



EXP:05094

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PETICIONARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA



DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

noviembre 2012

fc | a
arquitecturaurbanismo

alvaro fernandez carballeda
arquitecto

INDICE DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I	DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPÍTULO 1	NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	1
Art.1.1.1.	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	1
Art.1.1.2.	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO	1
Art.1.1.3.	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	1
Art.1.1.4.	VIGENCIA	1
Art.1.1.5.	REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN	1
Art.1.1.6.	MODIFICACIONES	2
Art.1.1.7.	SUPLETORIEDAD	2
Art.1.1.8.	ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	2
Art.1.1.9.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	2
Art.1.1.10.	CONDICIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES	3
TÍTULO II	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	4
CAPÍTULO 1	CARÁCTERÍSTICAS GENERALES	5
Art.2.1.1.	ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS	5
Art.2.1.2.	SITUACIÓN DE LOS USOS	5
Art.2.1.3.	DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO	5
Art.2.1.4.	LOCALES EN SÓTANO O SEMISÓTANO	5
Art.2.1.5.	ACTIVIDADES PERMISIBLES	5
Art.2.1.6.	USOS EXISTENTES	6
CAPÍTULO 2	USO RESIDENCIAL	6
Art.2.2.1.	DEFINICIÓN	6
Art.2.2.2.	CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL	6
SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA		6
Art.2.2.3.	CLASES DE VIVIENDA	6
Art.2.2.4.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	6
Art.2.2.5.	VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA	7
Art.2.2.6.	VIVIENDA JOVEN	7
SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA		7
Art.2.2.7.	CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS	7
CAPÍTULO 3	USO INDUSTRIAL	7
Art.2.3.1.	DEFINICIÓN	7
Art.2.3.2.	CLASIFICACIÓN	8
Art.2.3.3.	CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL	8
Art.2.3.4.	COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS	9
Art.2.3.5.	TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO	9
CAPÍTULO 4	USO TERCARIO	9

Art.2.4.1. DEFINICIÓN.....	9
Art.2.4.2. CLASIFICACIÓN DEL USO Terciario	10
SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS.....	10
Art.2.4.3. DEFINICIÓN.....	10
Art.2.4.4. CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS	10
Art.2.4.5. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL.....	10
Art.2.4.6. DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO	10
SECCIÓN SEGUNDA: LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA.....	10
Art.2.4.7. DEFINICIÓN.....	10
Art.2.4.8. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA	10
Art.2.4.9. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL.....	11
SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE.....	11
Art.2.4.10. DEFINICIÓN	11
Art.2.4.11. CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE.....	11
Art.2.4.12. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL	11
SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL	12
Art.2.4.13. DEFINICIÓN	12
Art.2.4.14. NORMATIVA SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN.....	12
Art.2.4.15. CLASIFICACIÓN	12
Art.2.4.16. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL	13
SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS.....	13
Art.2.4.17. DEFINICIÓN	13
Art.2.4.18. CONDICIONES DEL USO SERVICIOS.....	13
Art.2.4.19. COMPATIBILIDAD DE USO.....	14
CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL	14
Art.2.5.1. DEFINICIÓN.....	14
Art.2.5.2. CLASIFICACION.....	14
SECCIÓN PRIMERA: VIARIO PÚBLICO.....	14
Art.2.5.3. DEFINICIÓN.....	14
Art.2.5.4. CLASIFICACIÓN	14
Art.2.5.5. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL VIARIO PÚBLICO	14
SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES	15
Art.2.5.6. DEFINICIÓN.....	15
Art.2.5.7. CLASIFICACIÓN	15
Art.2.5.8. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	15
Art.2.5.9. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....	15
SECCIÓN TERCERA: EQUIPAMIENTOS.....	16
Art.2.5.10. DEFINICIÓN	16
Art.2.5.11. CLASIFICACIÓN	16
Art.2.5.12. CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO.....	16

SECCIÓN CUARTA: SERVICIOS URBANOS	17
Art.2.5.13. DEFINICIÓN	17
Art.2.5.14. CLASIFICACIÓN	18
Art.2.5.15. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS URBANOS	18
Art.2.5.16. COMPATIBILIDAD DE USO.....	18
SECCIÓN QUINTA: INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	19
Art.2.5.17. DEFINICIÓN	19
Art.2.5.18. CLASIFICACIÓN	19
Art.2.5.19. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	19
CAPÍTULO 6 USO GARAJE-APARCAMIENTO.....	19
Art.2.6.1. DEFINICIÓN.....	19
Art.2.6.2. CLASIFICACIÓN.....	19
Art.2.6.3. CONDICIONES DEL USO GARAJE APARCAMIENTO.....	19
Art.2.6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.....	20
Art.2.6.5. INSTALACIONES EXISTENTES	21
TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES.	22
CAPÍTULO 1 RÉGIMEN GENERAL.....	22
Art.3.1.1. RÉGIMEN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES	22
Art.3.1.2. USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	22
Art.3.1.3. USOS Y CONSTRUCCIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.....	22
Art.3.1.4. RÉGIMEN PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	22
CAPÍTULO 2 DIMENSIÓN Y FORMA	23
SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA.....	23
Art.3.2.1. DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA	23
Art.3.2.2. LINDEROS	23
Art.3.2.3. ALINEACION.....	24
Art.3.2.4. RASANTES	24
Art.3.2.5. SOLAR	24
SECCIÓN SEGUNDA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	24
Art.3.2.6. LÍNEA DE FACHADA.....	24
Art.3.2.7. RETRANQUEOS.....	25
Art.3.2.8. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS.....	25
Art.3.2.9. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.....	25
Art.3.2.10. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	25
Art.3.2.11. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	25
Art.3.2.12. MANZANA	25
Art.3.2.13. ESPACIO LIBRE PRIVADO	25
Art.3.2.14. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.....	25
SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.....	26

Art.3.2.15.	OCUPACIÓN MÁXIMA Y SUPERFICIE OCUPABLE	26
Art.3.2.16.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	26
Art.3.2.17.	EDIFICABILIDAD.....	26
Art.3.2.18.	CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD	26
Art.3.2.19.	SUPERFICIE ÚTIL	27
Art.3.2.20.	SUPERFICIE DE VENTA	27
SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.....		27
Art.3.2.21.	COTA DE REFERENCIA U ORIGEN.....	27
Art.3.2.22.	CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN	27
Art.3.2.23.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	27
Art.3.2.24.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA. GÁLIBO DE LA FORMACIÓN DE CUBIERTA.	28
Art.3.2.25.	NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.....	28
Art.3.2.26.	ALTURA DE PISO	28
Art.3.2.27.	ALTURA LIBRE	28
Art.3.2.28.	PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES	28
Art.3.2.29.	SALIENTES Y VUELOS	29
Art.3.2.30.	CIERRES DE PARCELAS.....	29
SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE ACCESO A LOS EDIFICIOS		30
Art.3.2.31.	ACCESOS	30
Art.3.2.32.	PUERTAS DE ACCESO.....	30
Art.3.2.33.	PORTALES.....	30
Art.3.2.34.	ESCALERAS	30
Art.3.2.35.	ASCENSORES.....	30
CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS		30
Art.3.3.1.	CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES	30
Art.3.3.2.	CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES.....	31
Art.3.3.3.	PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS	31
Art.3.3.4.	DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS.....	32
Art.3.3.5.	DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS	32
Art.3.3.6.	DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS	32
Art.3.3.7.	PATIOS MANCOMUNADOS	32
CAPÍTULO 4 DOTACIÓN DE SERVICIOS		32
Art.3.4.1.	DOTACIÓN DE AGUA	32
Art.3.4.2.	EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA	33
Art.3.4.3.	ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA	33
Art.3.4.4.	COMBUSTIBLES	33
Art.3.4.5.	EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES	34
Art.3.4.6.	RECICLAJE DE BASURAS	34
Art.3.4.7.	SERVICIOS POSTALES.....	34
Art.3.4.8.	TELECOMUNICACIONES.....	34

Art.3.4.9. PARARRAYOS.....	34
Art.3.4.10. PROTECCIÓN CONTRA FUEGO.....	34
Art.3.4.11. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	34
Art.3.4.12. APARCAMIENTO	35
Art.3.4.13. SEÑALIZACIÓN	35
CAPÍTULO 5 ESTÉTICA	35
Art.3.5.1. GENERALIDADES	35
Art.3.5.2. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS	35
Art.3.5.3. EDIFICIOS A CONSERVAR	36
Art.3.5.4. SALIENTES EN FACHADA	37
Art.3.5.5. TOTEMS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS	37
Art.3.5.6. CERRAMIENTOS PROVISIONALES DE SOLARES NO EDIFICADOS	37
Art.3.5.7. AJARDINAMIENTO DE PATIOS DE MANZANA.....	37
CAPÍTULO 6 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	37
Art.3.6.1. ALCANCE Y CONTENIDO	37
Art.3.6.2. SOSTENIBILIDAD EDIFICATORIA	38
Art.3.6.3. RESIDUOS SÓLIDOS.....	38
Art.3.6.4. RUÍDOS Y VIBRACIONES	38
Art.3.6.5. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y OLORES	38
Art.3.6.6. VERTIDOS Y SANEAMIENTO	39
Art.3.6.7. RADIACIONES Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.....	39
Art.3.6.8. DESLUMBRAMIENTOS.....	39
TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	40
CAPÍTULO 1 VÍAS PÚBLICAS	40
Art.4.1.1. CLASIFICACIÓN.....	40
Art.4.1.2. TIPOLOGÍA DE SECCIONES.....	40
Art.4.1.3. CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS	41
Art.4.1.4. TITULARIDAD DE LAS VÍAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL..	42
Art.4.1.5. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN TERRENOS ADYACENTES A VIAS PÚBLICAS.....	42
CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	43
Art.4.2.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	43
Art.4.2.2. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	43
CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS	44
Art.4.3.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	44
Art.4.3.2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS	44
SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA.....	44
Art.4.3.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	44
Art.4.3.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO	45
Art.4.3.5. RED DE ALCANTARILLADO.....	45
Art.4.3.6. SANEAMIENTO	46

SECCIÓN TERCERA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	47
Art.4.3.7. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA	47
Art.4.3.8. ALUMBRADO PÚBLICO.....	47
SECCIÓN CUARTA: RED DE TELECOMUNICACIONES	48
Art.4.3.9. COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED	48
Art.4.3.10. CONSIDERACIONES GENERALES	49
TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	50
CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	50
SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN.....	50
Art.5.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO	50
SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	51
Art.5.1.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	51
Art.5.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN	52
Art.5.1.4. APORTACIÓN DE LOS SECTORES AL AYUNTAMIENTO PARA LA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES	52
CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	52
SECCIÓN 1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL R.....	53
Art.5.2.1. ORDENANZA R1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	53
Art.5.2.2. ORDENANZA R2. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA	54
Art.5.2.3. ORDENANZA R3. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O AGRUPADA.....	54
Art.5.2.4. ORDENANZA R4. VIVIENDA ADOSADA, AGRUPADA O COLECTIVA	55
Art.5.2.5. ORDENANZA R5. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CON PATIO	56
Art.5.2.6. ORDENANZA R6. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA.....	57
Art.5.2.7. ORDENANZA R7. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA EN LA VEGA	58
Art.5.2.8. ORDENANZA R8. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA ESPECIAL	58
SECCIÓN 2: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL I.....	59
Art.5.2.9. ORDENANZA I1. INDUSTRIA EXISTENTE	59
Art.5.2.10. ORDENANZA I2. INDUSTRIA URBANA.....	59
Art.5.2.11. ORDENANZA I3. INDUSTRIA MEDIA AISLADA O PAREADA.....	60
Art.5.2.12. ORDENANZA I4. INDUSTRIA GRANDE AISLADA O PAREADA.....	61
Art.5.2.13. ORDENANZA I5. INDUSTRIA MEDIA NIDO	61
Art.5.2.14. ORDENANZA I6. INDUSTRIA GRANDE NIDO	62
Art.5.2.15. ORDENANZA I7. INDUSTRIA MEDIA MULTIPLANTA	62
Art.5.2.16. ORDENANZA I8. INDUSTRIA GRANDE MULTIPLANTA	63
Art.5.2.17. ORDENANZA I9. INDUSTRIA MEDIA	63
Art.5.2.18. ORDENANZA I10. INDUSTRIA GRANDE	64
Art.5.2.19. ORDENANZA I11. INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN REPRESENTATIVA.....	64
Art.5.2.20. ORDENANZA I12. INDUSTRIA GENÉRICA.....	65
SECCIÓN 3: EDIFICACIÓN TERCARIO T.....	66
Art.5.2.21. ORDENANZA T1. TERCARIO	66

Art.5.2.22.	ORDENANZA T2. COMERCIAL-OFICINA.....	67
Art.5.2.23.	ORDENANZA T3. COMERCIAL-GRANDES SUPERFICIES	67
Art.5.2.24.	ORDENANZA T4. COMPLEJOS TERCARIOS.....	68
Art.5.2.25.	ORDENANZA T5. HOSPEDAJE	69
Art.5.2.26.	ORDENANZA T6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	70
Art.5.2.27.	ORDENANZA T7. ACTIVIDADES EXISTENTES	72
Art.5.2.28.	ORDENANZA T8. ACTIVIDADES TERCARIAS	73
Art.5.2.29.	ORDENANZA T9. SERVICIOS	74
Art.5.2.30.	ORDENANZA T10. TERCARIO-EQUIPAMIENTO GENERAL.....	74
Art.5.2.31.	ORDENANZA T11. TERCARIO-COMERCIAL.....	75
Art.5.2.32.	ORDENANZA T12. TERCARIO-DOTACIONAL.....	76
	SECCIÓN 4: DOTACIONES EQ, EL, VI, IT, SU.....	77
Art.5.2.33.	ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO	77
Art.5.2.34.	ORDENANZA EQ Pr. EQUIPAMIENTO PRIVADO	77
Art.5.2.35.	ORDENANZA EL. ESPACIO LIBRE PÚBLICO	78
Art.5.2.36.	ORDENANZA VI. DOTACIONAL VIARIO.....	79
CAPÍTULO 3	CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	79
	SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	79
Art.5.3.1.	FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES	79
Art.5.3.2.	ORDENANZAS DE SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO	80
CAPÍTULO 4	ANEXO. TABLA SÍNTESIS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	81
TÍTULO VI	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....	82
CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	82
Art.6.1.1.	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	82
Art.6.1.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	82
Art.6.1.3.	CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN	83
Art.6.1.4.	APORTACIONES DE LOS SECTORES AL AYUNTAMIENTO PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES	83
CAPÍTULO 2	ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS.....	83
	SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN.....	83
Art.6.2.1.	ÁMBITOS Y DETERMINACIONES.....	83
Art.6.2.2.	DESARROLLO	84
CAPÍTULO 3	ANEXO. TABLA SÍNTESIS.....	84
TÍTULO VII	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	85
CAPÍTULO 1	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	85
Art.7.1.1.	DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	85
Art.7.1.2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO	85
Art.7.1.3.	DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO	86
CAPÍTULO 2	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO.....	86
Art.7.2.1.	CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS	86

Art.7.2.2. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.....	87
Art.7.2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.....	88
Art.7.2.4. EDIFICACIONES EXISTENTES	88
CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	88
Art.7.3.1. DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO	88
Art.7.3.2. SUELO RUSTICO COMÚN	89
Art.7.3.3. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	89
Art.7.3.4. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.....	89
Art.7.3.5. CONCURRENCIA DE CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.....	90
TÍTULO VIII DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL	91
CAPÍTULO 1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	91
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES	91
Art.8.1.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	91
SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES.....	91
Art.8.1.2. FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN.....	91
Art.8.1.3. DETERMINACIONES.....	91
Art.8.1.4. DOCUMENTACIÓN	91
SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE.....	91
Art.8.1.5. FINALIDAD.....	91
Art.8.1.6. CONTENIDO	92
SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES.....	92
Art.8.1.7. ÁMBITO Y LIMITACIONES.....	92
Art.8.1.8. FINALIDADES.....	92
Art.8.1.9. DETERMINACIONES.....	93
Art.8.1.10. DOCUMENTACIÓN.....	93
Art.8.1.11. CATÁLOGOS	93
CAPÍTULO 2 GESTIÓN URBANÍSTICA	94
Art.8.2.1. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.....	94
Art.8.2.2. ACTUACIONES AISLADAS.....	94
Art.8.2.3. ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	96
Art.8.2.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN	96
Art.8.2.5. PROYECTOS DE ACTUACIÓN.....	97
Art.8.2.6. CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS	98
Art.8.2.7. PROYECTOS DE OBRAS	98
Art.8.2.8. OBRAS EN LOS EDIFICIOS.....	98
Art.8.2.9. OBRAS DE DEMOLICIÓN.....	99
Art.8.2.10. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	99
Art.8.2.11. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS.....	99
Art.8.2.12. PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS.....	100

