :

10.455,87 m²SUPERFICIE TOTAL : 8.024,46 m²

EDIFICAB. TOTAL :

10.455,87 m²

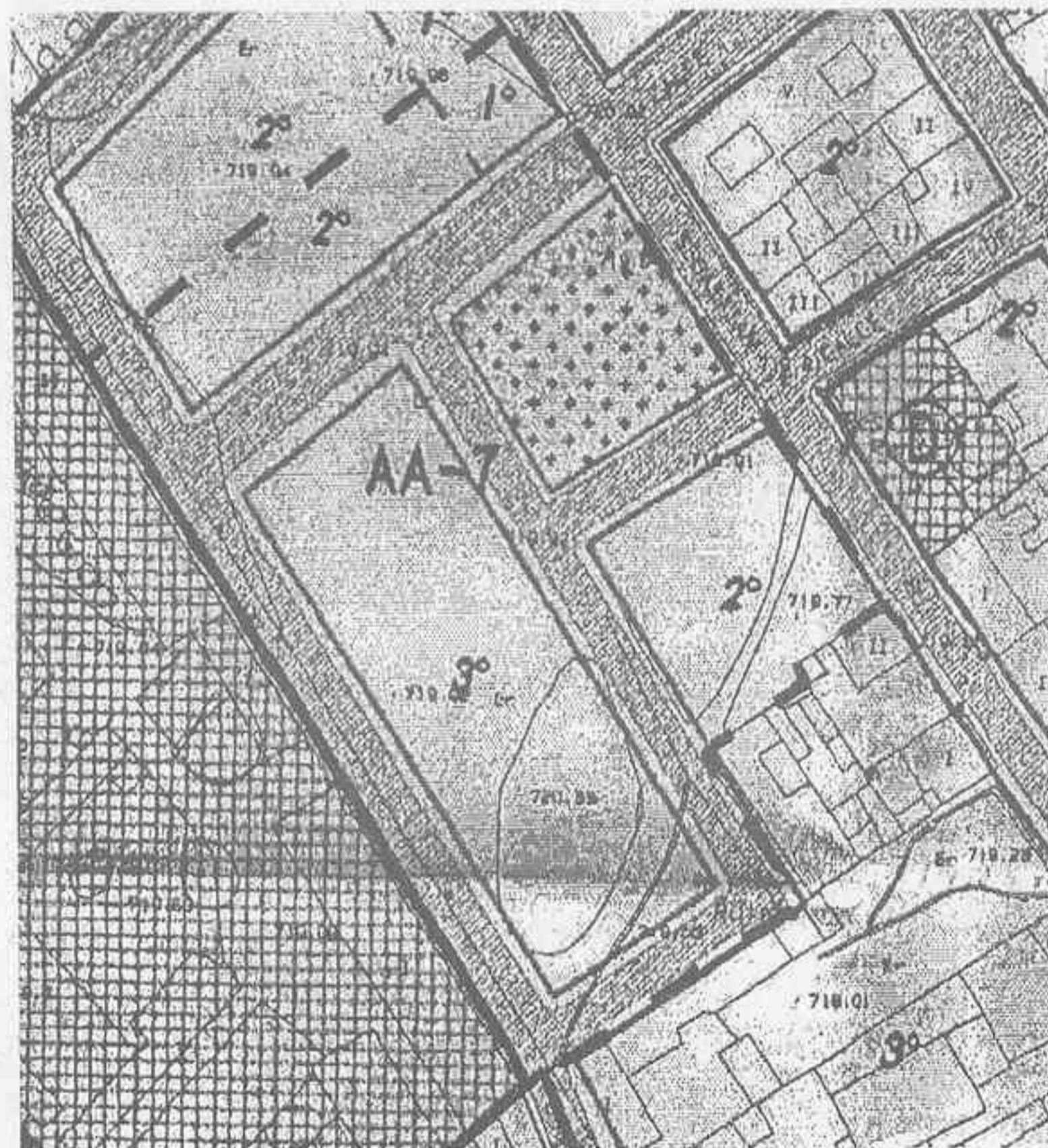
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales y Espacio Libre) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,303 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.8.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 1.824,11 m²

N° DE PLANTAS :

3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 6.218,05 m²

EDIFICAB. PRIVADA :

15.923,50 m²SUPERFICIE TOTAL : 8.042,16 m²

EDIFICAB. TOTAL :

15.923,50 m²

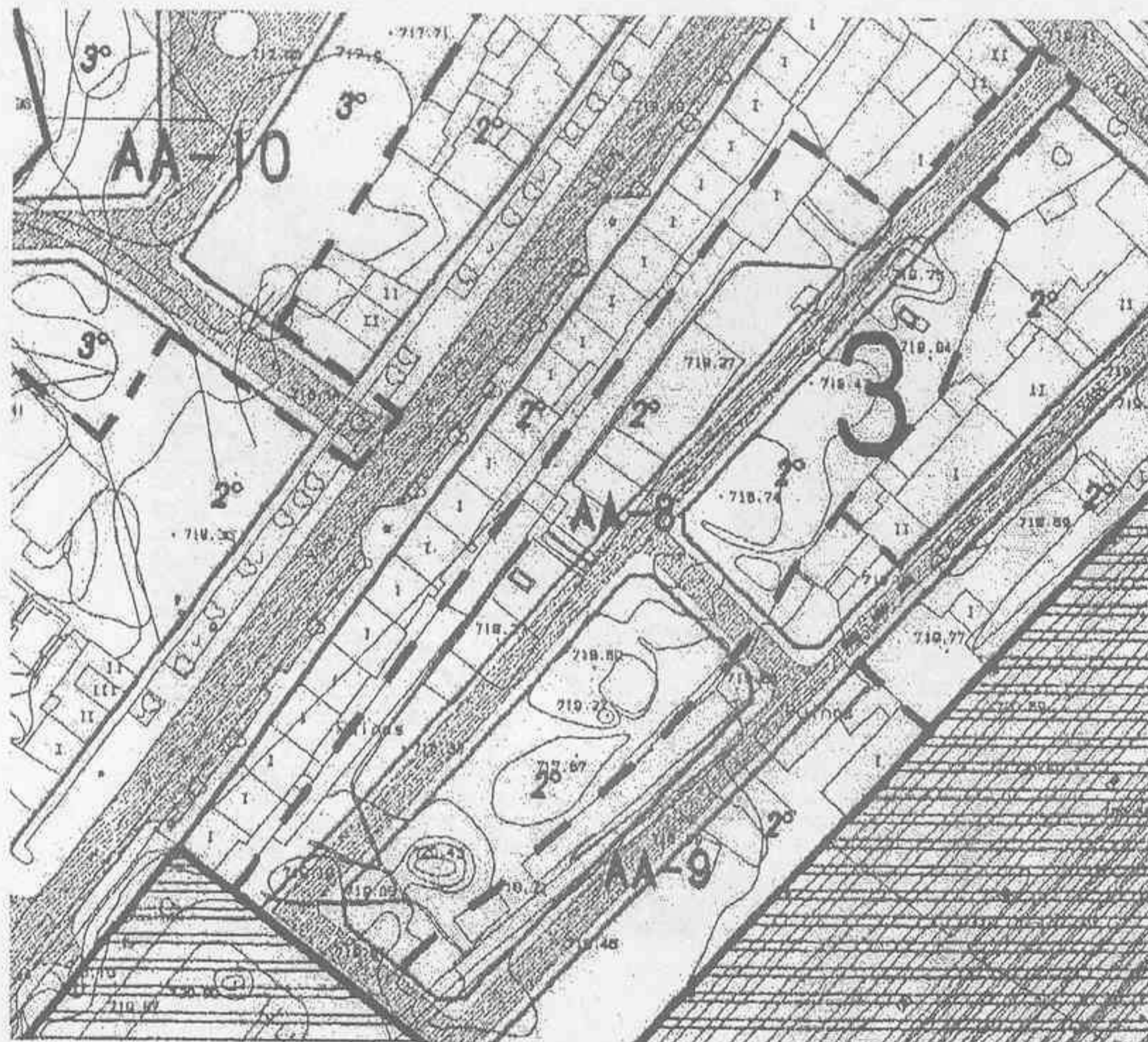
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,980 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.9.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.1.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 1.066,01 m²

N° DE PLANTAS :

3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 3.080,58 m²

EDIFICAB. PRIVADA :

8.330,50 m²SUPERFICIE TOTAL : 4.146,59 m²

EDIFICAB. TOTAL :

8.330,50 m²

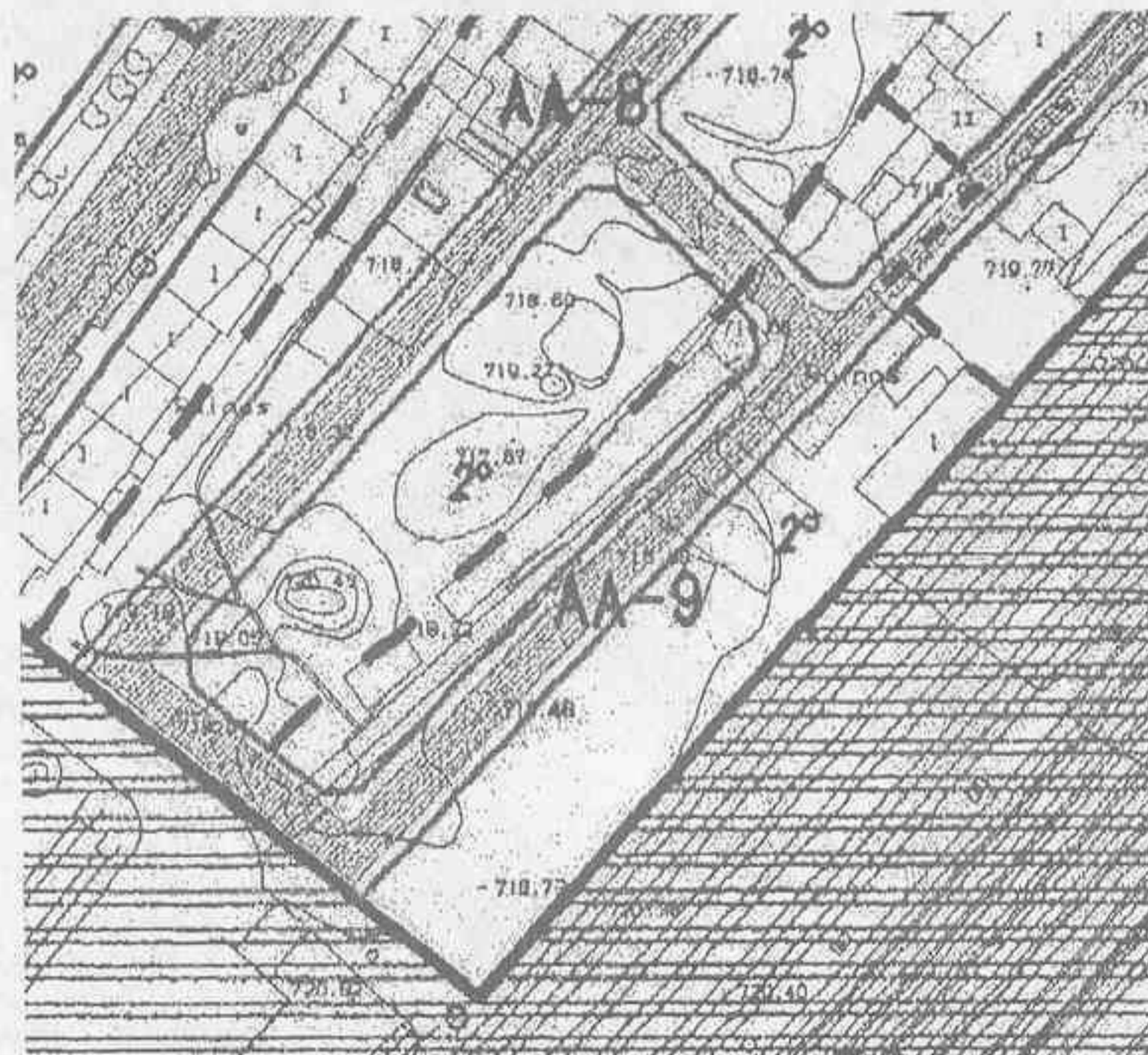
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 2,009 m²/m².

LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.10.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 3°

SUPERFICIE VIARIO :	2.622,34 m ²	Nº DE PLANTAS :	2
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	2.469,51 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	5.514,47 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	5.091,85 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	5.514,47 m ²

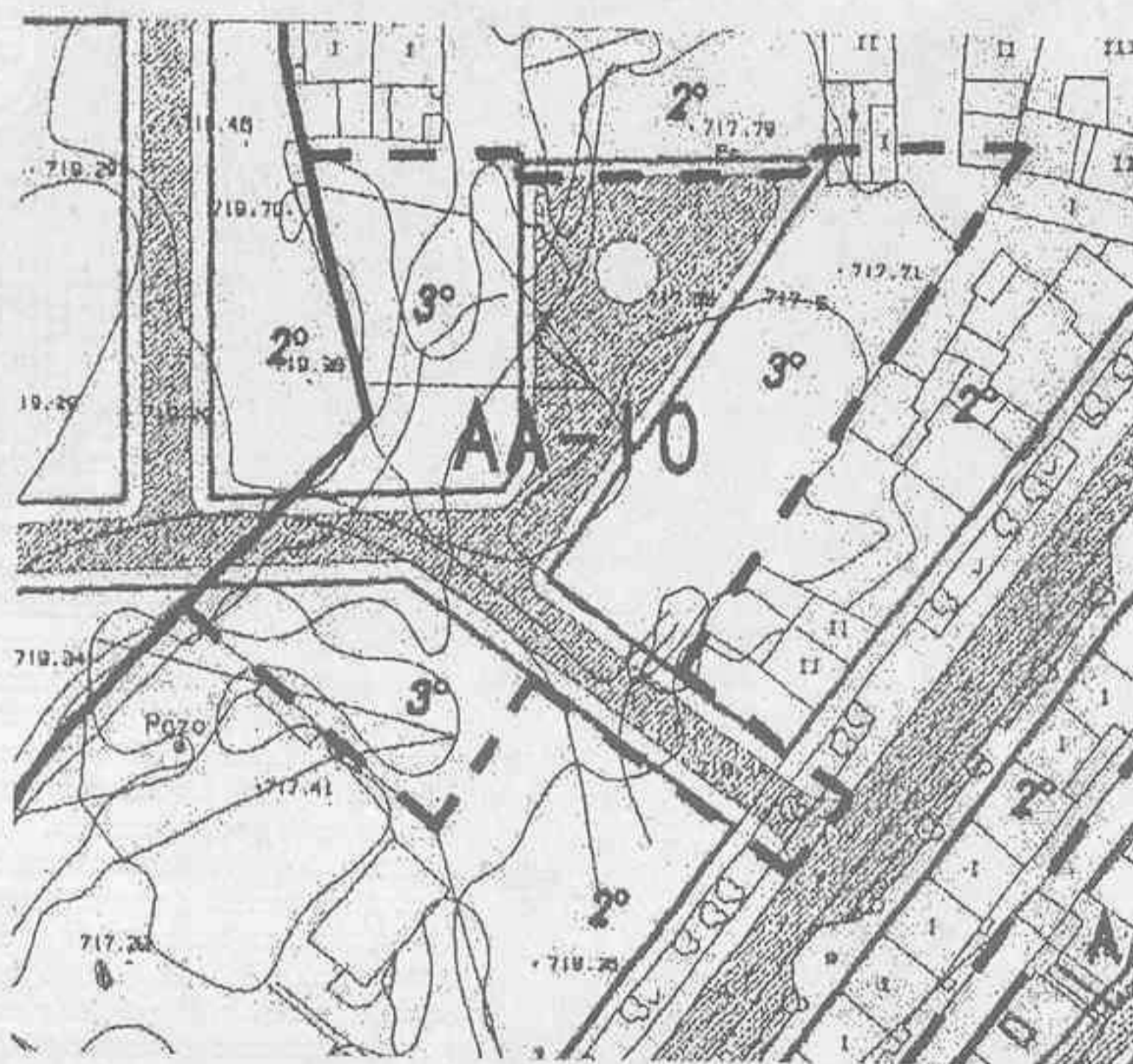
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,083 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL
 MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.11.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.1.

ORDENANZA DE APLIC.:

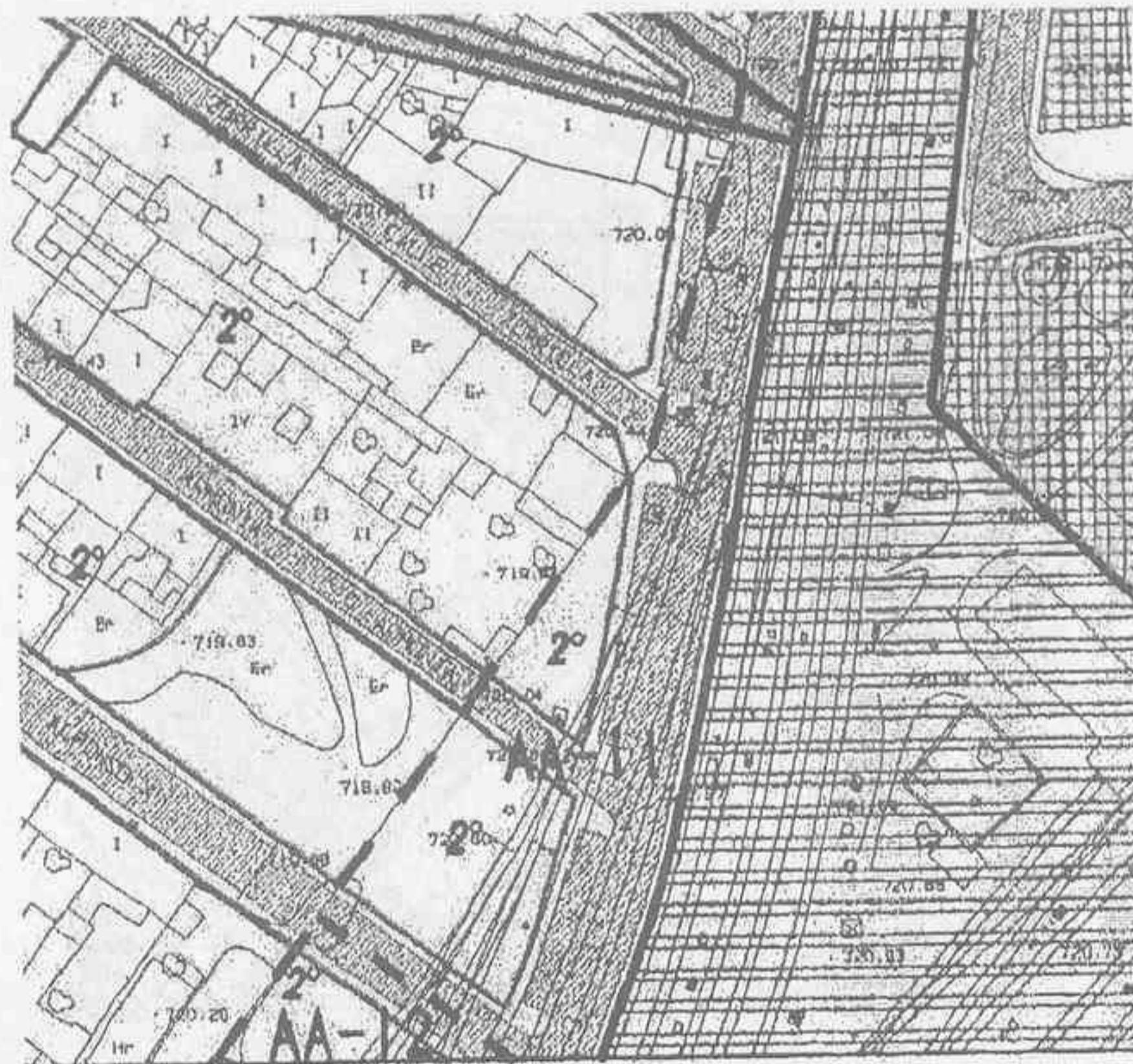
3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO :	2.121 m ²	N° DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	1.106 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	3.262 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.227 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	3.262 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,010 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN LA CARGA DE URBANIZACIÓN NO SE INCLUYE LA PARTE DEL SISTEMA GENERAL VINCULADO (SG/1/VR).

FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.12.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

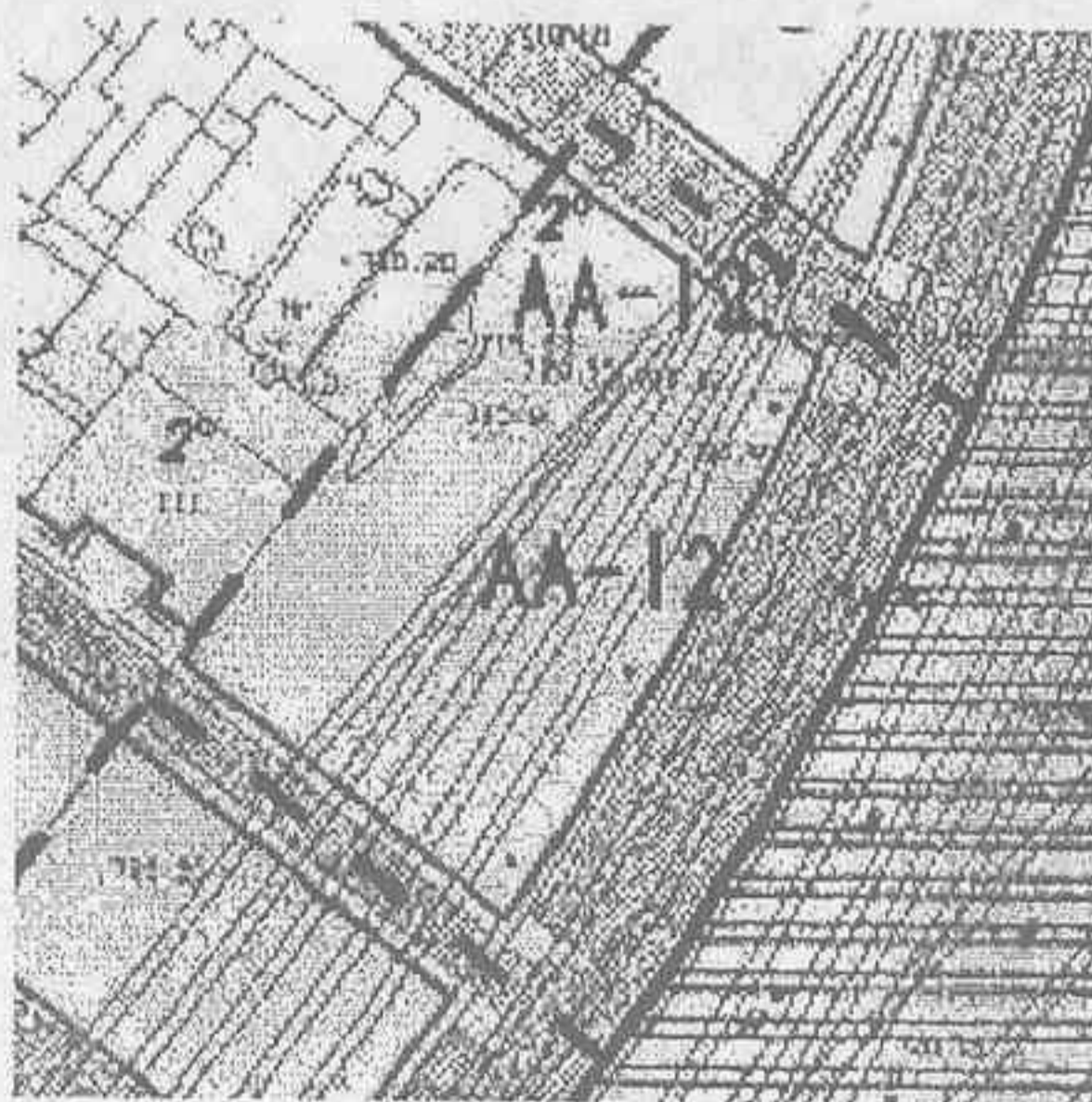
3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO :	1.379 m ²	N° DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	2.288 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	5.290 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	3.667 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	5.290 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,442 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN LA CARGA DE URBANIZACIÓN NO SE INCLUYE LA PARTE DEL SISTEMA GENERAL VINCULADO (SG/1/VR).

FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.13.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

0.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO :	3.044 m ²	Nº DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	3.300 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	8.338 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	6.344 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	8.338 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,314m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN LA CARGA DE URBANIZACIÓN NO SE INCLUYE LA PARTE DEL SISTEMA GENERAL VINCULADO (SG/1/VR).

FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.14.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO : 3.067 m²

N° DE PLANTAS :

3

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 1.383 m²

EDIFICAB. PRIVADA :

3.927 m²SUPERFICIE TOTAL : 4.450 m²

EDIFICAB. TOTAL :

3.927 m²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3.

CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.:

SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 0,882 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN LA CARGA DE URBANIZACIÓN NO SE INCLUYE LA PARTE DEL SISTEMA GENERAL VINCULADO (SG/1/VR).

FEBRERO 2.001

ACTUACIÓN AISLADA

DENOMINACIÓN:

A.A.16.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.2.

ORDENANZA DE APLIC.:

3. GRADO 2°

SUPERFICIE VIARIO :	586 m ²	Nº DE PLANTAS :	3
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :		EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:	1.304 m ²	EDIFICAB. PRIVADA :	3.648 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	1.890 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	3.648 m ²

USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 3. CARGAS: CESIÓN DE SUELO (Viales) Y URBANIZACIÓN.

INSTR. PREVIOS ORDEN.: SISTEMA DE EJECUC.: NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,93 m²/m².
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN LA CARGA DE URBANIZACIÓN NO SE INCLUYE LA PARTE DEL SISTEMA GENERAL VINCULADO (SG/1/VR).

ANULA ANTERIORES. JULIO 2.001

CAPITULO 4.**ORDENANZA 4. RESIDENCIAL ENSANCHE II. (E.II).****SECCION 1.****APLICACION.****Artículo 11.4.1.****DESCRIPCION Y GRADOS.**

Corresponde a las áreas destinadas a vivienda unifamiliar que se señalan en los Planos de Ordenación con el Código 4.

Se distinguen Tres Grados: Grado 1º, Grado 2º y Grado 3º, en función del tipo de edificación permitida, (aislada, pareada o adosada) y la parcela mínima autorizada, y así se señalan para cada zona en los correspondientes planos de ordenación.

En los Grados 1º y 2º se autoriza la edificación aislada, pareada y adosada, en las condiciones que más adelante se determinan.

En el Grado 3º se autoriza únicamente la edificación aislada.

Artículo 11.4.2.**OBRAS PERMITIDAS.**

Todas las que se regulan en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

SECCION 2.**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y DE LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.****Artículo 11.4.3.****PARCELA MINIMA.**

A los efectos tanto de edificación como parcelación y segregación de fincas se establece la siguiente Parcela Mínima para cada uno de los grados:

En Grado 1º: 250 m² (para edificación aislada, pareada y adosada).

En Grado 2º: 500 m² (para edificación aislada, pareada y adosada).

En Grado 3º: 1.000 m² (para edificación aislada).

Se autorizan en todo caso parcelas de menor dimensión, siempre y cuando estén registradas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas.

Asimismo se autorizarán parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

Asimismo en los Grados 1º y 2º para edificación adosada podrá modificarse la Parcela Mínima mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Ejecución del Area de Actuación en las condiciones que se determinan en el art.11.4.4.

Artículo 11.4.4.**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACION.**

1. La edificación deberá ajustarse a los parametros que se definen a continuación.

	Grado 1º	Grado 2º	Grado 3º
Altura máxima (Plantas/m) (contabilizada según art. 5.2.27)	2/6,80	2/6,80	2/6,80
Ocupación máxima sobre parcela (%)	50	35	30
Edificabilidad (m ² /m ²) (1)	0,60 (1)	0,35 (1)	0,25
Separación mínima a alineación exterior (m)	3	3	3
Separación mínima a linderos.....	3	3	3
Altura libre mínima de pisos (m)	2,50	2,50	2,50

(1) Edificabilidad Neta s/parcela para Edificación Aislada o Pareada. Para Edificación Adosada, la edificabilidad se aplicará a la totalidad del Area de Actuación que deberá tener una superficie mínima de 1.000 m².

2. Asimismo cuando se precise, para proporcionar accesibilidad y/o proceder a la ordenación de parcelas y volúmenes, se actuará por intermedio o, en su caso, podrá exigirse, la redacción del correspondiente Proyecto de Parcelación.

3. En los Grados 1º y 2º, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales en los siguientes casos:

- Cuando la edificación colindante sea medianera.
- En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien cuando exista conformidad expresa de los propietarios de fincas colindantes para la edificación de viviendas adosadas a dichos linderos laterales.

4. En todos los grados, excepcionalmente, y con el fin de hacer efectiva la obligada dotación de aparcamiento, se podrá aumentar en el caso de no construir sótano o semisótano, la superficie construida máxima en 20 m² (no computables a los efectos del cálculo del aprovechamiento), a realizar en una sola planta adosada a la edificación principal.

Si se construye sótano o semisótano no será autorizable lo señalado en el párrafo anterior de este punto.

5. En tipología de viviendas unifamiliares adosadas en manzana completa se autorizan los patios a fachada en sus laterales.

SECCION 3.**CONDICIONES DE USO.****Artículo 11.4.5.****USO CARACTERISTICO.**

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 4 es el residencial.

Se permite el uso residencial bajo cubierta resolviendo ventilación e iluminación mediante lucernarios, situados en el propio faldón de cubierta, aticos o buhardillas en las condiciones que se determinan en estas Normas (arts. 5.2.28. y 5.2.29).

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el art. 6.2.7. Se permite el uso residencial bajo cubierta.

Artículo 11.4.6.**USOS COMPATIBLES.**

1. Industria. Prohibido.
2. Comercial. Prohibido.
3. Servicios del Automóvil. Prohibido.
4. Hotelero: Prohibido.
5. Oficinas: Permitido únicamente en Clase 2ª.
6. Salas de reuniones: Prohibido.
7. Establecimientos públicos: Prohibido.
8. Equipamiento Comunitario: Prohibido.

SECCION 4.**CONDICIONES ESTETICAS.****Artículo 11.4.7.****COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS.**

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas.

SECCION 5.**CONDICIONES DE GESTION.****Artículo 11.4.8.****UNIDADES DE ACTUACION.**

1. En la presente Area de Ordenanza y para su desarrollo se delimita 1 Sector a desarrollar mediante la correspondiente Unidad de Actuación cuyas características se determinan en la Ficha de Características que a continuación se adjunta.

2. En aquellos casos en que deba completarse la cesión de viales y los servicios urbanísticos y no exista, se deberá delimitar previamente la correspondiente Unidad de Actuación, siempre que la promoción supere las 12 viviendas, debiendo cumplirse en este caso las condiciones de cesión del aprovechamiento (10%) que determina la legislación urbanística vigente.

3. La determinación de nuevas Unidades de Actuación, con posterioridad a la aprobación del P.G. y por tanto no contenidas en él, debe tramitarse como Modificación del Plan General.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán modificarse siempre que no se alteren sustancialmente sus condiciones, correspondiendo al

Ayuntamiento la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de cualquier tipo, cuyo único objeto sea alterar dicha delimitación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4. y 53 de la Ley 5/1999.

Las Unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando, además, las siguientes reglas:

- Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, también; si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
- El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 %, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su super-

ficie perteneciera a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127 de la Ley 5/1999, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

4. La Unidad de Actuación delimitada y que responde a la Unidad de Ejecución existente en la Revisión del P.G., que por este documento se Adapta y Modifica, contiene su Ordenación Detallada, (teniendo en cuenta la Zona de Ordenanza en la que se localiza), por lo que será de aplicación lo que en relación con los Estudios de Detalle se dicta en el último párrafo del art.45.3 de la Ley 5/99.

SECTOR SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN:

U.A.1.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

LOCALIZACIÓN PLANOS:

O.5.1

ORDENANZA DE APLIC.:

4. GRADO 3º

SUPERFICIE VIARIO : 780,74 m²

Nº DE PLANTAS : 2

SUP. ESPAC. LIBRES :

COEFIC. OCUPACIÓN :

SUP. SUELO EQUIP. :

EDIFICAB. PÚBLICA :