Art.8.2.13.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	100
Art.8.2.14.	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	100
Art.8.2.15.	PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.....	101
Art.8.2.16.	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES	101
Art.8.2.17.	PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS.....	101
Art.8.2.18.	DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS	101
CAPÍTULO 3	ANEXO. TABLA SÍNTESIS ACTUACIONES AISLADAS.....	102
TÍTULO IX	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	103
CAPÍTULO 1	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN	103
Art.9.1.1.	Ámbito, objeto y contenido del catálogo	103
Art.9.1.2.	Marco legal	103
Art.9.1.3.	Ámbito y régimen de aplicación	103
Art.9.1.4.	Categoría de los bienes: catalogación	103
Art.9.1.5.	Bienes existentes en el término municipal	104
Art.9.1.6.	Revisión de los bienes y enclaves arqueológicos.....	104
Art.9.1.7.	Resultado de los trabajos de prospección arqueológica intensiva en los suelos de desarrollo.....	105
Art.9.1.8.	Criterios generales de catalogación.....	105
Art.9.1.9.	Grados de protección del patrimonio arquitectónico existente en el término municipal de Arroyo de la Encomienda.....	106
Art.9.1.10.	Grados de protección del patrimonio arqueológico existente en el término municipal de Arroyo de la Encomienda.....	106
Art.9.1.11.	Procedimiento que debe seguirse ante la necesidad de intervenir arqueológicamente en alguna de las zonas protegidas.....	108
Art.9.1.12.	Procedimiento que debe seguirse ante la aparición fortuita de bienes del patrimonio arqueológico en una obra.....	108
Art.9.1.13.	Procedimiento que debe seguirse en los sectores que cambian de clasificación de suelo y se incorporan a suelos de desarrollo.....	109
Art.9.1.14.	Financiación de las actuaciones arqueológicas	109
CAPÍTULO 2	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	109
Art.9.2.1.	Criterios de intervención en los elementos arquitectónicos catalogados	109
Art.9.2.2.	Tipos de obras.....	109
Art.9.2.3.	Criterios de intervención en los elementos arqueológicos catalogados	110
Art.9.2.4.	Adaptación al entorno	111
Art.9.2.5.	Fichas de los catálogos.....	111
TÍTULO X	ANEXOS.....	113
A.1.	DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO	113
A.2.	FICHAS DE SECTORES DE SU-NC.....	114
A.3.	FICHAS DE SECTORES DE SUR CON PLANEAMIENTO ASUMIDO	122
A.4.	LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS.....	129
A.5.	FICHAS DE SECTORES	130

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 NATURALEZA Y ÁMBITO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Art.1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán ajustar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Arroyo de la Encomienda.

Art.1.1.2. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

A los efectos urbanísticos de esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la totalidad del territorio municipal, se considera dividido en Suelo Urbano, Suelo Rústico y Suelo Urbanizable.

Las definiciones y regímenes correspondientes de los distintos tipos se especifican en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

Art.1.1.3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- 1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL).
- 2.- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- 3.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y sus modificaciones.
- 4.- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y sus modificaciones.
- 5.- Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), aprobadas por Decreto 206/2001, de 2 de agosto.
- 6.- Ley 11/2003, de 8 de abril de prevención ambiental de Castilla y León.
- 7.- Decreto 28/2010 de 22 de julio por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- 8.- Orden FOM 1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN) y sus modificaciones.
- 9.- Orden FOM/1097/2006, de 9 de Junio (BOCyL 30 de Junio de 2006), por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Art.1.1.4. VIGENCIA

Lo contenido en los documentos que integran la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 56 de la LUCyL y 167 del RUCyL.

Art.1.1.5. REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad.

La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución íntegra del instrumento revisado, según se indica en el art. 57 de la LUCyL y 168 del RUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana por el instrumento de planeamiento adecuado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los art. 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 116 y 149 a 162 del RUCyL.

Art.1.1.6. MODIFICACIONES

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL y 169 a 173 del RUCyL.

Art.1.1.7. SUPLETORIEDAD

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, LS y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las Directrices de Ordenación Territorial de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

Art.1.1.8. ORDEN DE PRIORIDAD DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

En caso de contradicción entre los distintos documentos que integran la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Memoria Vinculante.
- 2.- Normativa Urbanística.
- 3.- Catálogo de Elementos Protegidos
- 4.- Catálogo y Normativa Arqueológica
- 5.- Planos de Ordenación
- 6.- Estudio de Viabilidad Económica.

Dentro del presente documento, Normativa Urbanística, el orden de prevalencia será el siguiente:

- 1.- Título V;
- 2.- Título VI;
- 3.- Título VII;
- 4.- Título VIII;
- 5.- Título I;
- 6.- Título II;
- 7.- Título III;
- 8.- Título IV.

Al mismo tiempo, en el presente documento el orden de prevalencia de la documentación será:

- 1.- Texto escrito.
- 2.- Cuadros resumen.
- 3.- Esquemas gráficos.

En todo caso, como norma general, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

Art.1.1.9. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

El presente Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes determinaciones de **Ordenación General**:

- 1.- Objetivos y propuestas de ordenación para todo el término municipal, compatibles con las normativas sectoriales, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los municipios limítrofes.

- 2.- Perímetros de Clasificación del término municipal en las clases definidas en el Título V, VI y VII, y sus correspondientes categorías.
- 3.- Sistemas Generales o Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos, sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- 4.- Catálogo de elementos protegidos.
- 5.- En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la delimitación de sectores, la densidad máxima y mínima, los usos predominantes y en su caso compatibles y prohibidos, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso, y los plazos para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación.

En Suelo Rústico, las normas de protección que se establezcan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger el Medio Natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones, calificación de usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y parámetros y condiciones de los mismos.

- 6.- Aquellas otras de carácter potestativo que expresamente se señalan en los artículos correspondientes.

El resto de las determinaciones incluidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana se entienden de **Ordenación Detallada**.

Art.1.1.10. CONDICIONES PREVIAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES

En concreto, para el desarrollo de los sectores, la Confederación Hidrográfica del Duero establece las siguientes condiciones:

- 1.- Se condicionará por el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, tanto la habitabilidad de las viviendas como el comienzo de las actividades industriales que se proponen en los sectores del Plan, a la obtención previa del compromiso de suministro de agua por parte de la empresa concesionaria del servicio.
- 2.- Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Duero, para que se pronuncie sobre la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos.

TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Las condiciones de los usos determinan las diferentes exigencias a cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales de la edificación fijadas en el Título III y de las particulares de las zonas del Título V.

Los usos **Pormenorizados** agrupan una serie de usos elementales que se complementan asociándose a determinadas tipologías edificatorias. La relación de los usos pormenorizados se establece, con sus respectivos acrónimos, en la instrucción técnica urbanística 2/2006, aprobada en la Orden FOM 1572/2006 actualmente en vigor:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ACRÓNIMO	
RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR	R	RU
	VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA		RC
	RESIDENCIAL COMUNITARIO		RM
	PROTECCIÓN PÚBLICA		-P
INDUSTRIAL	TALLER	I	IT
	INDUSTRIA GENERAL		IP
	ALMACÉN		IM
	ESTACIONES DE SERVICIO		IS
	AGROPECUARIA		IA
TERCIARIO	SERVICIOS AUTOMÓVIL	T	TA
	OFICINA		TO
	LOCALES DE REUNIÓN - HOSTELERÍA		TH
	HOSPEDAJE		TP
	COMERCIAL		TC
	SERVICIOS		TS
VIARIO PÚBLICO	VÍA PEATONAL	VI	VI-P
	CARRIL BICI		VI-B
	VÍA MIXTA		VI-M
	APARCAMIENTOS		VI-A
	TRANSPORTE PÚBLICO		VI-T
	PLAZA		VI-Z
ESPACIOS LIBRES	PARQUE Y JARDÍN URBANO	EL	EL-P
	ZONAS VERDES		EL-Z
	ÁREAS DE OCIO, EXPANSIÓN Y RECREO		EL-O
	ÁREAS DE JUEGO INFANTIL		EL-J
	ZONAS DEPORTIVAS DE USO NO PRIVATIVO		EL-D
	ÁREAS PEATONALES		EL-T
EQUIPAMIENTOS	GENERAL	EQ	EQ-G
	EDUCATIVO / DOCENTE		EQ-E
	DEPORTIVO		EQ-D
	COMERCIAL		EQ-C
	ADMINISTRATIVO		EQ-M
	CULTURAL		EQ-T
	OCIO Y ESPECTÁCULOS		EQ-O
	SOCIAL Y ASISTENCIAL		EQ-A
	SANITARIO		EQ-S
	RESIDENCIA COMUNITARIA		EQ-R
	GARAJE / APARCAMIENTO EN LOCAL		EQ-J
	APARCAMIENTO		EQ-P
	RELIGIOSO		EQ-L
	SERVICIOS		EQ-V
SERVICIOS URBANOS	ESTACIÓN DE TRATAMIENTO ABASTECIMIENTO DE AGUA	SU	SU-T
	CAPTACIÓN Y DEPÓSITOS DE AGUA		SU-P
	ESTACIÓN DE DEPURACIÓN AGUAS RESIDUALES		SU-D
	ESTACIÓN DE TRANSFORM. Y SUMINISTRO ELÉCTRICO		SU-E
	DEPÓSITO DE GAS		SU-G
	CENTRO DE TELECOMUNICACIONES		SU-M
	RESIDUOS SÓLIDOS		SU-R
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	RED DE CARRETERAS	IT	IT-C
	RED FERROVIARIA		IT-F
	TERMINAL DE TRANSPORTE		IT-T
	RED ENERGÍA ELÉCTRICA		IT-E
	GASODUCTO		IT-G
	HIDRÁULICAS		IT-H
	RED DE TELECOMUNICACIONES / FIBRA ÓPTICA		IT-M
	CENTRO DE INSTALACIONES		IT-I
	TRATAMIENTO DE RESIDUOS		IT-R
	DEFENSA Y SEGURIDAD		IT-D

CAPÍTULO 1 CARÁCTERÍSTICAS GENERALES

Art.2.1.1. ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS

Se define como **Uso Global** (o característico) aquel que caracteriza de forma general un ámbito o sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable, en base a los cuales se agrupan las ordenanzas. Los usos globales se clasifican en:

- **R** Residencial.
- **I** Industrial.
- **T** Terciario.
- Dotacional. El uso dotacional se compone a su vez de los usos destinados a los distintos Equipamientos **EQ**, Servicios Urbanos **SU**, Infraestructuras Territoriales **IT**, Espacios Libres **EL**, y Viario público **VI**.

Todos ellos, a su vez, según su titularidad se pueden dividir en Públicos **Pb** o Privados **Pr**.

Las ordenanzas de suelo urbano establecen, a su vez, otra serie de usos:

- **PR** Usos Predominantes (o principales). Son aquellos a los que se le asigna de forma mayoritaria al menos el 50% de la edificabilidad que le corresponde a cada parcela.
- **CO** Usos Compatibles. Son aquellos que pueden aplicarse con el principal.
- **PH** Usos Prohibidos. Son aquellos que no se pueden aplicar por resultar incompatibles con los usos predominantes establecidos.
- **AT** Usos Autorizables. Son usos que se conceden excepcionalmente por la administración tras la correspondiente solicitud, en suelos destinados genéricamente por el planeamiento a otros usos, y que requieren para su implantación de un control previo por parte de la administración. La autorización de dichos usos puede tener carácter temporal o estar sometidos a condiciones específicas dictadas por la administración.

Art.2.1.2. SITUACIÓN DE LOS USOS

El señalamiento de compatibilidad de usos, con el característico de cada Zona, se efectúa fijando la situación del uso compatible, con respecto a su distribución en el edificio en cada una de las ordenanzas.

Art.2.1.3. DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO

- 1.- Cuando en un mismo edificio coexista un uso compatible con el uso principal, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones del uso elemental que le fuesen de aplicación.
- 2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art.2.1.4. LOCALES EN SÓTANO O SEMISÓTANO

No podrá establecerse actividad alguna en planta de sótano con excepción de:

- Actividades complementarias para la dotación al servicio del edificio, como cuartos de instalaciones, aseos, trasteros y bodegas, de estancia ocasional.
- Aquellas actividades que expresamente se permitan en las Ordenanzas de edificación, vinculadas a un local situado en la planta superior, especialmente en el caso de Grandes Almacenes y Centros Comerciales, como aseos, almacenes, cuartos de basura, cuartos de instalaciones.
- Las especificadas en la normativa para garajes y aparcamientos.
- En viviendas unifamiliares se permite el uso de "bodega" de estancia ocasional, con carácter privado, disponiendo de acceso directo desde el exterior en caso de tener una superficie útil mayor a 50 m².

Art.2.1.5. ACTIVIDADES PERMISIBLES

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza ó por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen permisibles según lo dispuesto en la Ley 11/2003 de 8 de abril de prevención ambiental de Castilla y León, y cumplan las normas de la

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la legislación sectorial vigente.

Art.2.1.6. USOS EXISTENTES

Las condiciones generales de los usos establecidos en este capítulo y las particulares reguladas en cada ordenanza, así como las que se determinen en los instrumentos de desarrollo correspondientes, serán de aplicación a los usos existentes a la entrada en vigor del Plan General, determinando, en su caso, la aplicación del régimen de fuera de ordenación o de desconformidad con el planeamiento previstos en la legislación urbanística y en esta Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL

Art.2.2.1. DEFINICIÓN

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a personas, tengan o no relación de parentesco. El uso residencial se puede desarrollar en viviendas y en residencias comunitarias.

Se consideran incluidos en este uso:

- 1.- Vivienda. Espacio edificado sobre una única parcela compuesta por estancias y dependencias anejas que sirven de morada permanente de personas generalmente con relación familiar, entre las que se encuentran la vivienda unifamiliar y la edificación colectiva
- 2.- Residencia comunitaria. Espacio edificado sobre una única parcela donde sus moradores, generalmente sin vínculos familiares, comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, que en el caso de las viviendas son privativos de cada una, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, religiosos, colegios mayores, acuartelamientos...
- 3.- Los usos elementales despachos, consultas, estudios de profesiones liberales, actividades profesionales, artesanales, artísticas y literarias, compatibles con la vivienda a la que son anexos, correspondientes al uso de oficinas, que por sus características no generen perjuicios a los usos de alojamiento residencial y que se corresponden con el uso industrial en sus categorías 1 y 2 (establecimientos individuales de comercio tradicional de superficie reducida).
- 4.- Los usos elementales, relacionados con dotaciones al servicio de las viviendas, incluidos en los sótanos de los edificios (el uso Garaje-Aparcamiento, en sus categorías 1,2 y 4, cuartos de instalaciones, bodegas,...) y en los espacios libres privados.

Art.2.2.2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Los espacios libres privados mancomunados, con dotaciones colectivas al servicio de las viviendas (piscina, vestuarios, deportivo al aire libre, garaje,...) cuyo objeto es garantizar el esparcimiento y la obtención de mejores condiciones ambientales de las viviendas anejas atenderán a lo dispuesto en el Art.2.5.9 CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PRIVADOS de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN PRIMERA: VIVIENDA

Vivienda mínima: Se considera vivienda mínima la que en cada momento lo sea a los efectos de poder acogerse a los beneficios de las viviendas de Protección Oficial, vivienda joven, o normas que las sustituyan.

Art.2.2.3. CLASES DE VIVIENDA

El uso de vivienda se puede desarrollar de dos formas:

- Vivienda unifamiliar, en la que por cada parcela, existe una vivienda exenta o adosada en uno o dos de sus lados a otra edificación.
- Vivienda en edificación colectiva, en la que se agrupan unas con otras en una parcela, horizontal o verticalmente, compartiendo espacios comunes, garajes y/o accesos.

Art.2.2.4. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Todas las viviendas de nueva construcción o creadas por la reconversión de antigua edificación habrán de reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa autonómica y estatal vigente al respecto y en concreto, se estará a lo estipulado en el Decreto 147/2000, de 29 de

junio (BOCyL de 23 de junio de 2.000) sobre supresión de la cédula de habitabilidad o normativa que lo sustituya.