SUP. SUELO CON APROV.: 6.673,55 m²

EDIFICAB. PRIVADA : 2.236,30 m²

SUPERFICIE TOTAL : 7.454,29 m²

EDIFICAB. TOTAL : 2.236,30 m²

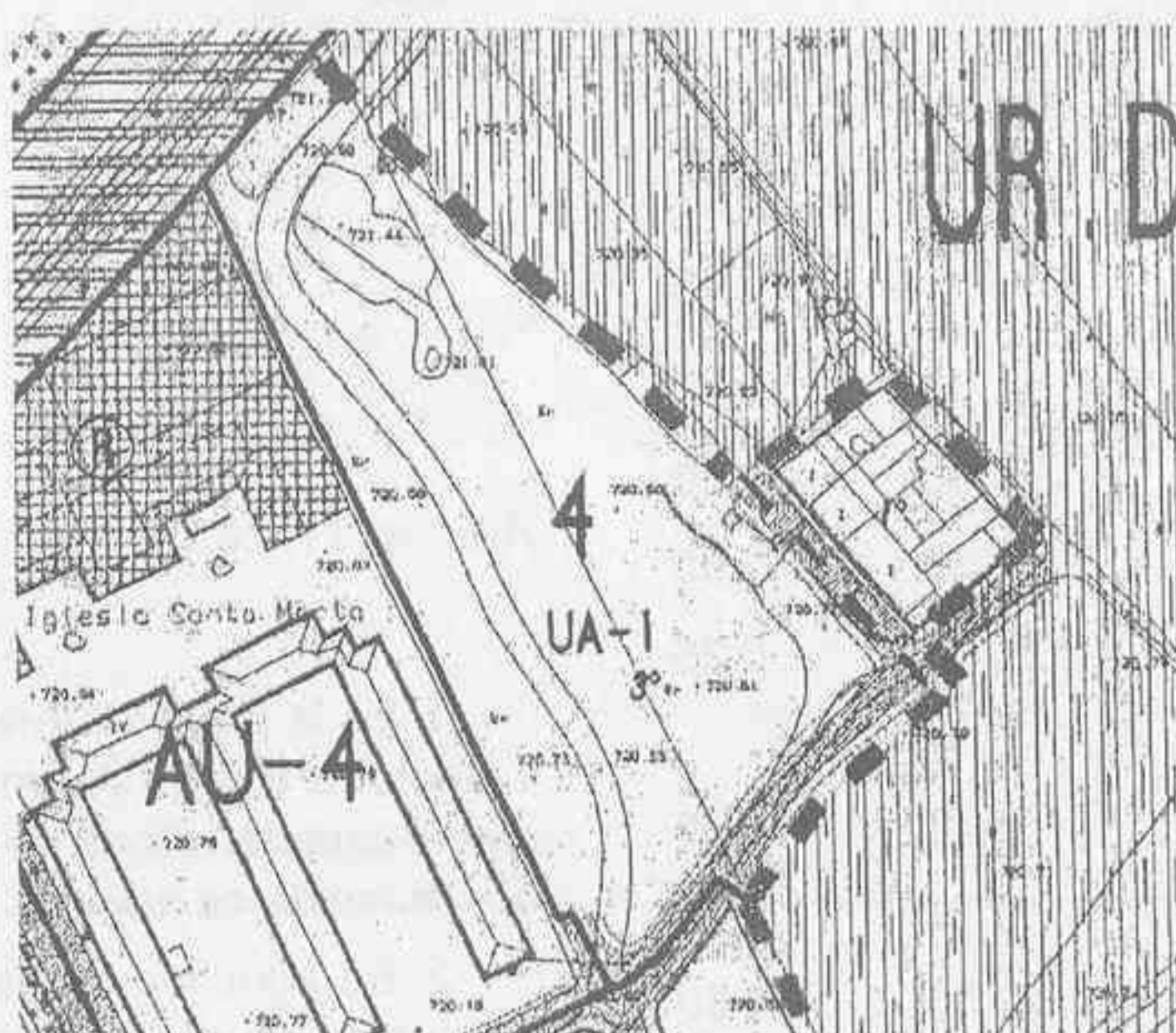
USOS PERMITIDOS: S/ ZONA 4.

CARGAS: URBANIZACIÓN Y CESIÓN (Suelo + 10% del Aprovechamiento).

INSTR. PREVIOS ORDEN.: E.D.

SISTEMA DE EJECUC.: COMPENSACIÓN O CONCIERTO

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD = 0,300 m²/m². CON UN MÁXIMO DE 25 VIV/HA. LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS, DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL E.D. EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

CAPITULO 5.**ORDENANZA 5. MIXTO. (SERVICIOS).****SECCION 1.****APLICACION.***Artículo 11.5.1.***DESCRIPCION Y GRADOS.**

1. Corresponde a las áreas señaladas en los planos de Ordenación con el Código 5, actualmente Semiconsolidados con usos residenciales, de servicios e industriales (almacenes y talleres).

Se determinan Dos Grados en base a las determinaciones de los frentes de parcela como Alineación de Edificación o como Alineación de Manzana.

Grado 1º. Alineación de Edificación.

Grado 2º. Alineación de Manzana.

*Artículo 11.5.2.***OBRAS ADMISIBLES.**

Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

Se admiten, asimismo, las obras de ampliación de la edificación existente, las cuales podrán realizarse en iguales condiciones de altura máxima y número de plantas, siempre que no superen en un 50% lo ya construido.

Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.**CONDICIONES DE LA EDIFICACION.***Artículo 11.5.3.***PARCELA MINIMA.**

A los efectos de parcelación y edificación no se establecen condiciones de superficie mínima de parcela, pudiendo edificarse siempre que cumplan el resto de las condiciones que se determinan en esta Ordenanza.

*Artículo 11.5.4.***ALINEACIONES Y RASANTES.**

Las Alineaciones y Rasantes serán las que se señalan en los Planos de Ordenación, pudiendo situarse la edificación en las condiciones que se determinan en estas Normas, según sean aquéllas de Edificación o de Manzana.

En el Grado 1º se prohíben los patios o corrales (con o sin acceso), con frente a fachada vinculados o no a la edificación.

*Artículo 11.5.5.***CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICION.**

Se determina para cada Grado lo siguiente:

1. GRADO 1º

El fondo edificable máximo en altura se fija en 14'00 m., siendo el resto de los terrenos únicamente edificables en planta baja.

El fondo edificable mínimo será de 5,00 m.

La altura máxima de la Edificación será de 2 Plantas (Baja + Una) y 8'00 m.

2. GRADO 2º

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

a. Altura máxima:..... 2 plantas/8'00 m.

b. Ocupación sobre parcela (%) 80

c. Los retranqueos de la edificación a linderos y fondo serán al menos de 3'00 m.

*Artículo 11.5.6.***VUELOS.**

Se estará a lo que se determina en el art. 5.2.36.

SECCION 3.**CONDICIONES DE USO.***Artículo 11.5.7.***USOS CARACTERISTICOS.**

El uso característico en las áreas reguladas por la Ordenanza 5 son los Servicios Terciarios en todos sus Grados (Comercial, Hotelero, Oficinas, Salas de Reunión, Servicios del Automóvil y Establecimientos Públicos).

*Artículo 11.5.8.***USOS COMPATIBLES.**

1. **RESIDENCIAL.** Se admite el uso residencial en sus clases Primera y Segunda.

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el art.6.2.7.

2. **EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.** Permitido en sus clases: c; d; e; f; h; i; j; y k.

3. **INDUSTRIAL.** Se admite el uso industrial en clases 1 y 2 y en situaciones 2ª y 4ª.

SECCION 4.**CONDICIONES ESTETICAS.***Artículo 11.5.9.***COMPOSICION Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS.**

Se estará a las condiciones generales que se determinan en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas.

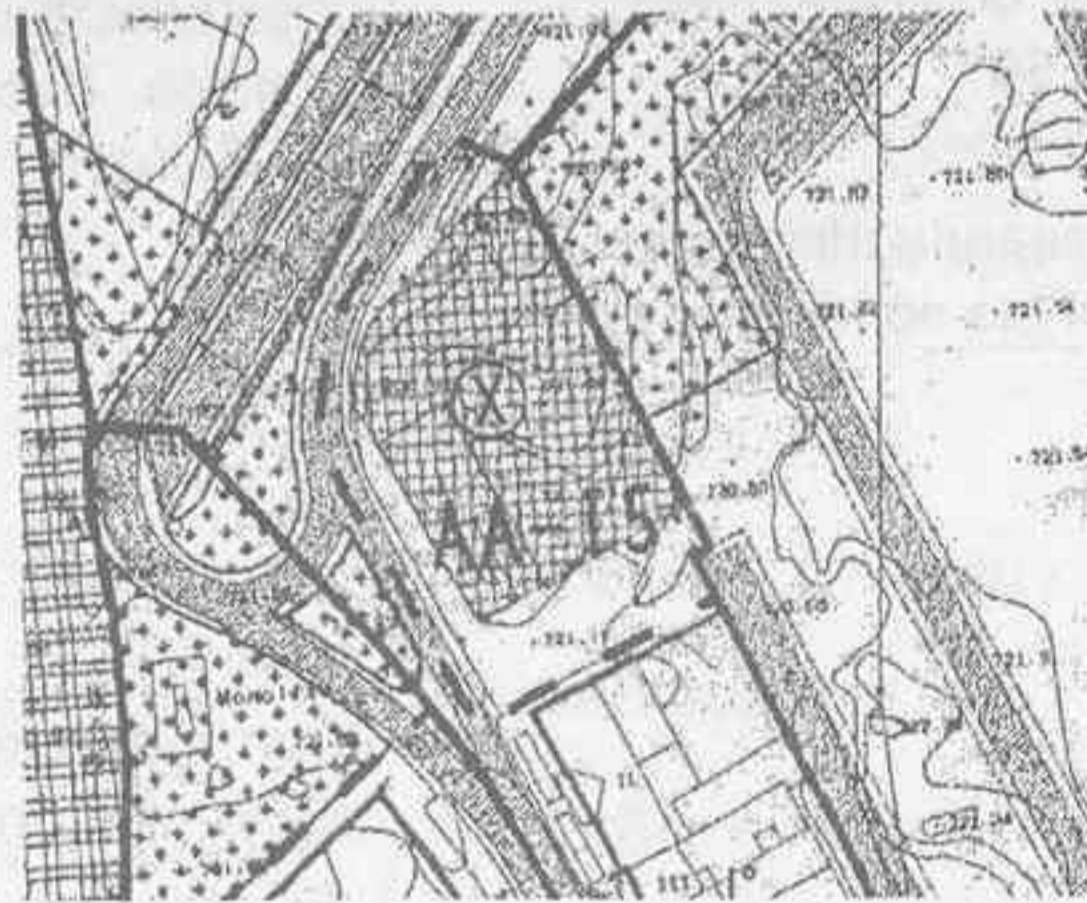
SECCION 5.**CONDICIONES DE GESTION.***Artículo 11.5.10.***ACTUACION AISLADA.**

En la presente área de Ordenanza, y con el fin de realizar un Equipamiento Público en la zona de la antigua Venta, se ha delimitado la correspondiente Actuación Aislada en las condiciones y con las determinaciones de los artículos 60 y 70 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y de la Ficha de Características que a continuación se adjunta.

En la Ficha de Características se señala su Aprovechamiento Medio, el cual deberá tenerse en cuenta a los efectos indemnizatorios.

ACTUACIÓN AISLADA		DENOMINACIÓN:	A.A.15.
FICHA DE CARACTERÍSTICAS		LOCALIZACIÓN PLANOS:	O.9.5.
		ORDENANZA DE APLIC.:	5. GRADO 1º
SUPERFICIE VIARIO :	869,26 m ²	Nº DE PLANTAS :	4
SUP. ESPAC. LIBRES :		COEFIC. OCUPACIÓN :	
SUP. SUELO EQUIP. :	1.513,61 m ²	EDIFICAB. PÚBLICA :	
SUP. SUELO CON APROV.:		EDIFICAB. PRIVADA :	2.656,67 m ²
SUPERFICIE TOTAL :	2.482,87 m ²	EDIFICAB. TOTAL :	2.656,67 m ²
USOS PERMITIDOS: EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS		CARGAS:	-
INSTR. PREVIOS ORDEN.:		SISTEMA DE EJECUC.:	-

PLANO:



E: 1/2.000

OBSERVACIONES:

APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN = 1,07 m²/m². A TENER EN CUENTA A LOS EFECTOS DE VALORAR LA CORRESPONDIENTE INDEMNIZACIÓN A LOS ACTUALES PROPIETARIOS.
 LAS SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS SON ESTIMADOS DEBIENDO AJUSTARSE DEFINITIVAMENTE EN EL MOMENTO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 EN LA EDIFICABILIDAD TOTAL NO SE INCLUYE EL SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.
 EN EL MOMENTO EN QUE SE DETERMINE EL TIPO DE EQUIPAMIENTO PODRÁ SER DE APLICACIÓN LA ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTO.

ANULA ANTERIORES. FEBRERO 2.001

CAPÍTULO 6.

ORDENANZA 6. INDUSTRIAL.

SECCION 1.

APLICACION.

Artículo 11.6.1.

DESCRIPCION.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de Ordenación con el Código 6, una de ellas prácticamente consolidada y la otra urbanizada y en fase de promoción.

Se distinguen en base a lo señalado anteriormente, Tres Grados:

Grado 1º: Industria general.