Independientemente de lo establecido en el párrafo anterior, las obras de rehabilitación reforma y ampliación de edificios y viviendas podrán exceptuarse del cumplimiento de aquellas condiciones mínimas de habitabilidad cuya observancia venga impedida por la configuración física de la parcela o de la edificación o, en su caso, por los condicionantes establecidos en los instrumentos de protección a los que pudieran estar sometidos, que deberán justificarse oportunamente en el respectivo proyecto.

Se admitirán estudios de una sola pieza, en el que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, cuya superficie útil sea superior a 26 m² y disponga de un cuarto de aseo totalmente independiente, al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

Toda vivienda o estudio ha de ser exterior, entendiéndose por tal aquel que tenga huecos a calle, plaza, espacio libre público o patio de manzana que, teniendo un acceso de 5 m de ancho por 4 m de altura que cumpla las condiciones para que permita el paso de un camión de bomberos, se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro. Se prohíbe la ubicación de viviendas en sótanos de edificaciones residenciales colectivas.

Todas las piezas de la vivienda tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores, exceptuando de este cumplimiento los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de vivienda.

Así mismo, en esta Normativa, dentro del Título III correspondiente a Condiciones Generales de la Edificación, se establecen las condiciones que deberán garantizar los proyectos de edificación de este uso, regulándose a la vez distintos parámetros de las construcciones.

Art.2.2.5. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Las Viviendas con Protección Pública, estarán sujetas en cuanto a programa y proyecto se refiere, a las disposiciones específicas que las regulen, que serán, subsidiariamente, de obligado cumplimiento para cuanto no hubiese sido regulado expresamente para el uso residencial en estas Normas. Caso de sustituirse esta figura por otra de similares características, se estará a lo dispuesto en la normativa que la regule.

La ubicación de los solares destinados a viviendas de protección oficial que se establece en la ordenación pormenorizada de los sectores residenciales de este Plan, se podrá variar a través de la redacción de un estudio de detalle.

Art.2.2.6. VIVIENDA JOVEN

Las viviendas jóvenes, estarán sujetas en cuanto a programa y proyecto se refiere, a las disposiciones específicas que las regulen según las determinaciones del art 86.4 del RUCyL y del decreto 99/2005 o normativa que los sustituya.

SECCIÓN SEGUNDA: RESIDENCIA COMUNITARIA

Art.2.2.7. CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS

Aparte de la legislación hotelera que les sea de aplicación en su caso, cumplirán las condiciones expuestas para las viviendas cuando su superficie no rebase los 500 m², y cuando fuera superior a esa cifra se aplicarán las condiciones de hospedaje establecidas en el Art.2.4.11 "CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE" de esta Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 3 USO INDUSTRIAL

Art.2.3.1. DEFINICIÓN

Por uso industrial se entiende aquel que tiene por finalidad, llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Se consideran incluidos en este uso:

- 1.- Industria general, que son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.
- 2.- Almacenes, que son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, a otras industrias o mayoristas.
- 3.- Estaciones de servicio, que son aquellos establecimientos destinados al almacenaje y distribución de carburantes, gases licuados, lubricantes y otros tipos de energía, y sus establecimientos de beneficio y servicios complementarios.
- 4.- Talleres artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.
- 5.- Industria agropecuaria, que son aquellos establecimientos que se dedican a la transformación o manipulación de productos agrícolas o ganaderos.
- 6.- Vivienda del guarda, vivienda acondicionada que cumplirá las condiciones higiénicas y de habitabilidad en vigor, ubicada en la parcela de uso industrial, con una superficie útil no superior a 100 m².

Art.2.3.2. CLASIFICACIÓN

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones.

1ª Categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª categoría aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales, taller de bordados, reparación de electrodomésticos, pequeñas imprentas/reprografías) que no superen los 200 m² de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 10.000 W, y produzcan un nivel sonoro inferior a 50 dB(A). Quedan excluidos de esta categoría los almacenes, en todo caso.

2ª Categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2ª categoría aquellas instalaciones industriales relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas (talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes). Sus límites máximos no superarán la superficie de 400 m² útiles, potencia mecánica instalada de 20 KW y nivel sonoro de 70 dB(A). Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de la normativa seguridad contra incendios en vigor aplicable a instalaciones industriales.

3ª Categoría: Instalaciones de uso industrial pero incompatible con el uso residencial. Quedan comprendidas en la 3ª categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas y que aun tomando las medidas correctoras necesarias, superan los niveles fijados para la 2ª categoría (transformación alimentaria, envasados, mataderos, salas de despiece, etc., almacenamientos de productos agrícolas, etc.). Quedan encuadradas según lo dispuesto en la Ley 11/2003 de 8 de abril de prevención ambiental de Castilla y León, y no se limita su superficie útil ni su potencia instalada, debiendo limitarse su nivel sonoro por debajo de 95 dB(A).

4ª Categoría: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Comprende aquellas instalaciones industriales altamente peligrosas, insalubres o nocivas y por lo tanto incompatibles con las áreas urbanas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos (fábricas o almacenes de productos explosivos o inflamables, minas, canteras, granjas). Se regularán según lo dispuesto en la Ley 11/2003 de 8 de abril de prevención ambiental de Castilla y León y tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial en su caso (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.).

Art.2.3.3. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales de la edificación establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

- 1.- Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.
- 2.- Altura libre. La altura libre mínima será de 2,50 m.

- 3.- Ventilación e iluminación. Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuada a la actividad que se desarrolle.
- 4.- Emisiones y residuos. Se observarán las condiciones de higiene ambiental establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística y las determinadas para compatibilidad con usos no industriales.
- 5.- Espacios libres. No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
- 6.- Protección contra fuego. Las edificaciones industriales entre medianeras, resolverán en sí mismas las medidas de protección contra fuego establecidas en la Norma Básica de la Edificación correspondiente y contarán siempre con la posibilidad de acceso a su fachada de los equipos de extinción de incendios, debiendo mantenerse un callejón de 5,00 m. de ancho, libre de obstáculos, lateral a las edificaciones, en aquellas que estuvieran separadas respecto a algún lindero.

Art.2.3.4. COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS

Para que dicho uso sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- 1.- No se permitirán actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes, que no se hayan sometido a la preceptiva licencia ambiental que autorice su implantación compatible con otros usos.
- 2.- No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la Normativa Sectorial vigente.
- 3.- No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.
- 4.- Se cumplirán las condiciones de Protección Contra Incendio en los Edificios y sobre Condiciones Acústicas de los edificios incluidas en el Código Técnico de la Edificación.
- 5.- Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo para este fin y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 cm. de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación. Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 cm como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
- 6.- Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición, los despachos profesionales y los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
- 7.- Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
- 8.- Los usos agrícolas y ganaderos se consideran compatibles con el uso residencial cuando se trate de la vivienda del propietario.

Art.2.3.5. TALLERES DOMÉSTICOS EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Los talleres instalados en las viviendas de los propietarios, cumplirán todas las condiciones del uso industrial, ateniéndose, en cuanto al número y dotación de los aseos, a lo que disponga la vigente Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPÍTULO 4 USO TERCIARIO

Art.2.4.1. DEFINICIÓN

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Art.2.4.2. CLASIFICACIÓN DEL USO TERCIARIO

El uso terciario se divide en: las siguientes categorías:

- 1.- Oficinas
- 2.- Locales de reunión-hostelería.
- 3.- Hospedaje
- 4.- Comercial
- 5.- Servicios

SECCIÓN PRIMERA: OFICINAS

Art.2.4.3. DEFINICIÓN

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, el de la banca, o los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo.

Art.2.4.4. CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, los locales destinados a oficinas cumplirán con las siguientes:

- 1.- En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en despachos profesionales en la vivienda del propietario.
- 2.- La altura libre mínima será de 2,50 m.
- 3.- Los locales de hasta 100 m² cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo. Los locales con superficie comprendida entre 100 y 500 m² dispondrán de, al menos, dos aseos independientes. En los locales de más de 500 m², se estará a lo dispuesto en la Normativa de Lugares de Trabajo.

Art.2.4.5. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que el uso oficinas sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el Art.2.3.4 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS de esta Normativa Urbanística.

Art.2.4.6. DESPACHOS PROFESIONALES EN LA VIVIENDA DEL PROPIETARIO

Podrán instalarse despachos profesionales en las viviendas de los titulares. Cumplirán la normativa de la vivienda y la que le corresponda Según el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCIÓN SEGUNDA: LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA

Art.2.4.7. DEFINICIÓN

El uso de Locales de Reunión - Hostelería engloba a todas aquellas actividades de relación de las personas en su tiempo de ocio, tales como locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), salas recreativas (casinos, salas de bingo), espectáculos públicos (salas de fiesta, discotecas, salas de baile), locales de reunión (locales de asociaciones culturales, de vecinos, deportivas) y culturales (bibliotecas, teatro, salas de cine, auditorios, museos).

Podrá desarrollarse en locales situados en edificios con otros usos o en edificios exclusivos para él.

Art.2.4.8. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

- 1.- Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso al local de reunión será independiente desde la calle.

- 2.- Los pasillos accesibles por el público y las escaleras, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- 3.- En los locales ubicados en edificaciones de nueva planta, la altura libre interior mínima de los locales será de 2.70 m., pudiendo reducirse puntualmente a 2,50 m. en menos de un 20% de la superficie del local.
- 4.- Los locales de hasta 200 m² de superficie de local de reunión, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y por cada 100 m² más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separándolos en ese caso en un aseo para cada sexo.
- 5.- Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse un ante aseo en el que se podrá situar el lavabo.
- 6.- Cumplirán con lo establecido, en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 7.- La distancia mínima entre las puertas de acceso de los establecimientos de venta de bebidas alcohólicas será de 8 metros.

Art.2.4.9. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

Para que los Locales de Reunión-Hostelería sean compatibles con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el Art.2.3.4 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN TERCERA: HOSPEDAJE

Art.2.4.10. DEFINICIÓN

El uso de hospedaje, engloba a aquellos establecimientos que se dedican al alojamiento temporal de personas y se regulan por la Ley 14/2010, de 9 de diciembre de Turismo de Castilla y León.

Se dividen en los siguientes grados:

- 1.- Alojamientos hoteleros: Hoteles, Hostales y Pensiones.
- 2.- Apartamentos turísticos.
- 3.- Campamentos de turismo.
- 4.- Alojamientos de turismo rural: Casas Rurales, Posadas y Centros de Turismo Rural.
- 5.- Cualquier otra que sea objeto de reglamentación especial.

Podrán desarrollarse en locales de los edificios o en edificios exclusivos para este fin.

Art.2.4.11. CONDICIONES DEL USO HOSPEDAJE

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo del tipo de establecimiento, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:

- 1.- Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones, cumplirán con las mínimas establecidas sectorialmente en función de cada categoría.
- 2.- En cuanto a la dotación de aseos en los locales de uso público, se estará a lo establecido para los Locales de Reunión - Hostelería.
- 3.- Se observarán las condiciones establecidas en el Decreto 77/1986, de 12 de junio, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que se dictan normas de clasificación de los alojamientos hoteleros en la Comunidad de Castilla y León y el Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de Turismo rural.

Art.2.4.12. COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL

El uso hospedaje resulta compatible con el residencial, aunque necesariamente tendrán accesos a través de zonas comunes diferenciadas, excepto en el caso de las pensiones y alojamientos de turismo rural, que pueden ocupar una parte de una planta, una planta o varias plantas de una edificación colectiva de viviendas, compartiendo accesos y comunicaciones verticales con éstas.

SECCIÓN CUARTA: COMERCIAL

Art.2.4.13. DEFINICIÓN

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades de compraventa o permuta de mercancías al por menor o al por mayor, prestación de servicios privados al público, e incluso la manipulación de mercancías como el envasado, almacenaje, transporte y distribución, ya sea de forma continuada o en días y temporadas determinados, siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias de actividad.

Art.2.4.14. NORMATIVA SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN

En lo referente a usos comerciales, se seguirá lo dispuesto en la Ley 16/2002 de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León y en el Decreto 28/2010, de 22 de junio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Art.2.4.15. CLASIFICACIÓN

Los establecimientos comerciales pueden ser de carácter individual o colectivo. Los establecimientos comerciales de carácter colectivo son los integrados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que se hayan proyectado de forma conjunta, y en los que concurren elementos o servicios comunes para los establecimientos o puntos de venta que los integran.

De acuerdo con su actividad y en función de su oferta, los establecimientos comerciales individuales se clasifican en:

- 1.- Establecimiento especializado en bienes de consumo cotidiano: venta de productos de alimentación, droguería y perfumería.
- 2.- Establecimiento especializado en equipamiento de la persona y del hogar: venta de productos del textil, cuero, calzado, complementos, deporte, juguetes, bricolaje, ferretería, decoración, jardinería, electrodomésticos, electrónica, soportes audiovisuales e informática.
- 3.- Establecimiento especializado en sectores con características singulares; venta de entre otros los siguientes productos: materiales de construcción, maquinaria industrial, vehículos y muebles.

De acuerdo con su formato, los establecimientos comerciales se pueden clasificar en:

1.- Establecimientos individuales:

- Comercio tradicional. Denominados popularmente como tiendas, son aquellos establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y que están dotados de un sistema de venta asistida.
- Autoservicio. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con una superficie de venta inferior a 500 m² y que cuenta con un sistema de venta en libre servicio.
- Supermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 y 2.000 m².
- Hipermercado. Establecimiento comercial especializado en bienes de consumo cotidiano que, con predominio de alimentación, supera los 2.000 m² de superficie de venta al público.
- Gran Almacén. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, que ofrece una amplia gama comercial organizada por departamentos con venta asistida y cuya superficie de venta al público suele ser superior a 10.000 m².
- Gran Superficie Especialista. Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y el hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².
- Establecimiento de descuento duro. Establecimientos comerciales en régimen de autoservicio que, generalmente con un tamaño pequeño o mediano, se caracterizan por utilizar en su gestión fórmulas de venta agresivas.

2.- Establecimientos colectivos:

- Mercado Municipal. Conjunto de establecimientos minoristas, fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, con servicios comunes.
- Centro comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes. El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde una zona común de tránsito peatonal cubierta e interior. Generalmente contiene uno o varios grandes o medianos establecimientos comerciales como foco de atracción y una mezcla de la oferta renovable que agrupa servicios, comercio minorista, restauración y ocio.
- Parque comercial y de ocio. Conjunto de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, integrados en una o varias edificaciones compartiendo elementos comunes, y que se desarrollan de forma uniforme o diferida en el tiempo. El acceso a cada uno de los establecimientos se efectúa desde el exterior, normalmente desde una zona de tránsito rodado y aparcamiento común. Suele agrupar grandes y medianos establecimientos comerciales.
- Galería comercial. Conjunto de pequeños establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente a los que se accede desde una zona común de tránsito peatonal generalmente cubierta e interior. Puede constituir un establecimiento colectivo independiente comúnmente situado en los bajos o sótanos de edificaciones, o bien formar parte de un establecimiento colectivo mayor.
- Mercados al aire libre o mercadillos. Centros de agrupación de comerciantes, en régimen de venta tradicional, tradicionales en espacios públicos, abiertos y habilitados a tal efecto por los respectivos Ayuntamientos. Son mercados no diarios, siendo frecuente su celebración con periodicidad semanal. Los mercados de ganado se entenderán excluidos del ámbito de aplicación de esta norma.
- Zonas para el comercio no sedentario y ambulante. Tramas urbanas, calles o plazas, donde se autoriza la celebración de venta no sedentaria y ambulante, conforme a lo establecido por las normativas municipales en cuanto a licencias, periodicidad y desarrollo de la actividad.

Art.2.4.16. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título III de esta Normativa Urbanística, serán de aplicación las condiciones generales del Art.2.4.8 CONDICIONES DE LOS LOCALES DE REUNIÓN-HOSTELERÍA de esta Normativa Urbanística, con las siguientes precisiones:

- 1.- La superficie de venta será de 4 m² como mínimo, y no servirá de paso a otros locales, excepto en locales situados en la propia vivienda del propietario.
- 2.- La altura libre interior mínima de los locales no será inferior a 2,50 m en una superficie abierta al público de hasta 30 m² y a 2,70 m en el resto de la superficie.

Para que el uso comercial sea compatible con el uso residencial, se observarán las condiciones expresadas en el Art.2.4.9 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL de esta Normativa Urbanística.

SECCIÓN QUINTA: SERVICIOS

Art.2.4.17. DEFINICIÓN

Tienen la consideración de servicios el conjunto de actividades que buscan responder a una o más necesidades de un cliente diferentes a la provisión de bienes materiales, como pueden ser gimnasios y otras actividades deportivas, peluquerías, peluquerías caninas, veterinarios, consultas médicas, bufetes de abogados, estudios de arquitectura, ingenierías, administradores de fincas, asesorías laborales y fiscales, talleres protésico dentales, clínicas de fisioterapia, oficinas de trabajo temporal, oficinas de seguros, y en general cualquier uso que no sea incompatible con el uso residencial, sino complementario de éste, que pueda desempeñarse en plantas bajas o superiores a la baja de las edificaciones y sea distinto del comercio de mercancías.

Art.2.4.18. CONDICIONES DEL USO SERVICIOS

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso independiente desde la vía pública o acceso común con otros usos no residenciales, se regularán según lo dispuesto para el uso comercio en su

categoría de “establecimiento individual de comercio tradicional”.

Los locales con uso servicios que cuenten con acceso desde zonas comunes de edificios residenciales se regularán según lo dispuesto para el uso oficinas en su categoría de “Despachos Profesionales”.

Art.2.4.19. COMPATIBILIDAD DE USO

Se observarán las condiciones expresadas en el Art.2.3.4 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS de esta Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 5 USO DOTACIONAL

Art.2.5.1. DEFINICIÓN

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los espacios, los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios.

Art.2.5.2. CLASIFICACION

El uso dotacional engloba las siguientes:

- 1.- Viario Público.
- 2.- Espacios Libres.
- 3.- Equipamientos.
- 4.- Servicios urbanos.
- 5.- Infraestructuras territoriales.

SECCIÓN PRIMERA: VIARIO PÚBLICO

Art.2.5.3. DEFINICIÓN

Las vías públicas constituyen el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Se consideran incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de éste.

Art.2.5.4. CLASIFICACIÓN

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen siguientes categorías:

- 1.- **VI-P** Vía Peatonal
- 2.- **VI-B** Carril Bici
- 3.- **VI-M** Vía Mixta
- 4.- **VI-A** Aparcamientos
- 5.- **VI-T** Transporte Público
- 6.- **VI-Z** Plaza

En los terrenos calificados como uso dotacional de vías públicas, podrán disponerse en cualquiera de sus categorías.

Art.2.5.5. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL VIARIO PÚBLICO

Las condiciones que deben cumplir se especifican en el TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y el Documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero).

SECCIÓN SEGUNDA: ESPACIOS LIBRES

Art.2.5.6. DEFINICIÓN

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Pueden tener carácter público o privado.

Art.2.5.7. CLASIFICACIÓN

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen siguientes categorías:

- 1.- EL-P Parque y Jardín Urbano
- 2.- EL-Z Zonas Verdes
- 3.- EL-O Áreas de Ocio, Expansión y Recreo
- 4.- EL-J Áreas de Juego Infantil
- 5.- EL-D Zonas Deportivas de Uso No Privativo
- 6.- EL-T Áreas Peatonales

Art.2.5.8. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Las condiciones que deben cumplir se especifican en el TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Son compatibles con este uso el uso deportivo público al aire libre, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies arbóreas y otros usos dotacionales compatibles, estos últimos con una ocupación de hasta un 10% de la superficie.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y el Documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero)

Art.2.5.9. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

- 1.- Se podrán desarrollar sobre ellos actividades lúdicas al aire libre, paseo, deporte, ocio....
- 2.- Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas.
- 3.- Sobre rasante se tolerarán tanto instalaciones deportivas en superficie y al aire libre sin espectadores; como asimismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas,...) y sus edificaciones auxiliares (vestuarios, aseos, guarda de utensilios, instalaciones,...) hasta un máximo del 5% de la superficie del espacio libre privado en este último caso. Estas edificaciones se resolverán en planta baja y la altura de ellas no superará los 3 m. El retranqueo mínimo de estas edificaciones será de al menos 2 m respecto a fachadas con ventanas o huecos de edificaciones con otros usos.
- 4.- No se autorizan cierres de fábrica opacos, frontones o similares.

SECCIÓN TERCERA: EQUIPAMIENTOS

Art.2.5.10. DEFINICIÓN

Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada.

Art.2.5.11. CLASIFICACIÓN

Se distinguen pormenorizadamente las siguientes categorías:

- 1.- **EQ-A** Asistencial y Social: Centros sociales y de la tercera edad.
- 2.- **EQ-C** Comercial: Mercados Municipales.
- 3.- **EQ-D** Deportivo: Campos de deportes, pistas deportivas, etc.
- 4.- **EQ-E** Educativo: Colegios, academias, guarderías, etc.
- 5.- **EQ-G** General: Sin uso específico.
- 6.- **EQ-J** Garaje: Aparcamiento en local o edificación.
- 7.- **EQ-L** Religioso: Iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.
- 8.- **EQ-M** Administrativo: Oficinas administración, comisarías de policía, guardia civil, etc.
- 9.- **EQ-O** Ocio y espectáculos: Plazas de toros, cines, teatros, espectáculos deportivos, etc.
- 10.- **EQ-P** Aparcamiento
- 11.- **EQ-R** Residencia comunitaria.
- 12.- **EQ-S** Sanitario: Centros de salud, ambulatorios, etc.
- 13.- **EQ-T** Cultural: Bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.
- 14.- **EQ-V** Otros Servicios: Cementerios municipales, Bomberos, Cuarteles del ejército, Centros de comunicaciones, etc.

Art.2.5.12. CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. El uso dotacional se considera compatible con el uso residencial de vivienda colectiva siempre que cumpla con lo establecido en el Art.2.4.9 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL.

Justificadamente por su localización la residencia del guarda, conserje o bedel se entenderá como incluida en este uso.

- 1.- **Equipamiento asistencial y social.** Se consideran incluidas en esta categoría los centros sociales y de la tercera edad. Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso el uso de hospedaje y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - A**.
- 2.- **Equipamiento comercial.** Se consideran incluidos en esta categoría los mercados municipales, áreas destinadas periódicamente a mercadillos de comercio ambulante. Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso comercial. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - C**.
- 3.- **Equipamiento deportivo.** Podrá desarrollarse en edificio en el que existan otros usos siempre que cumpla con las condiciones del Art.2.3.4 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS de esta Normativa Urbanística. Cumplirá con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con la del equipamiento de espectáculos, cuando se pueda desarrollar una actividad de este tipo en el

local. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - D**.

- 4.- **Equipamiento educativo o docente.** Cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.). Se consideran incluidas en este apartado las residencias de estudiantes, si bien únicamente las de titularidad pública podrán considerarse a los efectos del cumplimiento de las cesiones mínimas fijadas por la Ley y el Reglamento de Urbanismo cumplirá la reglamentación específica del Ministerio de Cultura. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - E**.
- 5.- **Equipamiento general.** Resultado de planeamientos de desarrollo sin uso específico asignado. Cumplirán la reglamentación del uso que le sea asignado en cada caso. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - G**.
- 6.- **Equipamiento garaje.** Aparcamientos en locales o edificaciones. Cumplirán la reglamentación del uso garaje aparcamiento. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación con las siglas **EQ - J**.
- 7.- **Equipamiento religioso.** Cumplirá lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, entre ellos las residencias de religiosos y casas rectorales, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - L**.
- 8.- **Equipamiento administrativo.** Oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, incluidas las casas-cuartel, cuarteles del ejército, centros de comunicaciones, etc. Cumplirán las normativas específicas de aplicación y la de los usos enunciadas en esta Normativa Urbanística, cuando fueran asimilables a ellos, por ejemplo, las oficinas administrativas, cumplirán la reglamentación del uso de oficinas, los mercados la del uso comercial, etc. Aparecen grafiados, en su caso, en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - M**.
- 9.- **Equipamiento de ocio y espectáculos.** Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso de Locales de Reunión - Hostelería. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - O**.
- 10.- **Equipamiento de aparcamiento.** Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso garaje aparcamiento. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - P**.
- 11.- **Equipamiento de residencia comunitaria.** Cumplirá con las condiciones establecidas para el uso residencial. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - R**.
- 12.- **Equipamiento sanitario.** Cumplirá lo establecido para el uso de hospedaje además de la normativa sanitaria específica de aplicación. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - S**.
- 13.- **Equipamiento cultural.** Aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que complementen al principal, en los locales donde se desarrollen. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - T**.
- 14.- **Equipamiento servicios.** Las condiciones de los servicios públicos serán las de la zona donde se ubiquen, pudiendo modificarse puntualmente para adaptarse a las particulares condiciones de cada una de las actividades. Se consideran incluidos en esta categoría los cementerios del término municipal, que cumplirán lo especificado en el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León. Aparecen grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EQ - V**.

SG26E6 CEMENTERIO: Se trata del nuevo cementerio previsto en el extremo noroeste del término municipal. En este Sistema General se establece en su borde oeste una franja de terreno, de 50 m de ancho medidos en paralelo con el límite del vecino municipio de Ciguñuela (esta zona aparece señalada en los planos de ordenación), denominada el Parque del cementerio en donde no se puede construir edificaciones.

SECCIÓN CUARTA: SERVICIOS URBANOS

Art.2.5.13. DEFINICIÓN

Dotaciones relacionadas con actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de

aguas, al suministro de energía, servicios de comunicaciones y al tratamiento de residuos sólidos, y a otros análogos.

Art.2.5.14. CLASIFICACIÓN

Se distinguen pormenorizadamente las siguientes categorías:

- 1.- **SU-C** ESTACIONES DE SERVICIO
- 2.- **SU-D** ESTACIÓN DE DEPURACIÓN AGUAS RESIDUALES
- 3.- **SU-E** ESTACIÓN DE TRANSFORM. Y SUMINISTRO ELÉCTRICO
- 4.- **SU-G** DEPÓSITO DE GAS
- 5.- **SU-M** CENTRO DE TELECOMUNICACIONES
- 6.- **SU-P** DEPÓSITO DE AGUA
- 7.- **SU-R** RESIDUOS SÓLIDOS
- 8.- **SU-T** ESTACIÓN DE TRATAMIENTO ABASTECIMIENTO DE AGUA

Art.2.5.15. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) salvo lo establecido en los apartados siguientes del presente artículo. El uso dotacional se considera compatible con el uso residencial de vivienda colectiva siempre que cumpla con lo establecido en el Art.2.4.9 COMPATIBILIDAD CON EL USO RESIDENCIAL. No obstante, las condiciones estéticas, de posición y de altura podrán alterarse puntualmente para adecuarlas al uso en parcelas de uso dotacional.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones sobre parcelas con servicios urbanos existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente y la posible ampliación si estuviera prevista, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Estaciones de servicio, entendida como el establecimiento construido bajo la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, lubricantes y otros bienes de consumo. Si solo disponen de un máximo de 2 surtidores, se denominan **unidades de suministro**. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garajes y aparcamientos. En estaciones de servicio, la parcela mínima será de 1.000 m² y la edificabilidad máxima será de 0.25 m²/m² en uso exclusivo. Se permite ubicar un pequeño establecimiento comercial con superficie de venta inferior a 150 m² integrado con la zona de cobro. Las unidades de suministro podrán disponerse además en el viario público previo informe favorable de los servicios técnicos competentes cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, mediante concesión administrativa o concurso de adjudicación.

Las estaciones de servicio y unidades de suministro no podrán ubicarse en manzanas con usos residenciales y cumplirán las condiciones de la normativa específica de aplicación, además de la de uso industrial.

El resto de los usos pormenorizados deben cumplir las condiciones urbanización que se especifican en el TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN y las condiciones de edificación se regularán por su normativa sectorial, responderán exclusivamente a las necesidades técnicas y de manera subsidiaria las parcelas calificadas de uso de servicios se regulan según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento, y de acuerdo con las disposiciones de estas normas para los equipamientos.

Art.2.5.16. COMPATIBILIDAD DE USO

Las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, red viaria pública para el transporte. Los usos asociados se observarán las condiciones expresadas en el Art.2.3.4 COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS de esta Normativa Urbanística.

Para las instalaciones de estaciones de servicio y suministro de combustible para vehículos, se estará a las condiciones reguladas para este uso.

SECCIÓN QUINTA: INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Art.2.5.17. DEFINICIÓN

Dotaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros, producción y transporte de energía, defensa y seguridad nacional, y otras actividades análogas de valor estratégico ordenadas por planes sectoriales y territoriales, junto con sus servicios complementarios.

Art.2.5.18. CLASIFICACIÓN

Se distinguen pormenorizadamente las siguientes categorías:

- 1.- **IT-C** Red de Carreteras
- 2.- **IT-D** Defensa y Seguridad
- 3.- **IT-E** Red Energía Eléctrica
- 4.- **IT-F** Red Ferroviaria
- 5.- **IT-G** Gasoducto
- 6.- **IT-H** Hidráulicas
- 7.- **IT-I** Centro de Instalaciones
- 8.- **IT-M** Red de Telecomunicaciones / Fibra Óptica
- 9.- **IT-R** Tratamiento de Residuos
- 10.- **IT-T** Terminal de Transporte

Art.2.5.19. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Regulada por la legislación específica las condiciones de edificación se regularán por su normativa sectorial, responderán exclusivamente a las necesidades técnicas y de manera subsidiaria las parcelas calificadas de uso de infraestructuras se regulan según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento, y de acuerdo con las disposiciones de estas normas para los equipamientos

Terminal de transporte cumplirá las condiciones de la normativa sectorial específica de aplicación, con la del uso de salas de reunión para el ocio y la de los distintos usos que aglutine, oficinas, garaje, etc. Las terminales de transporte que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo. En todo caso, la mercancía que manipulen determinará la consideración como industria a los efectos de su clasificación en relación con la residencia.

CAPÍTULO 6 USO GARAJE-APARCAMIENTO

Art.2.6.1. DEFINICIÓN

Se denomina a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Art.2.6.2. CLASIFICACIÓN

El uso de garaje-aparcamiento se desarrolla en las siguientes categorías:

- 1.- Garajes privados.
- 2.- Garaje anexo a taller de uso industrial.
- 3.- Depósitos de vehículos.
- 4.- Aparcamiento público.

Art.2.6.3. CONDICIONES DEL USO GARAJE APARCAMIENTO

Se regulan las condiciones de seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento en el DB SUA del CTE. Además se cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- La plaza de aparcamiento tendrá, como mínimo, las siguientes dimensiones mínimas libres de obstáculos dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:
 - Moto: 2,50 m. x 1,50 m.
 - Automóvil: 4,50 m. x 2,20 m.
 - Furgoneta: 6,00 m. x 2,50 m.
 - Camión: 9,50 m. x 3,20 m.
- 2.- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aun cumpliendo con las dimensiones establecidas no cuente con fácil acceso al mismo desde un espacio de maniobra contiguo de, 2,20 x 4,50 m delante de la plaza, si ésta se corresponde con un aparcamiento en batería, o de 4,50 x 3,00 m lateralmente a la plaza si ésta se corresponde con una plaza de aparcamiento en línea. La anchura mínima de una plaza de aparcamiento en batería, libre de obstáculos, se incrementará en 20 cm cuando exista un paramento vertical que lo delimite lateralmente y en 30 cm cuando exista en ambos lados. Cuando exista un paramento frontal o posterior contiguo a una plaza de aparcamiento en línea, la longitud de ésta se incrementará en 50 cm y en 70 cm si existiese un paramento en ambos frentes.
- 3.- La altura libre mínima será de 2,00 m. en elementos puntuales de cuelgue de instalaciones en edificaciones existentes, siendo de 2,20 m. en edificaciones de nueva planta. En el resto de la superficie tendrá una altura mínima de 2,25 m en edificaciones existentes y viviendas unifamiliares y 2.50 m en edificaciones de nueva planta.
- 4.- Las rampas de garajes comunitarios o de uso público, no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva, del 12%, medida por el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con 0,30 m como mínimo de sobreancho en las curvas en edificaciones de nueva planta, y su radio de curvatura, medido también en el eje, no será menor de 6 m.
- 5.- En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma de espera de pendiente máxima 5% y 4,50 m. de largo por 3,00 m. de ancho como mínimo. En edificios cuya alineación de fachada coincida con la de parcela, dicha plataforma se ubicará dentro del edificio, pudiendo ser interior o exterior en el caso de edificaciones retranqueadas.
- 6.- Se permite el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera de pendiente máxima 5%, tendrá un fondo mínimo de 4,50 m y su ancho no será inferior a 3 m.
- 7.- Los garajes y aparcamientos de acceso público situados en edificación que cuenten con más de 500 m² de superficie o 20 plazas tendrán al menos un aseo accesible compuesto por inodoro y lavabo.
- 8.- Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas.
- 9.- No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
- 10.- Los garajes anexos a los talleres, cumplirán además las condiciones del uso industrial.
- 11.- En cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la JCyL, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, las edificaciones de uso público contarán con plazas reservadas para vehículos de personas con discapacidad, en proporción de 1 por cada 40 o fracción adicional. Cuando el número de plazas total no llegue a 10, se reservará al menos 1.
- 12.- Las dimensiones de estas últimas plazas serán las contenidas en el punto 1 del presente artículo, a las que se le añadirá un "área de acercamiento", que será de 1,20 m. de ancho contigua a uno de los lados mayores de la plaza y de 1,50 m. contigua a uno de los lados menores (6,00 x 3,40, dimensiones totales mínimas) debiendo cumplir el resto de condiciones establecidas en el artículo 5 del Decreto 217/2001, del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Art.2.6.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento en función del uso al que se adscriba, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas:

- Uso Residencial, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² y como mínimo 1 plaza por vivienda más 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² destinado a otros usos, distintos de garaje, trasteros, almacenes y bodegas. El Ayuntamiento podrá eximir a las viviendas

unifamiliares de los asentamientos tradicionales del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución.