Grado 2º: Polígono Industrial (P.P.O.).

Grado 3º: Instalaciones existentes de Cementos Hontoria, Repsol y Fábrica de Piensos.

En el Grado 2º: Polígono Industrial se distinguen Dos Situaciones, 1ª y 2ª. La situación 1ª corresponde a la 1ª Fase del P.P.O. Industrial de Venta de Baños ya ejecutada y la Situación 2ª corresponde a la 2ª y 3ª Fases de dicho P.P.O. en ejecución y que asimismo se reconocen en la Documentación Gráfica y en estas Normas como A.P.I.4 y A.P.I.5 respectivamente. (Area de Planeamiento Incorporado).

Artículo 11.6.2.

OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50 % de la superficie construída deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11.6.3.

PARCELA MINIMA.

GRADO 1º:

Se determina a efectos de construcción o segregación una parcela mínima de 1.500 m², autorizándose parcelas de menor dimensión y características si responden al parcelario existente.

Asimismo se autorizarán parcelas inferiores a la mínima siempre que provengan de segregaciones obligadas por afecciones de cualquier organismo público.

GRADO 2º:

Tanto en Situación 1ª como en Situación 2ª se estará a lo que determina el P.P.O.

En Situación 1ª se estará asimismo a lo que se determina en las Modificaciones Puntuales de fecha julio 1998 y abril 2000.

GRADO 3º:

Se mantendrá el ámbito existente prohibiéndose todo tipo de segregaciones.

Artículo 11.6.4.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICION.

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

GRADO 1º:

- Altura máxima de la edificación: 10'00 m.
- Edificabilidad neta sobre parcela 0'7 m²/m²
- Retraqueos 7'00 m. al frente y fondo y 6'00 m. a los linderos laterales.
- Ocupación máxima de la edificación 60%

GRADO 2º:

Tanto en Situación 1ª como en Situación 2ª se estará a lo que determina el P.P.O. excepto en lo referente a la Ocupación Máxima que será para Industria Aislada Grande, Industria Aislada Media Grado 1º, Industria Aislada Media Grado 2º e Industria Pareada del 70%.

En Situación 1ª se estará asimismo a lo que se determina en las Modificaciones Puntuales de fecha julio 1998 y abril 2000.

GRADO 3º:

Se mantendrán las condiciones existentes pudiendo, no obstante, aumentar la superficie construída en la que se desarrolla la actividad industrial en un 25%, siempre que se justifique por su necesaria ampliación.

En todo caso, y para todos los grados, se autoriza una mayor altura siempre que se justifique su necesidad.

SECCION 3.**CONDICIONES DE USO.**

Artículo 11.6.5.

USOS CARACTERISTICOS.

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 6 es:

GRADO 1º: El industrial en todas sus clases.

GRADO 2º: Tanto en Situación 1ª como en Situación 2ª se estará a lo que determina el P.P.O.

En Situación 1ª se estará asimismo a lo que se determina en las Modificaciones Puntuales de fecha julio 1998 y abril 2000.

GRADO 3º: Las existentes.

Artículo 11.6.6.

USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

GRADO 1º:

- Residencial. Únicamente una vivienda por instalación para servicio de vigilancia y mantenimiento y la Residencia Comunitaria.
- Comercial. Permitido únicamente en situación 1ª.
- Servicios del Automóvil. Permitido.
- Hotelero. Permitido.
- Oficinas. Prohibido.
- Salas de Reunión. Prohibido.
- Establecimientos Públicos. Permitido.
- Equipamiento Comunitario. Prohibido.

GRADO 2º:

Tanto en Situación 1ª como en Situación 2ª se estará a lo que determina el P.P.O. con excepción de lo relativo a los Usos Terciarios que se prohíben excepto los de Cafetería y Comedores, los cuales sólo serán

autorizados si están al servicio exclusivo de la actividad y no supere su superficie máxima en zonas de público 1,50 m² por empleado.

En Situación 1ª se estará asimismo a lo que se determina en las Modificaciones Puntuales de fecha julio 1998 y abril 2000.

GRADO 3º:

Los existentes.

Asimismo se autoriza expresamente el Uso Industrial en sus clases 1, 2, 3 y 4.

Artículo 11.6.7.

EDIFICACIONES AUXILIARES.

En las zonas libres no edificables (zonas de retranqueo), tanto en GRADO 1º como en GRADO 2º (Situación 1ª y 2ª) se autoriza la construcción de básculas, garitas de vigilante o recepción, etc.

Asimismo en el Grados 1º y Grado 2º (Situaciones 1ª y 2ª) se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos en las condiciones de estas Normas y aquellas otras que le sean de aplicación.

SECCION 4.**CONDICIONES ESTETICAS.**

Artículo 11.6.8.

GRADO 1º:

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 3 del Título 5 de estas Normas.

GRADO 2º:

Tanto en Situación 1ª como en Situación 2ª se estará a lo que se determina en el P.P.O.

GRADO 3º:

No se determinan.

CAPITULO 7.**ORDENANZA 7. ACTUACIONES UNITARIAS. (A.U.).****SECCION 1.****APLICACION.**

Artículo 11.7.1.

DESCRIPCION Y CLASES.

Corresponde a las áreas cuya edificación y ordenación se ha desarrollado y consolidado conforme a un Proyecto Concreto, determinándose en los correspondientes Planos de Ordenación con el Código A.U.

Se distinguen las situaciones siguientes:

A.U.1.	AV. BENITO LEWIN
A.U.2.	CALLE MANUEL HERNANDEZ
A.U.3.	CALLE RECESVINTO
A.U.4.	IGLESIA SANTA MARTA
A.U.5.	AVDA. FRONTERA DE HARO
A.U.6.	CALLE DE JUAN RAMON JIMENEZ
A.U.7.	CALLE DE FEDERICO MAYO
A.U.8.	CALLE DE FEDERICO MAYO
A.U.9.	CALLE DE VICTORIO MACHO
A.U.10.	CALLE DE PABLO PICASSO
A.U.11.	ZONA MATADERO MUNICIPAL
A.U.12.	AV. BAÑOS DE CERRATO
A.U.13.	VIVIENDAS AZUCARERA

Artículo 11.7.2.

OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten todos los tipos de obras que se regulan en los artículos 12.1.17 con las siguientes limitaciones:

- En las obras de sustitución serán de aplicación las condiciones que se determinan en el punto 3 del art. 11.7.3. siguiente.
- No se admiten obras de ampliación por encima de las superficies edificadas existentes (de acuerdo con el proyecto original).

Excepcionalmente en la A.U.12. (Av. Baños de Cerrato) se autoriza la construcción de una planta más en la edificación principal (2 plantas) por encima de las existentes (1 planta), siempre que se realice de forma conjunta para todo su ámbito.

SECCION 2.

CONDICIONES PARA LA ORDENACION Y LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.7.3.

CONDICIONES DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTO.

1. En general las condiciones de parcelación, situación de la edificación forma y aprovechamiento son las que se determinan en el correspondiente Proyecto de Ejecución o, en su caso, las existentes, entendiéndose agotado dicho aprovechamiento.

2. Excepcionalmente en el área denominada A.U.1. (Av. Benito Lewin) se podrá consolidar la edificación según se determina en los Planos de Ordenación y con las alineaciones en ellos definidos para ésta, reproduciendo la tipología de las existentes, tanto en ocupación de suelo y altura de la edificación como en composición y materiales de acabado.

3. En el caso del derribo de la edificación existente, será de aplicación para la nueva que se proponga, la ordenanza, y grado más equivalente, sin aumentar en ninguna la edificabilidad existente.

En el área denominada A.4.1. (Av. Benito Lewin), en caso del derribo completo o por bloques de la edificación existente, la nueva ordenación que se proponga en las condiciones que se determinen en este punto, fijará la alineación de edificación al menos en la línea de edificación que se señala en los planos de ordenación como Protección de Márgenes de Carreteras.

SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.7.4.

USO CARACTERISTICO.

El uso característico de las áreas reguladas por la Ordenanza 7 (A.U.) es el Residencial existente.

Con respecto a la dotación de aparcamiento se estará a lo que se determina en el art. 6.2.7.

Artículo 11.7.5.

USOS COMPATIBLES.

Se determinan como usos compatibles los existentes, tanto en Planta Baja como en Planta de Pisos.

SECCION 4.

CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.7.6.

TRATAMIENTO Y COMPOSICION DE CUBIERTAS Y FACHADAS.

Se mantendrán las que determinan los respectivos Planos o Proyectos y en todo caso los existentes.

CAPITULO 8.

ORDENANZA 8. AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (A.P.I.).

SECCION 1.

APLICACION.

Artículo 11.8.1.

DESCRIPCION.

Corresponde a las áreas ordenadas mediante un planeamiento de Desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) ejecutado o en ejecución que se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación con el Código A.P.I. y que enumeramos a continuación:

- A.P.I.1. PLAN PARCIAL DE ORDENACION. LA BRIQUETERA
- A.P.I.2. MODIFICACION PUNTUAL. SECTOR 3.
- A.P.I.3. CALLE GARCÍA LORCA
- A.P.I.4. P.P.O. POLIGONO INDUSTRIAL 2ª FASE
- A.P.I.5. P.P.O. POLIGONO INDUSTRIAL 3ª FASE
- A.P.I.6. E.D. EL ALTERNE
- A.P.I.7. E.D. RESIDENCIAL LA JUNQUERA

Artículo 11.8.2.

OBRAS ADMISIBLES.

1. Son obras admisibles todas las que se regulan en el artículo 12.1.17 de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y reestructuración cuando afectan a más del 50% de la superficie construida deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

SECCION 2.

CONDICIONES EN LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 11.8.3.

CONDICIONES DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTO.

Las Condiciones de Ordenación y Aprovechamiento serán para cada área de Planeamiento Incorporado las que se determinan en el correspondiente Planeamiento de Desarrollo.

EN EL A.P.I.1. (P.P.O. LA BRIQUETERA) se estará a lo que se determina en el P.P.O., excepto en lo siguiente:

- En la zona correspondiente a las traseras de los talleres con frente a la Carretera de Burgos será de aplicación lo determinado en la Ordenanza 5. Mixto (Servicios). Grado 1º.
- La Zona R.2., (viviendas en bloque), pasa a calificarse como Equipamiento Deportivo, de carácter privado, incorporando su aprovechamiento a la Zona R.U.B. (Vivienda Unifamiliar Adosada).
- El Aprovechamiento Total en la Zona R.U.B. será 22.034 m²c y 164 viv.; (0,80 m²/m² x 23.970 m² = 19.176 m²c más los 2.858 m²c transferidos de la Zona R.2).
- Se suprime la obligación de retranqueo en fachadas laterales de manzana y en fachada principal para el garaje en planta baja.
- Se ajustará la ordenación de las manzanas para igualarlas en su dimensión.
- Con respecto a la dotación de aparcamiento, se estará a lo que se determina en el punto 4 del art.11.4.4.

EN EL A.P.I.2. Y A.P.I.3. serán de aplicación, además de lo que se dicta en este Capítulo 6, las condiciones generales y las particulares de la edificación que para el área de Ordenanza 3 (Residencial Ensanche I) se determinan en las presentes Normas.

EN EL A.P.I.4. Y EN EL A.P.I.5. correspondientes a la 2ª y 3ª Fases del P.P.O. del Polígono Industrial se estará, además de lo que se dicta en este Capítulo 6, a lo que se determina en la Ordenanza 6 Grado 2º (Situaciones 1ª y 2ª).

SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.8.4.

USO CARACTERISTICO.

El Uso Característico será para cada Area de Planeamiento Incorporado los que se determinan en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo.

En el A.P.I.1. (P.P.O. La Briquetera) se mantendrán de acuerdo con lo señalado en este artículo las Condiciones de Uso en todo su ámbito excepto en la zona correspondiente a las traseras de los talleres existentes con frente a la Carretera de Burgos en la que será de aplicación lo determinado a este respecto en la Ordenanza 5. Mixto (Servicios). Grado 1º.

En el A.P.I.4. y en el A.P.I.5. correspondientes a la 2ª y 3ª Fases del P.P.O. del Polígono Industrial se estará, además de lo que se dicta en este capítulo, a lo que se determina en la Ordenanza 6 Grado 2º (Situaciones 1ª y 2ª).

Artículo 11.8.5.

USOS COMPATIBLES.

Los Usos Compatibles serán para cada Area de Planeamiento Incorporado los que se determinen en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo.

Asimismo, en el A.P.I.1. (P.P.O. La Briquetera) se mantendrán de acuerdo con lo señalado en este artículo las Condiciones de Uso en todo su ámbito excepto en la zona correspondiente a las traseras de los talleres existentes con frente a la Carretera de Burgos en la que será de

aplicación lo determinado a este respecto en la Ordenanza 5. Mixto (Servicios). Grado 1º.

En el A.P.I.4. y en el A.P.I.5. correspondientes a la 2ª y 3ª Fases del P.P.O. del Polígono Industrial se estará, además de lo que se dicta en este capítulo, a lo que se determina en la Ordenanza 6 Grado 2º (Situaciones 1ª y 2ª).

SECCION 4.

CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 11.8.6.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y TRATAMIENTO DE CUBIERTAS Y FACHADAS.

Serán para cada área de Planeamiento Incorporado las que se determinan en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo.

SECCION 5.

CONDICIONES DE GESTION.

Artículo 11.8.7.

Serán para cada área de Planeamiento Incorporado las que se determinan en los correspondientes Planeamientos de Desarrollo.

CAPITULO 9.

ORDENANZA 9. EQUIPAMIENTO. (EQ).

SECCION 1.

APLICACION.

Artículo 11.9.1.

DESCRIPCION.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de Ordenación con el Código EQ y los equipamiento incluídos dentro del ámbito de alguna de las zonas de Ordenanza anteriormente descritas.

Artículo 11.9.2.

OBRAS ADMISIBLES.

Se admiten en esta zona todo tipo de obras según la regulación que se establece en el artículo 12.1.17. de estas Normas.

SECCION 2.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 11.9.3.

CONDICIONES DE ORDENACION Y APROVECHAMIENTO.

Se estará a lo que se determina en el Capítulo 5 del Título 6 de estas Normas.

SECCION 3.

CONDICIONES DE USO.

Artículo 11.9.4.

USO CARACTERISTICO.

Se considera Uso Característico el señalado para cada tipo de Equipamiento en los correspondientes Planos de Ordenación.

Artículo 11.9.5.

USOS COMPATIBLES.

Se determinan como Usos Compatibles todos los señalados como de Equipamiento Comunitario (público) en el Capítulo 5 del Título 6 de estas Normas.

A este respecto no tendrá la consideración de Modificación de Plan el cambio del tipo de equipamiento siempre que sea justificado y se ratifique por el Ayuntamiento.

CAPITULO 10.

ORDENANZA 10. FERROVIARIO. (FF.CC).

SECCION 1.

OBJETO.

Las presentes Normas tienen por objeto establecer con carácter general el régimen urbanístico del suelo ferroviario como factor integrante del planeamiento, en base al contenido de las Normas Urbanísticas

Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjunta a esta documentación como Anexo II, y que en su Artículo 1. Régimen Legal Específico, dice:

"Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 121/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento".

SECCION 2.

CLASIFICACION DEL SUELO FERROVIARIO.

Se estará a lo que a este respecto se determina en las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjunta a esta documentación como Anexo II. (Artículo 2. Definición).

SECCION 3.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

Se estará a lo que a este respecto se determina en las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjunta a esta documentación como Anexo II. (Artículos 4, 5, y 6).

SECCION 4.

CONDICIONES DE USO.

Se estará a lo que a este respecto se determina en las Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjuntan a esta documentación como Anexo II. (Artículos 3 y 7).

SECCION 5.

LIMITACIONES GENERALES.

Las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril se determinan en las Normas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjuntan a esta documentación como Anexo II. (Artículo 10).

Salvo indicación expresa consignada reglamentariamente o en el título concesional, los ferrocarriles se asimilan a estos efectos al régimen que rija para las autovías; conforme se establece en el artículo 168 de la L.O.T.T.

SECCION 6.

LIMITACIONES DE ORDENACION.

Las limitaciones a la Ordenación de los terrenos colindantes con el ferrocarril se determinarán en las Normas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjuntan a esta documentación como Anexo II (Artículo 11).

SECCION 7.

CONDICIONES DE DESARROLLO.

Las condiciones para el desarrollo de actuaciones urbanísticas tanto en la Zona de Instalaciones como en la Zona de Servicio ferroviario se determinan en las Normas Reguladoras del Sistema General Ferroviario que se adjuntan a esta documentación como Anexo II. (Artículo 8).

Asimismo, en lo referente a las Licencias de Obras se estará a lo que se determina en el artículo 9 de dichas Normas Reguladoras.

SECCION 8.

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

En las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga y, en general, cualquier otra que no afecte al Plan General de Ordenación, se entienden implícitamente concedidas todas las autorizaciones, permisos y licencias administrativas precisas y convenientes, conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

Cuando se tratase de obras que no fueran necesarias estrictamente para la prestación del servicio ferroviario, y estas afectasen al Plan General de Ordenación, deberá someterse al proyecto previamente a la conformidad del Ayuntamiento y, en caso de disconformidad de dicha Autoridad con el Proyecto, se elevara a la Comisión Provincial de Urbanismo u Organismo que asuma sus funciones, quien decidirá en definitiva.

TITULO 12.**GESTION URBANISTICA.****CAPITULO 1.****DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS.****SECCION 1.****DISPOSICIONES GENERALES.***Artículo 12.1.1.***COMPETENCIAS.**

1. El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en el artículo 132 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/99) y en las presentes Normas.

Las Diputaciones Provinciales tienen como competencias en materia de Urbanismo las definidas en el artículo 133 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Además en la mencionada Ley se prevén diferentes formas de colaboración entre estas administraciones para hacer más efectivo el ejercicio de sus competencias urbanísticas. (Art. 134 de dicha Ley).

La Comunidad Autónoma de Castilla y León tiene como competencias las establecidas en el artículo 135 de su Ley de Urbanismo, además de las atribuidas expresamente en otros artículos de esta Ley.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Central y de la Comunidad de Castilla y León, corresponde el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

*Artículo 12.1.2.***INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.**

Para el desarrollo del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de Ordenación.
- b. Instrumentos de Gestión.
- c. Instrumentos de Proyecto.

SECCION 2.**INSTRUMENTOS DE ORDENACION.***Artículo 12.1.3.***PLANES PARCIALES.**

1. Los Planes Parciales son los instrumentos para la ordenación detallada y completa del suelo clasificado como Urbanizable. El Plan Parcial desarrollará integralmente el sector del Suelo Urbanizable definido en estas Normas con sujeción a las condiciones establecidas en cada caso y de acuerdo con los contenidos y documentación que se regulan en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y por los artículos 46, 48.1, 48.2, 48.3, 49, 50, 51, 52.1, 52.2, 53.2, 53.3, 53.4, 53.5, 53.6, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.1 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

- a. En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.
- b. En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

3. Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificaran adecuadamente.

4. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5. Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuer-

zo de estas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo, incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

*Artículo 12.1.4.***PLANES ESPECIALES.**

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

1. Proteger ámbitos singulares.
2. Llevar a cabo operaciones de reforma interior.
3. Coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas.
4. Otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

2. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificaran adecuadamente.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

4. En todo caso y para cada tipo se estará a lo que expresamente se dicta en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 5/99.

5. El contenido y documentación de los diferentes Planes Especiales se ajustará como mínimo a lo que se regula por los artículos 77.2, 77.3, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

En los Planes Especiales, cualquiera que sea su ámbito y objeto, deberán quedar plenamente precisadas y justificadas todas las determinaciones necesarias a la finalidad que se persigue con su ejecución: protecciones, afecciones, ordenanzas, titularidad, derechos, coste y financiación y mantenimiento.

*Artículo 12.1.5.***ESTUDIOS DE DETALLE.**

1. La Ley de Urbanismo de Castilla y León contempla en su artículo 33.3 al Estudio de detalle como instrumento de ordenación detallada de aplicación en suelo urbano.

2. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a. En suelo urbano consolidado: Modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b. En los sectores de suelo urbano no consolidado: Establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

3. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificaran adecuadamente.

4. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla. (Art.45.3).

Además deberán de sujetarse a los contenidos y regulación que se establecen en los artículos 66.1, 66.2 (hasta ".....Estudio de Detalle") y 66.3 del Reglamento de Planeamiento.

*Artículo 12.1.6.***NORMAS ESPECIALES.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento y con la finalidad de protección para la conservación y valoración del Patrimonio Histórico Artístico, podrán dictarse Normas Especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

*Artículo 12.1.7.***ORDENANZAS ESPECIALES.**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del Suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como cumplimiento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

SECCION 3.**INSTRUMENTOS DE GESTION.***Artículo 12.1.8.***PROCEDIMIENTO.**

1. La ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas y Planes se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en el artículo 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León con sujeción a los contenidos, documentación y tramitación que los regulan. En todo caso el sistema de actuación que corresponda, estará debidamente justificado y quedará garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

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

*Artículo 12.1.9.***DELIMITACION Y DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.**

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

La determinación de nuevas Unidades de Actuación con posterioridad a la aprobación del P.G. y, por tanto no contenidas en él, debe tramitarse como Modificación del Plan General.

Los límites de las Unidades de Actuación podrán modificarse siempre que no se alteren sustancialmente sus condiciones correspondiendo al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar dicha delimitación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la Ley 5/1999.

Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando, además, las siguientes reglas:

- Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.
- En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable, también; si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales
- El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 %, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector.

Cuando en la unidad existan bienes de uso y dominio público adquiridos de forma onerosa, el aprovechamiento correspondiente a su superficie perteneciera a su Administración titular. Para los no adquiridos de forma onerosa, cuando su superficie total fuera igual o inferior a la superficie de los bienes de uso y dominio público que resulten del planeamiento urbanístico, se entenderán sustituidos unos por otros, y si fuera superior, la Administración citada tendrá derecho al aprovechamiento correspondiente al exceso.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, los excesos corresponderán al Ayuntamiento y se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

Cuando el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento en una unidad sea inferior al aprovechamiento que corresponda

a sus propietarios, el Ayuntamiento compensará la diferencia en metálico, o bien en unidades de actuación que se encuentren en situación inversa, conforme al artículo 127 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, o bien asumiendo gastos de urbanización por valor equivalente, o mediante cualquier combinación de dichas posibilidades.

2. El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Unidades de Actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial y ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

3. En el caso de dos Unidades de Actuación colindantes y delimitadas a eje de calle (existente o en proyecto), la primera que inicie su desarrollo deberá de realizar su urbanización completa, recibiendo en su momento las compensaciones necesarias por autorizar las correspondientes acometidas necesarias para el desarrollo de dicha Unidad colindante.

*Artículo 12.1.10.***EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- Sistema de concierto.
- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de concurrencia.
- Sistema de expropiación

2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los artículos 75 y 76 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del primero.