- Uso Industrial se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² útiles. En el uso Almacén y uso Agropecuario se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 250 m² útiles.
- Uso Terciario Servicios y Oficinas se preverá al menos una dotación de aparcamientos de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de local destinado a oficinas o servicios o como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad registral independiente.
- Uso Terciario Locales de Reunión - Hostelería se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. En locales con más de 100 m² de instalación al menos 1 plaza de aparcamiento por 15 plazas de aforo
- Uso Terciario hospedaje. Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento por cada 6 habitaciones en alojamientos hoteleros hasta 3 estrellas. En alojamientos de categoría superior se dispondrán a razón de 1 plaza por cada 4 habitaciones. Se acreditará debidamente la imposibilidad de su cumplimiento para ubicar esta actividad en edificaciones existentes en elementos de patrimonio cultural a proteger o recuperar. Se exceptúan de la exigencia de dotación mínima de aparcamiento las pensiones.
- Uso Terciario Comercial. Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Uso Equipamientos. Se preverá 1 plaza por cada 100 m² o fracción.
- Estaciones de servicio. Se preverá al menos 2 plazas de aparcamiento por surtidor más 1 plaza por cada 25 m² construidos del establecimiento de beneficio.
- Terminales de transporte. Se preverá al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m².

Se consideran exentos de la reserva de aparcamientos antes citada los siguientes casos:

- Edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos.
- Actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado de la parcela.
- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado por condiciones geométricas de la parcela, características del terreno u otras, lo que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia.

Art.2.6.5. INSTALACIONES EXISTENTES

El Ayuntamiento podrá instar a los propietarios, sean personas físicas, jurídicas o comunidades de propietarios, para que soliciten licencia de apertura y el vado municipal correspondiente, así como la adaptación de las instalaciones a la normativa vigente, siempre que esto sea posible, y en todos los casos, en lo referente a seguridad.

TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES.

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN GENERAL

Art.3.1.1. RÉGIMEN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones generales de la edificación han de observarse, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración. Para actuaciones que pretendan introducir modificaciones en conjuntos edificatorios homogéneos, con condiciones estéticas identificativas, resultantes de una regulación desarrollada por una figura de planeamiento aprobada con anterioridad al presente Plan General, será necesario aprobar un estudio de detalle que defina las condiciones estéticas características de dicha tipología.

Los elementos incluidos en el catálogo de protección de este Plan General no se consideran disconformes con las disposiciones de esta normativa en lo referente a sus valores a proteger o recuperar que motivan su catalogación.

Además de estas condiciones generales habrá que aplicar las particulares, que para cada parcela se establecen en las ordenanzas del TÍTULO V.

Art.3.1.2. USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Se entiende por disconformes con el planeamiento, aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que presentaran algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo.

Art.3.1.3. USOS Y CONSTRUCCIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el art. 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- 1.- Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General y emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.
- 2.- Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, emplazados en terrenos que dicho Plan destine para la ejecución de nuevos sistemas generales o sistemas locales o para la ampliación de los ya existentes.
- 3.- Cuantos señale como tal el instrumento que establezca la ordenación de los sectores en los casos de sectores de Suelo Urbanos No Consolidados y Suelo Urbanizable.

Art.3.1.4. RÉGIMEN PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General que sean disconformes con las determinaciones del planeamiento y no se encuentren declarados fuera de ordenación, quedarán sujetos al régimen general con las especialidades señaladas en este artículo:

- 1.- Los usos disconformes con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación, que presentaran algún tipo de inadecuación grave, por tratarse de usos no autorizables por el planeamiento, con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo, podrán mantenerse dentro de los límites físicos que presenten en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, no admitiéndose ampliaciones de los mismos. No cabrá autorización por ampliación de superficie, ni tampoco de la maquinaria o instalaciones existentes, aunque sí su mantenimiento y conservación. En caso de procederse a la demolición parcial o total de las edificaciones que alberguen estos usos, no serán autorizables, sobre las nuevas edificaciones que se construyan, los usos disconformes que pudiesen existir con anterioridad.
- 2.- En las construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento podrán autorizarse obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de

los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas en el presente Plan General. En caso de proceder a la demolición parcial o total de estas edificaciones, las nuevas que se fueren a construir, se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan General.

- 3.- En los edificios disconformes con el planeamiento cuyo volumen o superficie edificable se encuentre por debajo del que resulte de la aplicación de los parámetros reguladores de zona definidos por este Plan General o instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse el aumento de dicho volumen o superficie edificable hasta alcanzar el previsto en el planeamiento, aun cuando la disconformidad con éste venga derivada del incumplimiento de alguno de dichos parámetros volumétricos, como altura, fondo u ocupación. A estos efectos, deberá realizarse un estudio comparativo entre el volumen o superficie edificable que el planeamiento prevé y el que resultaría en el inmueble como consecuencia de su ampliación. La zona objeto de ampliación, en lo que le pudiera corresponder, deberá acomodarse íntegramente a las determinaciones de planeamiento, incluyendo los parámetros reguladores que le afecten. El proyecto técnico que defina las obras deberá contener un apartado específico dirigido a la justificación de los extremos anteriormente señalados, entre ellos, el estudio comparativo del volumen o superficie edificable resultante de los parámetros reguladores previstos en el Plan General y el que se derive de la ampliación solicitada. Podrá asimismo redactarse un Estudio de Detalle con este mismo objeto. En las edificaciones disconformes con el planeamiento, no declaradas fuera de ordenación, podrán aplicarse las condiciones excepcionales expresamente contempladas en la presente Normativa Urbanística dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad en el inmueble, aunque la disconformidad derive de aspectos volumétricos del mismo.

CAPÍTULO 2 DIMENSIÓN Y FORMA

En este capítulo se establecen las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y de la parcela.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE LA PARCELA

Art.3.2.1. DEFINICIÓN. TIPOS DE PARCELA

Una parcela es la superficie de terrenos legalmente conformada, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en esta Normativa Urbanística.

Las parcelas podrán ser **rústicas, urbanizables o urbanas**, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera de los perímetros delimitados de Suelo Urbano y Urbanizable definido en los planos de Ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Las parcelas que estén atravesadas por una línea de delimitación de clases de suelo se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana o urbanizable, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Se entiende por **superficie o superficie bruta de la parcela**, la dimensión real resultante de la medición de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Parcela edificable o parcela neta es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar, estableciendo su límite con las zonas de viario o espacios de uso público en las alineaciones o por líneas límite de edificación determinadas por los planos de ordenación. **Superficie neta** es aquella que se encuentra dentro de los linderos y de las alineaciones exteriores establecidas.

Parcela mínima es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por la correspondiente Ordenanza. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales y deberán cumplir con el resto de las condiciones de éstas, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas, debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. Como regla general se prohíbe efectuar segregaciones como consecuencia de las cuales resulten parcelas de superficie inferior a la mínima fijada en cada Ordenanza.

Art.3.2.2. LINDEROS

Los Linderos son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela y la separan de las colindantes o del espacio público.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

- 1.- Linderos frontales: Son los que delimitan la parcela con las vías públicas de acceso existentes.
- 2.- Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- 3.- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Frente mínimo es la longitud mínima del frente de la parcela con la alineación a vía pública que establece cada ordenanza para que una parcela sea edificable. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas por la ordenanza de frente mínimo, y se encuentren situadas entre dos parcelas ya edificadas, podrán considerarse como parcelas edificables. Como regla general se prohíbe efectuar segregaciones como consecuencia de las cuales resulten parcelas cuyo frente a vial resulte inferior al frente mínimo fijado en cada ordenanza.

Art.3.2.3. ALINEACION

Alineación es la línea señalada por el planeamiento que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a uso viario público de las parcelas destinadas a otros usos. Se definen las siguientes:

- 1.- Alineación existente: Es la línea definida por el lindero frontal de la parcela que puede coincidir o no con la línea de fachada de la edificación existente.
- 2.- Alineación oficial: Es la línea que se determina en los planos de ordenación del presente Plan General de Ordenación Urbana que puede coincidir o no con la existente. En caso de que no se concrete, por alineación se entenderá alineación oficial.

Art.3.2.4. RASANTES

La rasante es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal. Existen tres tipos de rasantes:

- 1.- **Rasante de viales** representa la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el eje de las mismas.
- 2.- **Rasante de acera** representa la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el límite de la acera con la alineación de la parcela.
- 3.- **Rasante del terreno en contacto con la edificación** representa la cota que determina la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos en contacto con la edificación.

Las rasantes pueden ser existentes o proyectadas. Por omisión, la rasante se entenderá que corresponde con la rasante de viales y en suelo urbano consolidado la rasante será la existente configurada por la realidad física.

Art.3.2.5. SOLAR

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, que cumplan los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL.

Si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la ejecución simultánea de los mismos, contemplados en el proyecto de urbanización, con el resto de las obras de edificación.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al Plan General de Ordenación Urbana, las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

SECCIÓN SEGUNDA POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art.3.2.6. LÍNEA DE FACHADA

La línea de fachada define la posición de la fachada de la edificación en los planos de ordenación. En ocasiones puede coincidir con la alineación si no se regulan retranqueos, dependiendo de las condiciones establecidas por cada ordenanza.

Art.3.2.7. RETRANQUEOS

Retranqueo es la distancia medida en perpendicular a los linderos y/o alineaciones de la parcela desde las líneas de fachada de la edificación en la planta baja. En parcelas de suelo urbano con alineación oficial, el retranqueo será la distancia comprendida entre la línea de fachada y la alineación oficial que se medirá sobre una línea perpendicular a ésta. El **retranqueo mínimo** se regulará, respecto a cada lindero (retranqueos laterales y posteriores) y a la alineación (retranqueo a vía), en cada ordenanza en función de la tipología edificatoria que se ordene. Cuando se prohíban los retranqueos a vías se considerará la alineación como **línea de fachada**.

Art.3.2.8. POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A OTROS

Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones, donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.

Se entiende por **separación mínima** entre edificios a la distancia más corta entre cualquier punto de la proyección horizontal de sus fachadas.

Se entiende por **medianería** al plano del cerramiento de la edificación que linda con el colindante y tendrá consideración de fachada en cuanto a su configuración material cuando quede vista.

Art.3.2.9. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

El fondo máximo edificable puede concretarse con un valor expresado en metros en cada ordenanza o con la delimitación gráfica de la línea interior de fachada definida sobre los planos de ordenación en cuyo caso será obligatorio sobre rasante. Cada ordenanza puede regular este parámetro de diferente manera para las plantas sótano, planta baja y plantas altas de la edificación.

A la dimensión de fondo de la edificación se la define como **crujía** de la edificación, que se podrá regular en las ordenanzas.

Art.3.2.10. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

La línea límite de edificación es la que se establece en ocasiones en base a afecciones reguladas sectorialmente por el trazado de distintas infraestructuras territoriales y limita el área de la parcela edificable.

Art.3.2.11. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

El área de movimiento de la edificación es la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación cumpliendo los retranqueos, línea límite de edificación y fondo máximo edificable y el resto de los parámetros definidos por cada ordenanza.

Art.3.2.12. MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el plan.

Art.3.2.13. ESPACIO LIBRE PRIVADO

El espacio libre privado se corresponde con la superficie de la parcela sobre rasante no ocupada por la edificación. Cada ordenanza podrá establecer condiciones mínimas de urbanización y/o condiciones de uso.

Art.3.2.14. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

En función de su posición con respecto a los lindes laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

- 1.- **Edificación Aislada (A):** Edificación exenta en el interior de la parcela retranqueada de todos sus linderos. Pertenecen a este tipo las viviendas unifamiliares aisladas y los bloques aislados abiertos de edificación residencial colectiva o destinados a otros usos. La edificación aislada puede configurarse por la adición de unidades de edificaciones sobre parcelas edificadas entre medianeras.
- 2.- **Edificación Pareada (P):** Edificación adosada a otra en lindero lateral, retranqueada del resto de linderos, formando un conjunto unitario de dos edificaciones.

- 3.- **Edificación adosada o agrupada (H):** Edificación constituida por tres o más edificaciones arrimadas a alguno de los linderos, formando un conjunto unitario. Cuando la agrupación se realiza en línea se denomina edificación en hilera.
- 4.- **Edificación en Manzana Cerrada (C):** Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo hacia la vía pública. Cada unidad de edificación de la manzana constituye una edificación entre medianeras. Puede dividirse en manzana cerrada con patio de manzana, si se define un fondo máximo de edificación o manzana cerrada compacta con patios de parcela, cuando no se establece dicho fondo máximo.
- 5.- **Edificación en Manzana Abierta (M):** Edificación con frente en la alineación que, en combinación con otras, deja en el interior de la manzana un espacio accesible que no se encuentra limitado en todo su perímetro por edificación.

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

Art.3.2.15. OCUPACIÓN MÁXIMA Y SUPERFICIE OCUPABLE

El parámetro de **ocupación máxima** que se establece en las ordenanzas regula la superficie máxima resultante de la proyección vertical de la edificación sobre el terreno. La superficie ocupable se podrá establecer en cada ordenanza mediante parámetros de ocupación máxima en relación o en porcentaje sobre la superficie de la parcela neta, bajo rasante, en plantas bajas o en plantas altas de la edificación, o bien por aplicación de los retranqueos mínimos obligatorios que se definan. Al resultado de descontar a la parcela neta las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama **área de movimiento de la edificación**.

Para el cómputo de la ocupación o de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta aleros, marquesinas o vuelos y balcones abiertos, ni piscinas.

Las plantas bajo rasante pueden ocupar el espacio de retranqueos laterales, que no den frente a vía pública, cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de los usos o en la ordenanza de aplicación de la parcela.

Art.3.2.16. SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se entiende por superficie construida o edificada a la que está formada por la suma de:

- 1.- La superficie delimitada por el perímetro de la cara exterior de las fachadas de la construcción en cada planta o espacio con uso posible.
- 2.- El 50% de los cuerpos volados, que será del 100% si están cerrados.
- 3.- El 50% de los balcones y tendederos abiertos y el 100% si están remetidos o cerrados lateralmente y cubiertos.
- 4.- Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.

Art.3.2.17. EDIFICABILIDAD

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima construida o edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a materializar por los propietarios del suelo y puede venir determinada por:

- 1.- La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- 2.- La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela expresado en m² edificables por m² de suelo (m²/m²).
- 3.- La asignación de un valor máximo absoluto de edificabilidad expresado en m².

Art.3.2.18. CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

A efectos del cálculo de la edificabilidad quedan excluidos, salvo indicación contraria de cada ordenanza, las superficies construidas de:

- 1.- Los sótanos o semisótanos destinados a garaje, aseos y trasteros.

- 2.- Los soportales, porches, marquesinas, toldos, balcones y terrazas abiertos al menos en dos frentes, pérgolas, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y privados, las plantas bajas porticadas.
- 3.- Los patios interiores en la edificación cerrada que no estén cubiertos.
- 4.- Las plantas bajas de viviendas destinadas a garaje hasta una superficie de 40 m² por vivienda en vivienda unifamiliar aislada y hasta 25 m² por vivienda en el resto de tipologías.
- 5.- Los espacios bajo cubierta con altura inferior a 1.50 m.
- 6.- Los espacios bajo cubierta destinados a trasteros vinculados a viviendas en edificaciones residenciales, con una superficie por unidad inferior a 10 m².
- 7.- Las cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
- 8.- Los cuartos necesarios de instalaciones al servicio del edificio, como cuartos de calderas, cuarto de contadores de agua, cuartos de telecomunicaciones (RITS y RITI), cuartos de electricidad, cuartos de basuras y análogos, de dimensiones que deberán justificarse.
- 9.- Las piscinas aunque estén cubiertas con estructuras ligeras desmontables de metal y vidrio.
- 10.- En uso terciario, para grandes establecimientos comerciales se podrá eximir del cómputo de edificabilidad otros usos no lucrativos, entendiéndose incluidos otros usos complementarios del principal que sean obligatorios conforme a la normativa, de acuerdo con lo señalado en el artículo 86bis.3.c) del RUCyL.
- 11.- Las marquesinas y elementos salientes hasta 5 m de profundidad.