Aprobado un Proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el mencionado artículo 76, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

3. El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las siguientes reglas:

- Si previamente al acuerdo de cambio de sistema, los afectados ofrecen garantizar los gastos de urbanización pendientes, y formalizan dichas garantías en la cuantía y plazo, no inferior a tres meses, que el Ayuntamiento acuerde, conservarán sus derechos para iniciar o proseguir la actuación durante el nuevo plazo que se señale, de duración no superior al plazo incumplido.
- Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la gestión urbanística. Si el nuevo sistema fuese el de expropiación, se les aplicará el régimen previsto en esta Ley sobre liberación de expropiaciones.
- El acuerdo de cambio de sistema especificará si se mantiene la vigencia del Proyecto de Actuación, siquiera parcial, o si el mismo queda derogado, debiendo aprobarse otro nuevo.

4. El sistema de actuación en cada Unidad de Actuación delimitada se señala en la correspondiente ficha de características. Las Unidades de Actuación no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema que se fije en el momento de su delimitación.

*Artículo 12.1.11.***SISTEMAS DE ACTUACION.**

En la aplicación de cada uno de los diferentes sistemas de actuación deberá de estarse a lo dispuesto en los artículos 78 a 92 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1. Sistema de Concierto: Se utiliza cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, pertenezcan a un único propietario, o bien todos los propietarios de la unidad, garanticen solidariamente la actuación. Sus especialidades y las de su Proyecto de Actuación se regulan en los artículos 78 y 79 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. Sistema de Compensación: Podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento

del aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Deberá estarse a lo establecido en los artículos 80, 81 y 82 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3. Sistema de Cooperación: Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Su aplicación se hará conforme a los artículos 83,84 y 85 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4. Sistema de Concurrencia: Se utilizará a iniciativa de un particular previa presentación de un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento y celebración de un concurso para la selección del urbanizador. También se prevé la iniciativa del Ayuntamiento en caso de manifiesta inactividad de la iniciativa privada. Para su correcta aplicación deberá estarse a los artículos 86, 87 y 88 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5. Sistema de Expropiación: A iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública en las circunstancias y con las características establecidas en los artículos 89, 90, 91 y 92 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 12.1.12.

REPARCELACION.

1. La reparcelación tiene por objeto la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un Sector o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley y al Plan.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen en cada sistema de actuación los proyectos de actuación contendrán la reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y en su caso adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios. Si bien, ésta podrá limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

2. La reparcelación de las fincas se hará conforme a las siguientes reglas:

1. Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.
2. Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.
3. No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15% al que corresponda a su propietario.
4. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.
5. Ademásss de estas reglas, deberá de estarse al contenido de los siguientes preceptos del Reglamento de Gestión Urbanística: artículos 71.1, 71.3, 71.4, 72, 75.1, 76, 80.1, 82.1, 82.3, 83, 84, 85.2, 85.3, 86.1, 86.3, 87, 88.1, 89 a 100, 117 a 12º, 121.1, 121.2, 122 a 130.

Artículo 12.1.13.

PARCELACIONES URBANISTICAS.

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

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los Suelos Urbanizables en tanto no estén aprobados el correspondiente Plan Parcial de Ordenación necesario para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas. 4. Toda parcelación estará sujeta a licencia municipal y su documentación deberá contener información completa y justificada sobre todos los extremos de la situación de partida y del resultado final: características de superficie, localización, linderos, titularidad, aprovechamientos y usos tanto de la finca matriz como de las parcelas resultantes.

Están totalmente prohibidas las parcelaciones en suelo rústico estando consideradas como infracciones urbanísticas de carácter grave según el artículo 115.1.b.1º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (5/99).

SECCION 4.

INSTRUMENTOS DE PROYECTO.

Artículo 12.1.14.

CLASES DE PROYECTOS TECNICOS.

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

- a. de urbanización
- b. de edificación
- c. de obras complementarias
- d. de actividades e instalaciones

Artículo 12.1.15.

CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TECNICOS.

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

2. Los proyectos se estructuran documentalente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado, de la Comunidad de Castilla y León y de los respectivos Colegios Profesionales.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales.

A los efectos de la exigencia sobre intervención de técnicos, en obras de su competencia, que precisan licencia, las obras se clasifican en:

OBRAS MENORES:

No precisan la intervención de técnicos facultativos.

- Blanqueo de patios y medianerías.
- Blanqueo, empapelado, pintura de habitaciones y escaleras.
- Reparación y sustitución de solados.
- Obras en cuartos de baño, incluso bajantes.
- Retejado de cubiertas.
- Trabajos de carpintería metálica o de madera.
- Colocación de canalones y bajantes.
- Instalación de andamios hasta una altura máxima de dos plantas.

Y cualquier otro tipo de obra menor, por exclusión de los apartados siguientes:

OBRAS DE TRAMITACION ABREVIADA.

Necesitan al menos Dirección Facultativa de Arquitecto y/o Aparejador, visada por los Colegios respectivos, a la que se acompañará la correspondiente descripción de las obras a realizar y el coste de las mismas.

- Obras en interior de vivienda o locales, portales o escalera, etc., aunque estas afecten de forma puntual a su estructura (cargaderos, viguetas de forjado, etc.).
- Apeos que afecten a vía pública o que ofrezcan singular peligrosidad.
- Reparación o sustitución de cubiertas.
- Instalación de andamios a partir de Dos Plantas de altura.
- Derribos.
- Realización de casetas de aperos de labranza (en las condiciones del art.7.2.15.).

OBRAS DE TRAMITACIÓN NORMAL

Exigencia de proyecto y Dirección de Obra firmado por técnico/s competente/s y visado por sus Colegios/s respectivo/s:

- Trabajos de nueva planta, sea cual fuera el tipo de ésta.
- Trabajos de ampliación, reforma o reparación, si afecta a estructura, exijan licencia de apertura o alojen instalaciones que deban ajustarse al Reglamento de Actividades Molestas.
- Urbanizaciones.

En relación con la competencia de los técnicos, en cada una de las obras se estará a lo dispuesto en la Ley 12/86 sobre atribuciones de Ingenieros y Arquitectos Técnicos.

Las solicitudes de licencia acompañadas de Proyecto Básico, podrán resolverse condicionando su eficacia a la presentación y posterior obtención de Permiso de Inicio de Obras una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo.

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

Artículo 12.1.16.

PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, y demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

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

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluya un trámite de información pública de un mes.

Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

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

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

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

5. Cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la aprobación definitiva de los proyectos determina el deber de constituir las garantías exigibles a sus promotores, a tenor de lo dispuesto en el artículo 40.b. del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12.1.17.

TIPOS DE OBRAS.

A los efectos de la definición de los proyectos de edificación y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 7 a 11 de estas Normas, las obras de edificación se clasifican según los siguientes tipos:

- a. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

b. Obras de conservación 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.

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.

d. Obras de rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

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

f. Obras de demolición total o parcial: Según supongan o no la total desaparición de lo edificado.

g. Obras de nueva edificación, pudiendo ser estas:

- 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.
- Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 12.1.18.

PROYECTOS DE EDIFICACION.

1. Los proyectos de edificación tienen por objeto la definición técnica precisa de las obras de edificación según convenga a cada uno de los tipos anteriormente descritos.

2. La documentación de los proyectos de edificación será conforme a lo que establecen la reglamentación técnica aplicable y las características y precisiones que reclamen para su completa definición los diferentes tipos de obras a que correspondan.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañara una Hoja de Características, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina comparativa con las determinaciones del planeamiento vigente.

4. Para todo proyecto de edificación, acondicionamiento, reforma o rehabilitación, será obligado incluir en el mismo el correspondiente Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud de acuerdo con el R. D. 1627/1997 de 24 de octubre.

Artículo 12.1.19.

PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por obras complementarias aquellas obras, construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan, que se agrupan según los siguientes tipos:

- 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:
 - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

- El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles de la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - Vertederos de residuos o escombros.
 - Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten a las construcciones, al viario o a los espacios libres, tales como los tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- c. Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos y otros actos comunitarios al aire libre.

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

Artículo 12.1.20.

PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

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

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

- a. Los proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
- b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos a que se refiere esta sección estarán redactados por Técnico competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y en su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley y en el Reglamento de Actividades clasificadas en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuesto.

CAPITULO 2.

PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 12.2.1.

CARACTER PUBLICO.

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de su contenido en el Ayuntamiento correspondiente, el cual deberá mantener un ejemplar exclusivamente a disposición del público, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (Art.144).

2. Asimismo los Ayuntamientos deberán facilitar copias de dichos instrumentos, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o, en su defecto, los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.

3. Reglamentariamente se establecerán medios de difusión complementarios, según las características del Municipio y de los instrumentos urbanísticos concretos.

Artículo 12.2.2.

CONSULTA DE PLANEAMIENTO.

1. La publicidad del Plan General y demás instrumentos que lo desarrollen se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyen.

2. Respecto al Derecho a la información Urbanística la ley de Urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 141, las siguientes garantías:

- “1. Las Administraciones públicas adoptarán las medidas necesarias para garantizar el acceso a la información urbanística de su competencia a todas las personas, físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.
2. Se reconocerá especial prioridad en el acceso a la información urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.
3. A los efectos de esta Ley, se entenderá por información urbanística toda información disponible por las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos y a la situación urbanística de los terrenos, así como a las actividades y medidas que puedan afectar a la misma.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán denegar información urbanística a quienes no tengan un interés directo, cuando afecte a expedientes sujetos a algún procedimiento judicial o administrativo sancionador, así como cuando afecte a datos personales, datos proporcionados por terceros que no estuvieran jurídicamente obligados a facilitarlos, documentos inconclusos, comunicaciones o deliberaciones internas de las Administraciones públicas, o bien cuando la solicitud sea manifiestamente abusiva o no sea posible determinar su objeto”.

3. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aún a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta de los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

4. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento al efecto. Las dependencias que de este modo se habiliten estará abiertas cuatro horas diarias al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales (artículo 164 del Reglamento de Planeamiento).

Artículo 12.2.3.

CONSULTAS PARTICULARES.

1. Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que el Ayuntamiento correspondiente le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación

o ámbito de planeamiento o gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación que expresará al menos:

- Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y, en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- La clasificación del suelo y las demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

Cuando el Municipio carezca de los medios necesarios para proporcionar el servicio de consulta urbanística, la obligación de facilitarlo corresponderá a la Diputación Provincial.

Las Administraciones públicas podrán convenir con los Registros de la Propiedad fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la información urbanística de la que disponen. (artículo 146 Ley de Urbanismo de Castilla y León)

2. Los particulares deberán solicitar esta información por escrito utilizando los impresos que puedan elaborarse al efecto y presentándola en el Registro General del Ayuntamiento.

3. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de una situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran (artículo 165.2. del Reglamento de Planeamiento).

4. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del Plan General que configuran el régimen urbanístico de la finca de que se trata.

Artículo 12.2.4.

DIVULGACION PLAN GENERAL.

1. El Ayuntamiento reproducirá los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones vinculantes del Plan General, con la finalidad de que puedan ser expedidos a precio asequible a todo ciudadano interesado en ello.

2. El Ayuntamiento facilitará un ejemplar de la misma documentación a los organismos oficiales afectados por sus determinaciones, a los colegios oficiales de Notarios y Registradores de la Propiedad, a los colegios Profesionales o tutores del visado de proyectos regulados por este Plan así como a las asociaciones ciudadanas legalmente reconocidas y participantes habitualmente en actividades de índole urbanística.