Art.3.2.19. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local a la utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Art.3.2.20. SUPERFICIE DE VENTA

Se entiende por superficie de venta la superficie construida de los locales destinada a exposición y venta de mercancías y productos de acceso público, incluido escaparates y zonas destinadas a líneas de cajas registradoras.

SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art.3.2.21. COTA DE REFERENCIA U ORIGEN

Se define en el planeamiento para servir de origen a la medición de la altura, considerándose como cota cero la de la acera o la del terreno circundante si así se determinase en las condiciones particulares de la ordenanza, medida en el centro de cada fachada de la edificación.

Art.3.2.22. CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cornisa o alero permitido por el planeamiento, al elemento constructivo de remate superior de la fachada en la intersección de ésta con los faldones de cubierta, que podrá sobresalir en vuelo de la fachada una dimensión máxima de 50 cm y elevarse 30 cm, desde la que arrancará la línea de formación de cubierta.

Art.3.2.23. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical medida desde la cota de referencia en la acera o del terreno en su caso hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta de la edificación, tirante de la estructura en su caso o cara inferior de la cornisa o alero. Si la rasante de la calle a la que da frente el edificio, originase entre dos puntos de la fachada una diferencia de cota de más de 120 cm, se escalonará la edificación en tantas partes como sea preciso para no superar dicha medida. La altura a la cara inferior del alero o cornisa de la edificación no podrá superar la altura de la edificación.

En general, la altura máxima en metros de las edificaciones residenciales se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula, salvo cuando en la ordenanza particular se establezca otro criterio:

$$H \leq 4 + 3,1 \times n$$

expresada en metros, en la que n indica el número de plantas.

Art.3.2.24. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA. GÁLIBO DE LA FORMACIÓN DE CUBIERTA.

Como criterio general y cuando no se establezca en las ordenanzas de manera diferente, sobre la altura máxima de la edificación solo se podrá edificar bajo el volumen definido por una línea trazada desde la cara superior de la CORNISA Y ALERO DE LA EDIFICACIÓN definida en el Art.3.2.22, con un ángulo de 35° sexagesimales hasta alcanzar una altura máxima de 4 m. Por encima de esta altura sólo se permite la construcción de los remates de cajas de escaleras y ascensores que se integran en la cubierta, con una altura máxima de 3.50 m desde la altura máxima definida en el artículo anterior, y elementos de ventilación, chimeneas, antenas, paneles solares y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.

El espacio bajo cubierta podrá destinarse a los usos ubicados en la planta inferior. Si el uso es residencial se autoriza la ejecución de viviendas independientes de la planta inferior. En caso de formación de fachada vertical en la planta bajo cubierta, formación de ático dentro del gálibo definido en el párrafo anterior, con formalización de terraza, se autoriza la ejecución de la barandilla metálica o con vidrio como elemento de protección y remate de fachada hasta una altura máxima de 1,10 m desde el pavimento de la terraza, salvo que dicha solución no la autorice la ordenanza específica.

Art.3.2.25. NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones residenciales a realizar se ajustarán al número de plantas indicado en los planos de ordenación, el cual en todo caso será vinculante, no admitiéndose construcciones con un número de plantas diferente al indicado, caso de que este aparezca reflejado en los planos correspondientes o en las ordenanzas de edificación, salvo indicación en contrario de la ordenanza.

Para el resto de los usos, el número de plantas indicado en planos y ordenanzas se entenderá como máximo, pudiendo no obstante realizarse edificaciones con un número de plantas inferior al indicado.

Art.3.2.26. ALTURA DE PISO

Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o en su caso entre la cara inferior del forjado y el tirante de la estructura.

Art.3.2.27. ALTURA LIBRE

Es la distancia medida en vertical desde el pavimento a la cara inferior de techo de la planta correspondiente.

Art.3.2.28. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES

Se entiende por planta toda superficie horizontal y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se distinguen los siguientes tipos de plantas:

- 1.- **Sótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante. Su altura libre no será inferior a 2,25 m. y no se permitirá la situación de piezas habitables en la misma.
- 2.- **Semisótano.** Es aquella planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1,00 m, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales. Cuando la planta baja se destine a uso residencial, dicha distancia podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 m. La altura libre no será inferior a 2,25 m. y se permitirá la situación de plantas habitables en las que, a excepción de viviendas unifamiliares, no se desarrollaran usos residenciales y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones higiénicas. No computará a efectos del cálculo de número de plantas.

- 3.- **Baja.** Es la planta inferior de la edificación más cercana a la rasante del vial por el que se accede, donde la distancia vertical entre el nivel de la rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1,00 m, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales. Cuando la planta baja se destine a uso residencial, dicha distancia podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 m sobre la rasante en cualquier punto. La altura mínima entre suelo y techo no será inferior a 2,50 m.
- 4.- **Entreplanta.** Es la planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta baja desde la que tendrá acceso y a la que estará vinculada registralmente. La altura mínima entre suelo y techo no será inferior a 2,50 m.
- 5.- **Planta de piso o alta.** Son cada una de las plantas situadas por encima del techo de planta baja. Su altura se determinará en función de la zona y el uso a que se destine. La altura mínima entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo no será inferior a 2,50 m. En usos residenciales, dicha altura podrá reducirse puntualmente hasta 2.25m. sin superar el 30 % de la superficie útil de la estancia. Los locales destinados a cocinas, despensas, aseos, tendedores y pasillos podrán disponer de falso techo con una altura libre mínima de 2.25m.
- 6.- **Ático.** Es la última planta del edificio, cuando esta es más pequeña que el resto y sus fachadas se encuentran remetidas de las principales del edificio.
- 7.- **Bajo cubierta.** Es la planta situada sobre el techo de la última planta y bajo el gálibo máximo definido de la cubierta del edificio. No computará como número de plantas ni computará edificabilidad con altura inferior a 1,50 m.

Art.3.2.29. SALIENTES Y VUELOS

Se entienden como salientes todos aquellos elementos constructivos e instalaciones que sobresalen del plano de fachada de una edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Se entienden como vuelos las partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen del plano de fachada de una edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Los elementos de remate de los faldones de cubierta tales como cornisas y aleros, no sobresaldrán del plano del vuelo de cada fachada más de 50 cm.

La altura libre mínima de los vuelos que tendrán que respetar con la rasante en cualquier punto será de 3,20 m. La longitud total de los vuelos tendrá un desarrollo máximo de 2/3 de la longitud de cada fachada y se separará de los linderos al menos 120 cm.

El vuelo no superará el 6% del ancho de la calle o de la distancia que separa una edificación de la edificación enfrentada o del retranqueo exigible a la edificación, o de los lindes en manzanas abiertas, con un límite de 1 metro.

Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

Los vuelos se tendrán en cuenta a efectos de retranqueos mínimos a linderos.

Se definen como tales:

- 1.- **Balcón.** Saliente que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de la fachada mediante una losa o un forjado que sobresale de la alineación no más de 75 cm. Cuando el saliente es común a varios huecos se le denomina **balconada**.
- 2.- **Mirador.** Elemento ligero, en su mayor parte acristalado, adosado a la fachada, que se comunica con una estancia a la que sirve a través de un vano, prolongando su pavimento hacia el exterior con un vuelo máximo de 100 cm. Cuando dicho elemento sirve y se comunica con varias estancias se denomina **galería**.
- 3.- **Cuerpos cerrados volados.** Elemento de la edificación que se proyecta hacia el exterior acristalado en menos de un 50%.

Art.3.2.30. CIERRES DE PARCELAS

El cerramiento de los límites de las parcelas, a vías o espacios de uso público, será como máximo de 1,00 m de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,00 m en total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión. Los elementos de cierre con parcelas colindantes no

superarán los 2,00 m de altura, y podrán ser opacos. Excepcionalmente, se autorizarán cierres con características distintas a las mencionadas en usos industriales cuando estos se encuentren justificados en función de la actividad específica que en estas parcelas se desarrolle. Cuando el cerramiento entre parcelas esté conformado por setos, éstos deberán mantenerse en condiciones de salubridad e higiene, debiendo podarse para que no invadan la propiedad colindante y no superen una altura máxima de 2.50 m y así evitar la formación de barreras de soleamiento sobre parcelas colindantes.

SECCIÓN QUINTA: CONDICIONES DE ACCESO A LOS EDIFICIOS

Art.3.2.31. ACCESOS

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5,00 m, según establece el Código Técnico de la Edificación.

Los distribuidores de acceso a locales o viviendas tendrán un ancho mínimo de 1,20 m

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

Las circulaciones y los recorridos de los edificios de vivienda colectiva cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, así como el Documento Básico DB SUA del Código Técnico de la Edificación.

Art.3.2.32. PUERTAS DE ACCESO

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior de dos hojas que permita un paso de 150 cm de ancho y con una altura mínima de 210 cm. Una de las hojas tendrá un ancho mínimo de 80 cm y su apertura no invadirá el espacio público.

Art.3.2.33. PORTALES

Los portales tendrán un ancho mínimo libre de 2,00 m y una altura libre mínima de 2,40 m, hasta el comienzo de la escalera o acceso a ascensor, si lo hubiere.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier actividad en los portales de las fincas.

Art.3.2.34. ESCALERAS

El trazado, las dimensiones y el resto de las condiciones que han de cumplir las escaleras de las edificaciones se regulan por las disposiciones establecidas en los distintos documentos básicos del CTE en función de su uso, de las necesidades de evacuación y del tipo de escaleras así como en la normativa de accesibilidad vigentes en el momento de solicitud de la correspondiente licencia de obra.

Art.3.2.35. ASCENSORES

En cuanto a la obligatoriedad de instalar ascensores, así como su ubicación y dimensiones, se estará en lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Decreto 217/2001, de 30 de agosto), y demás normativa en vigor que les afecte.

En caso de que sea obligatorio instalar ascensor, de acuerdo con las especificaciones de la normativa citada, se hará en la proporción de 1 cada 20 viviendas en uso residencial, o 1 cada 2.500 m² construidos para otros usos.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS

Estas condiciones se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales de un edificio, y serán de aplicación en las obras de reestructuración y de obra nueva.

Art.3.3.1. CONDICIONES DE LAS PIEZAS HABITABLES

Se entiende por **pieza habitable** aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas.

Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.- Abrir luces sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.
- 2.- En su defecto, dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a sus dimensiones.
- 3.- Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación.
- 4.- Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.
- 5.- Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimientos de la luz natural, fijos o móviles.
- 6.- Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión. En particular, los proyectos de edificación preverán en los locales comerciales cuyo destino sea la hostelería, la incorporación de los conductos de ventilación y extracción de humos precisos y de uso exclusivo, no compartidos con otros destinados a fines distintos, para la posible instalación, con la sección suficiente para dar servicio al local, prohibiéndose su colocación por la fachada principal de la edificación.
- 7.- No se dispondrán piezas habitables en sótano.
- 8.- En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

Art.3.3.2. CONDICIONES DEL RESTO DE LOS LOCALES

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

- 1.- Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.
- 2.- Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 cm del suelo.

Art.3.3.3. PATIOS. DEFINICIÓN Y TIPOS

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela o a la manzana, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos

- 1.- **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.
- 2.- **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por varias edificaciones colindantes.
- 3.- **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.
- 4.- **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada posterior de la edificación.
- 5.- **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Art.3.3.4. DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS

Las dimensiones mínimas del patio y la distancia entre paramentos opuestos, vendrán determinadas en función de la altura de aquel. El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura superior a 1,00 m sobre el de las piezas habitables que sirva. La altura del patio se medirá desde el pavimento de la estancia habitable más baja que ventile o ilumine a través de él hasta la coronación de los paramentos que lo delimiten. Si la altura de coronación de los paramentos no es la misma, se determinará la media ponderada H que servirá de base para el cálculo de las dimensiones mínimas del patio.

Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, excepto que se establezca servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

Art.3.3.5. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES CERRADOS

- 1.- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/6 y como mínimo de 3,00 m aumentándose a H/3 cuando a el abran huecos que sean la única iluminación natural de piezas habitables o salas de trabajo.
- 2.- La distancia mínima entre cualquier punto de un hueco que sirva de ventilación o iluminación de una estancia habitable y el paramento enfrentado será igual o superior a H/6 y como mínimo de 3,00 m.
- 3.- En patios de planta no rectangular, la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado.
- 4.- Los patios que se adosen a lindero, lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio, aunque no esté construido.
- 5.- En la coronación de los paramentos que delimitan los patios no se podrá disponer aleros de vuelo superior a 10 cm.
- 6.- Podrá cubrirse el patio con elementos translúcidos siempre que quede una banda perimetral abierta de ventilación de superficie superior al 20% de la del patio y con una altura mínima de 0.50 m entre la cubrición y la parte alta de los muros del patio.

Art.3.3.6. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LUCES ABIERTOS

- 1.- Los patios abiertos no dejarán medianerías al descubierto.
- 2.- Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 m e inferior a una vez y media el ancho de su frente abierto.
- 3.- La anchura del frente abierto a fachada será de 3,00 m como mínimo.

Art.3.3.7. PATIOS MANCOMUNADOS

La dimensión exigida para los patios podrá conseguirse mancomunadamente con la finca vecina. Los patios mancomunados cumplirán las condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

La mancomunidad deberá formalizarse constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones.

Podrán establecerse en la planta baja del patio separaciones diáfanos de 2,00 m de altura como máximo.

CAPÍTULO 4 DOTACIÓN DE SERVICIOS

Art.3.4.1. DOTACIÓN DE AGUA

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas no será inferior a 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose 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”.

Se dispondrá un armario o un cuarto de contadores individuales centralizado para contener los contadores de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será fácilmente accesible.

Si el armario de contadores se ubica sobre cerramiento ya sea de cierre o de fachada, se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del mismo se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de esa agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Art.3.4.2. EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIA

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Art.3.4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que, en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Art.3.4.4. COMBUSTIBLES

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

Art.3.4.5. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas, que no podrá adosarse a las fachadas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, y se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50 m.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Art.3.4.6. RECICLAJE DE BASURAS

Toda edificación que no sea unifamiliar contará con un cuarto para alojar los cubos de basura. Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se instalarán obligatoriamente contenedores de recogida selectiva de basuras enterrados.

Las basuras se clasificarán en base a los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación.

Se prohíbe la instalación de trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Art.3.4.7. SERVICIOS POSTALES

Toda edificación contará con buzones postales en lugares de fácil acceso o en el portal de la edificación para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Art.3.4.8. TELECOMUNICACIONES

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento).

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telecomunicaciones. La acometida será subterránea.

Art.3.4.9. PARARRAYOS

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 m. de altura o por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

Art.3.4.10. PROTECCIÓN CONTRA FUEGO

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo referente a Seguridad en Caso de Incendio.

Art.3.4.11. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Todos los locales y las edificaciones en las que vayan a permanecer personas contarán con un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura superior a 18°C medidos a 1,50 m del

suelo en el centro de los locales, excepto aquellos en los que las especiales características del uso a que se destine lo hagan innecesario, circunstancia que deberá acreditarse.

Las instalaciones de calefacción estarán diseñadas para conseguir un óptimo rendimiento y ahorro energético y vendrán dimensionadas en función de la carga térmica a aportar para mantener las condiciones interiores de cálculo.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa particular que le sea de aplicación.

Las condensadoras de los equipos de aire acondicionado, no podrá evacuar aire en vía pública a una altura inferior a 2,50 m, ni producir goteos.

Cuando la evacuación de aire caliente o enrarecido sea superior a 1 m³/s deberá realizarse por chimenea con altura superior a un metro de cualquier punto en un radio de 15 m. Cuando la evacuación de aire sea inferior a 1 m³/s la distancia entre el punto de evacuación y la ventana más próxima situada e el mismo paramento, será de 2,00 m. y de 3,50 m. cuando este situada en otro distinto.

Art.3.4.12. APARCAMIENTO

La dotación de plazas de garaje en los edificios será de 1 cada 100 m² computables distintos del uso garaje y al menos 1 por vivienda, salvo mayor exigencia establecida en la ordenanza correspondiente. Las plazas de aparcamiento cumplirán lo dispuesto en el Art.2.6.4 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO de la presente Normativa Urbanística.

Art.3.4.13. SEÑALIZACIÓN

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

CAPÍTULO 5 ESTÉTICA

Art.3.5.1. GENERALIDADES

La defensa del carácter y condiciones estéticas de las nuevas construcciones, así como la conservación del patrimonio inmobiliario existente y defensa del medio natural corresponde al Ayuntamiento. Consiguientemente, éste podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas. Serán siempre de aplicación las normas de aplicación directa, y las particulares señaladas, en su caso, para cada clase de suelo.

No obstante, con carácter general, se imponen las siguientes condiciones de obligado cumplimiento, excepto si se indican condiciones específicas en la Ordenanza de que se trate, asumiendo la norma las edificaciones construidas o en ejecución en base a la preceptiva licencia:

Art.3.5.2. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS

Las condiciones de este artículo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la Legislación vigente y competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural.

- 1.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad.
- 2.- Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que, para cada zona en que se localice, se determinan en el PGOU.
- 3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, velarán por la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal.
- 4.- En las obras de restauración, conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente las características de los conjuntos edificatorios.
- 5.- La composición de los edificios y sus fachadas es libre, exceptuando las construcciones incluidas en el Catálogo. Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o grupo de edificios catalogados habrán de armonizar con el mismo, pudiendo el Ayuntamiento exigir medidas al respecto en los correspondientes Proyectos.

- 6.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, salvo en la altura en que sea susceptible de ser tapada por nueva construcción medianera, en cuyo caso se deberá enfoscar y pintar.
- 7.- En edificios construidos y a partir de la planta baja no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior ni de acabados sin que se presente proyecto conjunto con la solución unitaria global más adecuada, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento, evitando el efecto desordenado y caótico de la fachada.
- 8.- Se permite el cierre de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento sin obras de fábrica, que cumpla las siguientes condiciones:
 - Se adoptará un modelo de cerramiento para la comunidad de propietarios, no admitiéndose la ejecución parcial del edificio.
 - Deberán ser ligeros y con color y despiece similar al existente en el resto de la carpintería del edificio.
 - Se prohibirá todo cierre que requiera la construcción de forjado de suelo o cualquier sistema de cubrición.
- 9.- Los propietarios deberán mantener los edificios, urbanizaciones, etc., en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas condiciones. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios, o con fondos públicos cuando se trate de obtener mejoras de interés general.
- 10.- Se prohíbe la realización de cubiertas o fachadas rematadas con fibrocemento visto.
- 11.- Se autorizan buhardillas siempre que cumplan las siguientes condiciones: su anchura no sobrepasará 1,70 m. entre paramentos exteriores, la separación mínima entre ellas debe ser de 3,00 m, no ocupen en su desarrollo más del 30% de la longitud de la fachada en una sola línea y su altura máxima sea de 1,80 m. medida en vertical, desde la cumbre de la buhardilla al faldón de cubierta donde se apoya su frente.
- 12.- En los casos de reforma de viviendas unifamiliares en hilera o pareadas, construidas al amparo de una licencia única, y con el objeto de mantener la composición del conjunto, se seguirán las siguientes especificaciones:
 - Sobre obras exteriores: Deberán respetarse los elementos y acabados exteriores de fachadas y cubiertas, previstos en el proyecto aprobado y ejecutado, para cada grupo o conjunto de viviendas adosadas. En caso de introducir alguna modificación en el aspecto exterior, deberá extenderse a todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la introducción de modificaciones aisladamente en una o varias viviendas, debiendo ser tramitadas las autorizaciones y ejecutadas las obras bajo proyecto y dirección de técnico competente.
 - Sobre obras interiores: Se autorizarán modificaciones de la distribución interior, a instancias de sus propietarios, siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida y se cumplan las demás normativas en vigor. Si las obras afectasen a la cubierta o estructura de la vivienda, deberá obtenerse autorización de todos los propietarios del mismo bloque o conjunto de viviendas, y el proyecto deberá ser realizado y las obras dirigidas por técnicos competentes.
 - Sobre cerramientos de parcelas: No podrán ser alteradas ni en forma ni en acabados los cerramientos proyectados y realizados con las viviendas. Ahora bien, podrán serles adosados cañizos o setos vegetales que no superen la altura de los mismos.
 - Sobre la construcción de porches: Siempre que se cumplan las condiciones de edificabilidad y ocupación máxima establecida en las Ordenanzas del PGOU, podrán autorizarse la construcción de porches en planta baja integrados en la edificación, previa autorización, en el caso de viviendas adosadas, de todos los propietarios del grupo o conjunto en el que se integre la vivienda. Estos porches no podrán afectar a la estructura del edificio, y deberán utilizar los mismos materiales de las fachadas correspondientes, no pudiendo afectar en ningún caso a la planta alta de las edificaciones.

Art.3.5.3. EDIFICIOS A CONSERVAR

Se encuentran relacionados en el catálogo.

Art.3.5.4. SALIENTES EN FACHADA

Ninguna farola, letrero, marquesina o saliente podrá sobresalir de la fachada más de 10 cm por debajo de una altura de 3,00 m contada desde la rasante de la calle.

La concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

Por encima de los 3,00 m de altura se prohibirán aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado. Cuando se sobrepase el forjado de techo de planta baja, se requerirá la autorización de la Comunidad de propietarios. En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

- El saliente máximo hasta 2,30 m de altura será de 0,20 m.
- A partir de 2,30 m se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
- Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Art.3.5.5. TOTEMS Y OTROS ELEMENTOS PUBLICITARIOS

En parcelas de uso Industrial y Terciario podrán sobresalir hitos, mástiles, instalaciones de climatización, estructuras o cubiertas singulares u otros elementos construidos no habitables, como cartelería emblemática o elementos publicitarios por encima de la cornisa, integrados en la estética unitaria de los volúmenes edificados, que permitan la identificación del centro. Dichos elementos podrán situarse, por su carácter singular, en el mismo plano de fachada, no pudiendo suponer más del 30% de la longitud de la fachada correspondiente. Se autorizará la instalación de tótems y otros elementos publicitarios puntuales en la franja destinada a retranqueos a alineaciones que, por su ubicación, no condicionen el paso de un vehículo de bomberos, previa solicitud de licencia.

Art.3.5.6. CERRAMIENTOS PROVISIONALES DE SOLARES NO EDIFICADOS

Todos los solares deberán estar cerrados con un cercado con la disposición y condiciones que se fijan en el capítulo correspondiente de esta Normativa, excepto si se fijan condiciones especiales en la ordenanza de que se trate.

En aquellos casos en que se planteen cerramientos entre zonas públicas y privadas, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada.
- No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente ellos.

Cuando los cierres no estén contemplados por ordenanza específica, cumplirán las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 2,00 m salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.
- Las alturas superiores a la máxima no supondrán un impacto visual negativo, no superando los 2,50 m.
- Se recomiendan los cierres que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal.

Art.3.5.7. AJARDINAMIENTO DE PATIOS DE MANZANA

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

CAPÍTULO 6 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Art.3.6.1. ALCANCE Y CONTENIDO

En este capítulo se regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección ecológica del medio ambiente, así como los niveles de confort exigibles para el bienestar de las personas y la naturaleza.

Las condiciones de protección contenidas en el presente capítulo son de aplicación sin perjuicio de

las condiciones que puedan establecer a cualquier actividad, otras normativas sectoriales o municipales.

Art.3.6.2. SOSTENIBILIDAD EDIFICATORIA

Se procurará el fomento y la inclusión de soluciones de índole bioclimática en las edificaciones del municipio, al menos al extremo exigido por la normativa sectorial correspondiente.

Art.3.6.3. RESIDUOS SÓLIDOS

A los efectos de señalar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

- Tierras: Tierras o áridos naturales procedentes de vaciado o desmonte, siempre que no contengan desechos artificiales.
- Escombros: Materiales procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, cuando contengan productos o desechos artificiales.
- Basuras y Residuos Orgánicos: Residuos domésticos que no contengan tierras, ni escombros, ni procedan de la limpieza de fosas sépticas. Se excluyen de este concepto los residuos que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- Materias contaminantes: Residuos, principalmente de origen industrial, que contengan materiales contaminantes que es preciso reciclar.

El Ayuntamiento establecerá los puntos y sistemas de vertido de cada una de estas clases de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, las características medio-ambientales del lugar y las políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Art.3.6.4. RUÍDOS Y VIBRACIONES

Es necesario que se tenga en consideración las condiciones establecidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas de amortiguación del ruido de la red de infraestructuras de transporte y de las áreas industriales.

Toda edificación o actividad cumplirá lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas y además, se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de limitadores de potencia en los aparatos musicales para garantizar que no se sobrepasan los niveles admisibles.

Art.3.6.5. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y OLORES

Cumplirán el documento básico DB HS del Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- En especial las salidas de humos de cocinas, hornos y planchas deberán realizarse siempre por medio de conductos estancos hasta la cubierta del edificio y contarán con un filtro de grasas, no admitiéndose la instalación de cocinas, hornos o planchas que no cumplan esta condición.

Art.3.6.6. VERTIDOS Y SANEAMIENTO

Cualquier tipo de vertido a la red de saneamiento municipal deberá contar con la autorización y control del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, siguiendo la normativa sectorial vigente.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización, conforme a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado en las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca.

Art.3.6.7. RADIACIONES Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

Art.3.6.8. DESLUMBRAMIENTOS

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.
- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Se distinguen los siguientes tipos:

- 1.- Vías públicas
- 2.- Servicios Urbanos
- 3.- Espacios libres públicos.

Cumplirán lo especificado en la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en la Comunidad de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla y el Documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero).

CAPÍTULO 1 VÍAS PÚBLICAS

Art.4.1.1. CLASIFICACIÓN

Se establecen los siguientes niveles:

- 1.- **RV-IB.** Red Viaria Interurbana Básica, como la Autovía A-62 y la carretera nacional N-620.
- 2.- **RV-IC.** Red Viaria Interurbana Complementaria como la circunvalación VA-30.
- 3.- **RV-UE.** Red Viaria Urbana Estructurante, que define los ejes principales del viario, como la Avenida de Salamanca.
- 4.- **RV-UG.** Red Viaria Urbana General, que conecta los distintos sectores.
- 5.- **RV-UL.** Red viaria Urbana local, compuesta por el resto de los elementos viarios que articulan cada sector definiendo las distintas manzanas.

Los cuatro primeros niveles y, eventualmente, determinadas vías integrantes del 5º nivel, tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica.

Art.4.1.2. TIPOLOGÍA DE SECCIONES

En caso de no establecerse otros en los documentos de Ordenación y en lo que no se oponga a lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los siguientes:

- Red Viaria Urbana Local (**RV-UL**): Para las nuevas vías de esta categoría se establecen secciones tipo con anchos entre 8.50 m y 18 m dependiendo de que existan o no bandas de aparcamiento y carril bici en ambos lados, en uno o en ninguno.

En general se establecen los anchos mínimos de cada elemento que compone la sección tipo de cada viario de la siguiente manera:

- Acera: con un ancho mínimo 1,80 m (o inferior puntual y excepcionalmente de forma justificada sobre viario existente), con ancho de 2,00 m puede disponer de arbolado con alcorques y de más de 3,00 m podrán disponer de arbolado, bandas vegetales integradas y carril bici. El ancho mínimo del carril bici será de 2,00 m.
- Bandas vegetales y medianas: tendrán un ancho mínimo de 1,00 m, las primeras podrán estar arboladas y las segundas podrán disponer de muro y valla.
- Banda de aparcamiento: de 2,25 m mínimo cuando esté en contacto con dos carriles en su mismo sentido, o 2,50 m mínimo cuando sólo sea uno en cada sentido para aparcamiento en línea y de 5,00 m mínimo para aparcamiento en batería en viario de al menos dos carriles.
- Carriles de circulación: de ancho mínimo de 3,00 m por carril cuando existan dos en un mismo sentido o de ancho mínimo de 3,50 m cuando existan dos de circulación en sentidos contrarios.

Art.4.1.3. CONDICIONES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Las vías son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

1.- Vías Peatonales.

- Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos y todas las rejillas, tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.
- La abertura máxima de las rejillas en la dirección de la marcha será de 2 cm.
- La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.
- Su pendiente transversal no superará el 2% y la longitudinal el 6%, cumpliendo, en todo caso, lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.
- La solución constructiva adoptada deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente o por la correcta disposición de sumideros y canalización subterránea a red de saneamiento.

2.- Vías de Tráfico rodado

- La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vaya a soportar y el carácter urbano de cada trazado, pudiendo ser de hormigón, asfáltica, adoquinada o enlosada.
- En los cascos antiguos se recomienda la utilización de pavimentos de piedra, adoquín u hormigón.
- Las aceras de las vías públicas de nueva creación cumplirán con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales.
- Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.
- Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a 50 m. y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo de 12 m. Ø en el extremo de las mismas.
- En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán bolardos o mojones para impedir la referida invasión.
- Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos según los materiales a utilizar y el tipo de vía a la que serán de aplicación vienen señalados en el siguiente cuadro:

TIPO FIRME	COMPOSICION	ESPESOR MIN.(m.)	APLICACION
TIPO I	MEZCLA BITUMINOSA EN CALIENTE	0.06	RED VIARIA INTERURBANA BÁSICA RED VIARIA INTERURBANA SECUNDARIA RED VIARIA URBANA GENERAL RED VIARIA URBANA LOCAL.
	BASE GRANULAR	0.20	
	SUB-BASE GRANULAR	0.20	
TIPO II	HORMIGON HP-40	0.18	RED VIARIA URBANA GENERAL RED VIARIA URBANA LOCAL CARRIL BICI.
	SUB-BASE GRANULAR	0.15	
TIPO III	BALDOSA	S/TIPO	ACERAS ÁREAS PEATONALES
	MORTERO CEMENTO	S/BALD	
	HORMIGON H-100	0.10	

Art.4.1.4. TITULARIDAD DE LAS VÍAS QUE DISCURREN POR EL TÉRMINO MUNICIPAL.

Por el término municipal de Arroyo de la Encomienda discurren carreteras de titularidad estatal, provincial y municipal:

- Titularidad estatal:
 - Autovía A-62 y circunvalación VA-30
- Titularidad provincial
 - Carretera VP-5802 (Red viaria provincial)
- Titularidad municipal
 - Avenida urbana (antes N-620)
 - Avenida urbana (antes carretera VP-5802)

Art.4.1.5. LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN TERRENOS ADYACENTES A VIAS PÚBLICAS

Las carreteras de titularidad provincial y municipal se rigen por lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, y subsidiariamente, en el R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- 1.- Línea de Dominio Público: a 3 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- 2.- Línea de Servidumbre: a 8 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- 3.- Línea de Afección: a 30 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- 4.- Línea de Límite de Edificación: a 18 metros a cada lado de las vías medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima.

Las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas antes indicadas son las reflejadas en los artículos 22 a 26 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León. En todo caso, entre la línea límite de edificación y la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Cualquier tipo de actuación que se pretenda ejecutar en las zonas antes referidas requerirá autorización previa de la Consejería de Fomento.

En cuanto a las carreteras en las que corresponde la titularidad al Estado y que discurren por el término municipal, a la hora de definir sus afecciones se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en especial a los artículos 20 al 28, en la que también se fijan las medidas protectoras aplicables en cada una de las bandas.

En aplicación de la legislación sectorial citada, se tendrán en cuenta, para el uso y defensa de las carreteras del término municipal las siguientes distancias:

- 1.- Línea de Dominio Público: a 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 3 metros a cada lado de las vías en el resto de las carreteras, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- 2.- Línea de Servidumbre: a 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 metros en el resto de las carreteras a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.
- 3.- Línea de Afección: a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y en el resto de las carreteras a 50 metros a cada lado de las vías, medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la explanación.

4.- Línea Límite de Edificación: a 100 metros a lo largo de la autovía A-62, a 50 metros en el resto de autopistas, autovías y vías rápidas, y en el resto de las carreteras a 25 metros a cada lado de las vías medidos horizontalmente y perpendicularmente al eje, desde la arista exterior de la calzada más próxima. Tal y como se manifiesta en la normativa que es de aplicación, desde la referida línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Carteles anunciadores y publicidad en el borde de carreteras: previamente a la colocación de carteles anunciadores o elementos de publicidad en el borde de las carreteras de ámbito nacional que cruzan el término municipal, o que seas visibles desde las mismas, se solicitará la licencia municipal correspondiente a la que se adjuntará un proyecto técnico que defina con exactitud, tanto el elemento a colocar como el impacto visual del mismo, mediante fotomontaje, que acredite el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes del Reglamento de Carreteras. Previamente a la concesión de la licencia, se recabará informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, sin perjuicio de solicitar las autorizaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art.4.2.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Espacios libres públicos es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o los equipamientos.