Artículo 12.2.5.

LIBRO REGISTRO DE PLANEAMIENTO.

1. En el Ayuntamiento se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscriban todos los acuerdos de aprobación definitiva del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

2. En cumplimiento del artículo 145 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y a fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, este Plan General deberá remitirse al Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.

Artículo 12.2.6.

CEDULA URBANÍSTICA.

1. A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística se deberá crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá, al menos, las siguientes:

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

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

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

La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas. (Arts. 146.2 y 147 Ley 5/99).

2. En base al artículo 168.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento exigirá la cédula, para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

Podrá exigirse la previa expedición de la cédula urbanística en los casos siguientes:

- Para la parcelación y las obras de nueva edificación y demolición en los predios situados en ámbitos para los que se haya acordado iniciar una modificación del planeamiento vigente a menos que se adopte acuerdo de suspensión preventiva de licencias que amparen la misma clase de actuaciones.

- Cuando se pretenda hacer uso de altura o retranqueo optativos en los casos admitidos por el Plan.

- En los casos de modificación de usos dotacionales o colectivos.

- Para las actuaciones que persigan modificar la actual situación en zonas de conservación volumétrica de ordenación singular.

- Las obras de vaciado total interior en edificios catalogados.

- Demoliciones en las zonas de carácter histórico, conjuntos arquitectónicos, conjuntos urbanísticos y remodelación histórica.

- En cuanto otros pudiera decidirse por acuerdo municipal.

3. La obtención de cédula urbanística es requisito previo imprescindible para solicitar licencia de parcelación, nueva edificación, demolición cambio de uso en los supuestos señalados, así como para la presentación de planeamiento de iniciativa particular que desarrolle el Plan General de esas mismas zonas.

4. La solicitud de cédula urbanística identificará perfectamente los límites de la parcela, acreditando su propiedad y expresando con precisión los proyectos de actuación que sobre la misma se pretenden en cada caso.

5. En un plazo máximo de dos meses, los Servicios Técnicos de Urbanismo municipales emitirán la cédula correspondiente, con expresión de cuantas indicaciones puedan ser necesarias y oportunas sobre la posible viabilidad de la solicitud recibida, de acuerdo con los criterios de planeamiento vigentes. Si transcurriera dicho plazo sin emitirse la cédula podrá solicitarse la licencia o presentarse el planeamiento correspondientes durante el plazo de los cuatro meses siguientes; transcurridos los cuales volverá a regir la preceptiva solicitud previa de cédula urbanística.

6. La validez de la cédula urbanística será de seis meses desde el momento de su expedición.

Artículo 12.2.7.

ACCION PUBLICA.

1. Será pública la acción para exigir ante los Organos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas. Según la normativa Urbanística aplicable.

Si dicha acción esta motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística los cuales serán de cuatro años para las infracciones graves y de un año para las infracciones leves, según se establece en el artículo 121 de la ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. Podrá ejercer esta acción pública, tanto mediante la presentación de alegaciones y sugerencias en los períodos de información pública, como interponiendo los preceptivos recursos administrativos o contenciosos, cualquier ciudadano sin necesidad de argumentar interés personal directo en la cuestión suscitada.

3. A fin de fomentar y facilitar la intervención pública en la elaboración y control del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento procurará la mayor divulgación posible, mediante documentación ad hoc, de los procedimientos de participación pública y de disciplina urbanística.

4. Todo participante en períodos de información pública podrá solicitar ser tenido informado de los posteriores momentos de tramitación que puedan permitir nueva participación en el proceso.

CAPITULO 3.

INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

SECCION 1.

COMPETENCIAS.

Artículo 12.3.1.

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

La actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que estuvieran expresamente atribuidas a otras Administraciones en cualquier legislación que resulte aplicable.

Las normas de competencia, organización y coordinación administrativa se regulan en los artículos 132 a 140 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce en relación con:

- La aptitud de edificación y/o uso de los terrenos y el otorgamiento de licencias.
- La conservación y el mantenimiento.
- La inspección urbanística.

SECCION 2.

LICENCIAS.

Artículo 12.3.2.

ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

1. Conforme establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León (art.97), estarán sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- Cerramientos y vallados.
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
- Asimismo y de acuerdo con lo dictado en el art. 1, punto 15 del R.D. estarán sujetas a la obtención de licencia las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

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

b. Los actos amparados por órdenes de ejecución.

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

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

2. Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Artículo 12.3.3.

REGIMEN GENERAL.

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo determinado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 97 a 105), en los artículos 1 (apartados 1,2,3,4,5,7,8,9,10,12,13,14,15,16,17,18), 2, 3.2, 4.1, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, por lo establecido en la Legislación de Régimen Local y por lo dispuesto en el planeamiento urbanística vigente en el momento de la resolución.

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

3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 12.3.4.

PROCEDIMIENTO.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a las siguientes reglas, sin perjuicio de lo determinado en la Legislación de Régimen Local:

- Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinara reglamentariamente.
- Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.
- Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h), se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- Suspensión de licencias.

Transcurridos los plazos señalados sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público.

No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o

con el planeamiento urbanístico, ni cuando el acto solicitado afecte al dominio público o a elementos catalogados o protegidos.

2. La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente, y documentación que haga al caso según el tipo de obra para la cual se solicita licencia (art.12.1.17) y la regulación detallada que tenga establecida o establezca en cada caso el Ayuntamiento.

Artículo 12.3.5.

LICENCIAS DE PARCELACION.

1. Conforme al artículo 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se deberán respetar las siguientes limitaciones a las licencias de parcelación:

Así no se podrán conceder licencias urbanísticas para la segregación, división o parcelación en las siguientes parcelas, por su carácter indivisible:

a. Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

b. Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

c. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. En el suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística:

a. En suelo rústico, en ningún caso.

b. En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

4. Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

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

Artículo 12.3.6.

LICENCIAS DE URBANIZACION.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados, de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53 (apartados 2,3,4,5,6), 67.5, 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

Artículo 12.3.7.

LICENCIAS DE EDIFICACION.

1. Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización.

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

c. Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de regímenes especiales de protec-

ción, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencias. Podrá, no obstante, abonarse con posterioridad, no siendo válida la licencia concedida hasta que no se justifique dicha liquidación y abono.

e. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas del Planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 12.3.8.

DERECHO A LA EDIFICACION Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

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. Asimismo, se estará a lo determinado en la Legislación Urbanística vigente.

2. Finalizada totalmente la construcción del edificio o instalación sujeta a licencia de nueva edificación, deberá solicitarse, por el responsable de la misma, licencia de primera ocupación. Deberá solicitarla el titular de la licencia de nueva edificación o la persona que hubiera subrogado en sus obligaciones y derechos sobre la licencia, en cuyo caso deberá justificarse debidamente tal cambio de titularidad.

3. La concesión de licencia de primera ocupación permitirá la instalación del uso autorizado en cada caso y se concederá previa comprobación de la total terminación de las obras de acuerdo con los planos y proyectos aprobados y del cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y de los compromisos contraído sobre cesiones dotacionales o de otro tipo.

4. Estos extremos deberán ponerse en conocimiento de los futuros residentes y propietarios de la actuación, incluyéndolos en la documentación contractual existente entre éstos y el vendedor del inmueble, junto a un plano, a escala suficiente, de la propiedad adquirida por cada uno de ellos con indicatoria precisa de las características y ubicación de los elementos constructivos e instalaciones existentes tanto en cada vivienda como en las zonas comunes.

Artículo 12.3.9.

LICENCIA DE CAMBIO DE USO.

1. Queda sujeto a la concesión de licencia de cambio de uso con carácter previo a la solicitud de licencia de demolición y de nueva planta, toda sustitución que se pretenda realizar de los usos dotacionales, colectivos o especiales existentes actualmente por otro uso expresamente autorizado por el Plan.

2. La solicitud de estos cambios de uso actuales expresará:

a. Características pormenorizadas del uso actual y del propuesto.

b. Razones que inducen al cambio.

c. Repercusiones sociales del cambio propuesto.

3. Licencia podrá denegarse cuando no se justificara suficientemente la ausencia de perjuicio alguno al servicio que en la actualidad se esta presentando.

Artículo 12.3.10.

LICENCIA DE OBRAS PARA USOS SUJETOS A AUTORIZACION PREVIA.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado, un local o inmueble vaya a destinarse específicamente a un uso de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la previa autorización de su uso si fuere procedente y siempre que se acredite haber dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor de carácter general que fueran de aplicación.

2. Los proyectos de edificios y obras en general destinadas a usos que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determinan el Reglamento de Actividades Clasificadas y las ordenanzas municipales de aplicación.

Artículo 12.3.11.

CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.

Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables 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.

Artículo 12.3.12.

PLAZOS DE INICIO, INTERRUPCION MAXIMA Y FINALIZACION DE LICENCIAS.

1. Los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización se determinarán en la correspondiente licencia de obras (arts. 102 y 103 Ley 5/99).

2. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente.

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

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

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

3. Podrá solicitarse, en el caso de caducidad, una sola prórroga para el comienzo de la obra por el mismo periodo de tiempo, (seis meses) justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse al plazo estipulado.

Todos los plazos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción párrafo implicara por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan

4. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

5. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo que se estime conveniente, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

6. En todo caso, podrá solicitarse una sola prórroga para la finalización de las obras, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse al plazo estipulado en la correspondiente licencia.

SECCION 3.

MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.

Artículo 12.3.13.

ORDENES DE EJECUCION.

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

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

a. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

b. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de

construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.

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

Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

4. Su regulación viene establecida en el artículo 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 12.3.14.

DECLARACION DE RUINA.

1. La Legislación Urbanística vigente establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

2. El Ayuntamiento declarara la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien excluido el valor del suelo y asimismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

3. El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Título 2. Capítulo 4 de estas Normas, sin perjuicio de las determinaciones del artículo 107.2, 3 y 4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que ahora se reproducen:

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

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

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

SECCION 4.

INSPECCION URBANISTICA.

Artículo 12.3.15.

INSPECCION URBANISTICA.

1. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

2. Los propietarios de construcciones deberán promover su inspección por facultativo competente, para supervisar su estado de conservación y su adecuación a las condiciones establecidas en el artículo 8 de la

Ley de Urbanismo de Castilla y León, con la periodicidad y demás condiciones que se establezcan reglamentariamente.

El resultado de la inspección se consignara en un certificado, indicando los desperfectos apreciados y las medidas precisas para subsanarlos. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición del último certificado, y en su ausencia realizar la inspección de oficio, a su costa, conforme se establece en el artículo 110 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

SECCION 5.

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y REGISTRO DE SOLARES.

Artículo 12.3.16.

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y REGISTRO DE SOLARES.

1. El Ayuntamiento gestionará su propio Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de facilitar la ejecución del planeamiento urbanístico, obtener reservas de suelo para actuaciones previstas en aquél, y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario.

2. El registro de solares, como medio técnico a través del cual se puede instrumentar la venta forzosa para el caso de incumplimiento de deberes urbanísticos, viene sustituido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León por el régimen de venta forzosa (artículo 109).

3. Asimismo se habrá a lo dispuesto en dicha Ley a los efectos de la regulación de los diferentes mecanismos de intervención en el mercado del Suelo (artículos 123 a 131).

3814

SUBDELEGACIÓN

Ministerio de Cultura



BOLETÍN OFICIAL. - Imprenta Provincial. - Palencia

Avda. San Telmo, s/n.

Fax: 979 72 20 74

Tel.: 979 72 82 00. (Ext. 219)

Correo electrónico: imprensa@dip-palencia.es