Aparecerán grafiados en los planos de Ordenación correspondientes con las siglas **EL**.

Dentro de los Espacios libres Públicos se pueden diferenciar, en su caso, los Parques o Jardines Urbanos (**EL-P**), las Zonas Verdes (**EL-Z**), que son aquellos espacios específicamente destinados a la plantación de especies vegetales, las Áreas de Ocio, Expansión y Recreo (**EL-O**), las Áreas de Juego Infantil (**EL-J**), las Zonas Deportivas de Uso No Privativo (**EL-D**) y las Áreas Peatonales (**EL-T**)

Art.4.2.2. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los espacios libres públicos solo se permitirán la compatibilidad con el uso deportivo al aire libre, con los usos no constructivos vinculados al ocio y al entretenimiento y con el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie, juegos infantiles y elementos de carácter cultural o etnológico.

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

Se limitará la realización de pavimentos al 10% del total de espacio libre considerado y acudiendo en todos los casos al empleo de pavimentos drenantes.

Todos los espacios libres públicos, deberán estar integrados dentro de los itinerarios peatonales del Suelo Urbano, en los que se deberá garantizar el paso libre mínimo, contar con pendiente transversal inferior al 2% y longitudinal inferior al 6%, según lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León.

Se limitará la utilización de céspedes con altos requerimientos hídricos en zonas verdes y resto de espacios libres públicos, no pudiendo sobrepasar el 50% de los espacios de más de 1.000 m² de superficie ni el 75% de los espacios de más de 500 m². Para aquellos de superficie inferior se podrán utilizar los céspedes en la totalidad de su superficie.

En todos los espacios libres públicos se instalarán sistemas de riego automático con las siguientes condiciones:

- Se utilizarán programadores de riego.
- Se dispondrán aspersores de corto alcance en las zonas de pradera.
- Se instalará riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas.

Si se utiliza como pavimento la tierra compactada, esta tendrá una compacidad no inferior al 90% del PROCTOR.

Las reservas de suelo para el sistema de espacios libres públicos derivadas del establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 105 del RUCyL.

En todo caso, la totalidad de las superficies integrantes del sistema de espacios libres públicos cumplirán lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras, y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

En sectores de uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral. En todo caso, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

CAPÍTULO 3 SERVICIOS URBANOS

Art.4.3.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

El uso de servicios urbanos comprende los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Art.4.3.2. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc. Siempre que sea posible, los centros de transformación eléctricos serán soterrados.

SECCIÓN PRIMERA: RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA

Art.4.3.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas del presente Plan General de Ordenación Urbana.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de abastecimiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en los sistemas generales correspondientes (Estación de Tratamiento de Agua Potable -ETAP- y Depósito de Abastecimiento y Regulación) para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

Según establece el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, tanto la habitabilidad de las viviendas como el comienzo de las actividades industriales que se proponen en las ordenaciones detalladas, quedará condicionada por el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda al otorgamiento que la concesión del Consorcio de Aguas de Arroyo de la Encomienda y Zaratán, tiene actualmente en tramitación.

Art.4.3.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA. RED DE RIEGO

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, alcanzando una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1982).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición 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. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m.

En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm y en arterias principales de distribución de 100 mm.

En todos los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se preverán hidrantes contra incendios, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio.

La disposición de los mismos, salvo indicación contraria de la normativa específica, será tal que no existan distancias superiores a los 150 m. entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos de extinción de incendios, pudiendo aumentar hasta 200 m. en áreas residenciales de baja densidad (<15 viv/Ha.).

Las redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución y deberán disponer de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Art.4.3.5. RED DE ALCANTARILLADO

La red estará formada por tubos de hormigón vibro centrifugado o vibro prensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones superiores. Las uniones se realizarán mediante junta elástica y las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1 m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados.

Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 cm de diámetro, hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o al terreno mediante pozo filtrante si el terreno es suficientemente permeable, sin disponer nunca los pozos de filtrado bajo las áreas de tránsito rodado a fin de evitar problemas de hundimiento.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m³.

Art.4.3.6. SANEAMIENTO

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VII de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, debiendo garantizarse una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según el Real Decreto-Ley 41/2007 de 13 de abril, (BOE del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su artículo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 84911986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el RD 6081/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 do junio).

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la entidad prestataria del servicio de saneamiento, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente (estación depuradora de aguas residuales EDAR) para atender a la demanda generada por la nueva

urbanización.

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

En el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero se establece que, en tanto no exista un proyecto presentado ante dicho organismo de cuenca, que contemple la conexión de los vertidos del municipio de Arroyo de la Encomienda a la EDAR de Valladolid, dicho organismo no informará favorablemente ningún instrumento de planeamiento de desarrollo con conexión a la red de alcantarillado municipal.

SECCIÓN SEGUNDA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Art.4.3.7. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la ITC.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano y Urbanizable la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

En todos los Planes Parciales deberá justificarse, mediante documento emitido por la empresa distribuidora del servicio de energía eléctrica, la posibilidad de conexión, en condiciones de servicio adecuadas a la normativa vigente, con la red general existente, previendo las obras para su conexión, y definiendo el refuerzo que pudiera ser necesario en el sistema general correspondiente para atender a la demanda generada por la nueva urbanización.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y expresamente destinados a ello en los correspondientes planes de desarrollo, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc y su instalación se realizará con elementos preferentemente soterrados.

Art.4.3.8. ALUMBRADO PÚBLICO

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos, con los requisitos siguientes:

- 1.- Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.
- 2.- Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.
- 3.- En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02.

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 KW utilizando preferentemente sistemas de variación electrónica de flujo, salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de Halogenuros metálicos, y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado. Los báculos o columnas verticales, se colocarán con una separación mínima de 1,00 m. de las alineaciones oficiales en tipología de viviendas alineadas y de 0,75 m. en viviendas retranqueadas o aisladas.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte, no iluminando en ningún caso hacia el cielo. Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o lo más próximo e integrado con el centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

SECCIÓN TERCERA: RED DE TELECOMUNICACIONES

Art.4.3.9. COMPONENTES PRINCIPALES DE LA RED

La red de telecomunicaciones se compondrá de los siguientes elementos:

- 1.- Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y estará compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno.

El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la compañía de telecomunicaciones que deberá recoger las necesidades de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, garantizándose la no discriminación entre los distintos operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, amparadas por la legislación vigente.

- 2.- Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo.

En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas de telecomunicaciones, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

- 3.- Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

4.- Para determinar las características de las infraestructuras para redes de comunicación electrónicas, a falta de legislación específica, se tomarán, como referencia, las 5 Normas UNE aprobadas por el Comité técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 1, Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 2, Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 3, Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 4, Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, Parte 5, Instalación en fachada.

Art.4.3.10. CONSIDERACIONES GENERALES

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de telecomunicaciones y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

- 1.- Línea de Alta Tensión (>500v.) 25 cm.
- 2.- Línea de Baja Tensión (<500v.) 20 cm.
- 3.- Otros servicios: Gas, agua, etc. 30 cm.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telecomunicaciones con cualquier otro es necesario que la conducción de la red pública de comunicaciones electrónicas discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

La Ley General de Telecomunicaciones regirá sobre lo concerniente a este tipo de redes públicas de comunicaciones, por lo que se garantizará la no discriminación, el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva y condiciones transparentes en el acceso a las infraestructuras de comunicaciones electrónicas de los operadores.

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA: CAMPO DE APLICACIÓN

Art.5.1.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES DEL SUELO URBANO

El suelo contenido en el perímetro delimitado al efecto gráficamente en los planos de Ordenación, y grafiado con las siglas **SU** tiene la condición de urbano por cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y los criterios definidos en el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El Suelo Urbano se divide a su vez en dos categorías diferenciadas: Suelo Urbano Consolidado (SU-C), que reúne las condiciones establecidas en el art. 25 del RUCyL y Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC), que reúne las condiciones previstas en el art. 26 del RUCyL.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 del RUCyL, en los municipios con población inferior a los 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana puede dividir la totalidad del suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana. En el municipio de Arroyo de la Encomienda, atendiendo a sus propias características, se ha delimitado una única unidad.

En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 86 del RUCyL, el Plan General de Ordenación Urbana divide el suelo urbano no consolidado en 4 sectores con ordenación detallada, que son los siguientes:

- SE01
- SE02
- SE03
- SE04

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 94 del RUCyL, para establecer la calificación urbanística en todo el Suelo Urbano Consolidado el Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes zonas de ordenanza:

SECCIÓN 1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL R

- ORDENANZA R1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA;
- ORDENANZA R2. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA;
- ORDENANZA R3. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O AGRUPADA;
- ORDENANZA R4. VIVIENDA ADOSADA, AGRUPADA O COLECTIVA;
- ORDENANZA R5. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CON PATIO;
- ORDENANZA R6. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA;
- ORDENANZA R7. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA EN LA VEGA;
- ORDENANZA R8. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA ESPECIAL.

SECCIÓN 2: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL I

- ORDENANZA I1. INDUSTRIA EXISTENTE;
- ORDENANZA I2. INDUSTRIA URBANA;
- ORDENANZA I3. INDUSTRIA MEDIA AISLADA O PAREADA;
- ORDENANZA I4. INDUSTRIA GRANDE AISLADA O PAREADA;
- ORDENANZA I5. INDUSTRIA MEDIA NIDO;
- ORDENANZA I6. INDUSTRIA GRANDE NIDO;
- ORDENANZA I7. INDUSTRIA MEDIA MULTIPLANTA;
- ORDENANZA I8. INDUSTRIA GRANDE MULTIPLANTA;
- ORDENANZA I9. INDUSTRIA MEDIA;

- ORDENANZA I10. INDUSTRIA GRANDE;
- ORDENANZA I11. INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN REPRESENTATIVA.
- ORDENANZA I12. INDUSTRIA GENÉRICA

SECCIÓN 3: EDIFICACIÓN TERCIARIO T

- ORDENANZA T1. TERCIARIO
- ORDENANZA T2. COMERCIAL-OFICINA
- ORDENANZA T3. COMERCIAL-GRANDES SUPERFICIES
- ORDENANZA T4. COMPLEJOS TERCIARIOS
- ORDENANZA T5. HOSPEDAJE
- ORDENANZA T6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- ORDENANZA T7. ACTIVIDADES EXISTENTES
- ORDENANZA T8. ACTIVIDADES TERCIARIAS
- ORDENANZA T9. SERVICIOS
- ORDENANZA T-10. TERCIARIO-EQUIPAMIENTO GENERAL
- ORDENANZA T-11. TERCIARIO-COMERCIAL
- ORDENANZA T-12. TERCIARIO-DOTACIONAL

SECCIÓN 4: DOTACIONES EQ, EL, VI, IT, SU

- ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ORDENANZA EQ Pr. EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ORDENANZA EL. ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- ORDENANZA VI. DOTACIONAL VIARIO..

Los sistemas de espacios libres, equipamientos y red viaria se ajustarán a las condiciones específicas reguladas para estos usos en las zonas de ordenanza en las que se ubiquen.

SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

Art.5.1.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 de la LUCyL, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

En suelo urbano no consolidado, el derecho a urbanizar se limita al de participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

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

- 1.- En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Si las características de la modificación no hacen posible la cesión de parcelas edificables que puedan destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, dicha cesión se sustituirá por la entrega de su valor en dinero.

- 2.- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o sobre los solares que resulten de una actuación aislada; y en suelo urbano no

consolidado con ordenación detallada, sobre los solares que resulten de una actuación integrada.

Según lo apuntado en el artículo 18 de la LUCyL, para ejercer los derechos definidos anteriormente, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que cuenten con ordenación detallada, deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que, en su caso, les correspondan.

Asimismo deben:

- Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- En suelo urbano no consolidado, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Art.5.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

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.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, 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 la presente Normativa Urbanística, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado 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.

Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa según establezca el sistema de actuación correspondiente, por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento.

Art.5.1.4. APORTACIÓN DE LOS SECTORES AL AYUNTAMIENTO PARA LA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

El Plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos.

Así pues, el nuevo sector de suelo urbano no consolidado denominado SE-02, y en atención a lo dispuesto en el art. 43 del RUCyL que se remite igualmente al art. 48 de la misma normativa, queda también sometido a dicha carga, por lo que deberá realizar la aportación correspondiente al ayuntamiento en los términos ya expuestos en párrafos anteriores.

El resto de los sectores del municipio, bien por sus propias características o bien por haber finalizado ya su desarrollo, no se encuentran sujetos a dicho deber, por lo que no tienen la obligación de realizar las aportaciones indicadas..."

CAPÍTULO 2 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen en el presente capítulo las condiciones que regularán la edificación en el suelo urbano que aparece grafiado en los planos de calificación y ordenación del Plan. En su redacción, se han establecido Ordenanzas por tipologías edificatorias y usos, dentro de las cuales, mediante la diferenciación por Grados, se recogen las distintas situaciones existentes en el término municipal

derivadas del planeamiento general o parcial en vigor, que es objeto de revisión. Así mismo, se incluyen las ordenanzas en base a las cuales, se prevé el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable que el plan contempla, que han de servir de base para la ordenación a efectuar en los planes parciales y especiales de reforma interior.

En los planos de ordenación de suelo urbano, se indican las ordenanzas de aplicación de las manzanas y de las parcelas, el número de plantas máximo de las edificaciones, el uso pormenorizado y la tipología, y la edificabilidad de la parcela, que puede indicarse con un índice de m² construidos por m² de superficie de parcela neta, o con una cantidad absoluta de edificación residencial por un lado y de otros usos por otro, expresada en m² totales construibles en la parcela.

El ITPLAN relaciona y define las distintas tipologías edificatorias asignándoles su respectivo acrónimo.

SECCIÓN 1: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL R

Las edificaciones residenciales son aquellas en las que su uso predominante es el residencial. Las residencias comunitarias en todos sus tipos se consideran compatibles con cualquier ordenanza de uso residencial salvo las de vivienda unifamiliar (R1 de residencia unifamiliar aislada, R2 de vivienda unifamiliar pareada y la R3 vivienda unifamiliar adosada).

Art.5.2.1. ORDENANZA R1. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar una vivienda unifamiliar por parcela y ésta se encuentra retranqueada de sus linderos laterales y posteriores, pudiendo estar alineada o retranqueada de las alineaciones oficiales.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial Unifamiliar (**RU**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 250 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 10 m o el existente si este fuese inferior.
- Los retranqueos mínimos a linderos serán de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el mínimo será de 4 m.
- Las alturas permitidas serán dos plantas, planta baja y planta de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 7.50 m que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

- Se autorizan las edificaciones pareadas siempre que exista acuerdo entre colindantes y se realice un proyecto conjunto.

Art.5.2.2. ORDENANZA R2. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar una vivienda unifamiliar por parcela y ésta se encuentra adosada en uno de sus linderos laterales a otra vivienda, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales. Para la ejecución de este tipo de viviendas se presentará proyecto conjunto o estudio de detalle que determine la configuración volumétrica de las edificaciones y sus cierres. Las medianeras se tratarán exteriormente como fachadas en tanto no se edifique la vivienda contigua. En las zonas que tengan esta ordenanza se permite la realización de viviendas unifamiliares aisladas siempre que se cumplan las condiciones de la ordenanza R1 y exista acuerdo por escrito de ambas partes inscrito en el registro que se documentará ante el ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial Unifamiliar (**RU**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 200 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 8 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo mínimo al lindero lateral libre será de 2,50 m, de 3 m al lindero posterior y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el mínimo será de 4 m.
- Las alturas permitidas serán dos plantas, planta baja y planta de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 7,50 m que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.3. ORDENANZA R3. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O AGRUPADA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar una vivienda unifamiliar adosada o agrupada a otras viviendas unifamiliares por parcela, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales. Para la ejecución de este tipo de viviendas se presentará proyecto conjunto o estudio de detalle que determine la formalización de las parcelas y su edificabilidad, la configuración volumétrica de las edificaciones y sus cierres. Las medianeras se tratarán exteriormente como fachadas en tanto no se edifiquen las viviendas contiguas. Las viviendas unifamiliares de esta ordenanza se encontrarán adosadas por al menos un lindero con otra o otras viviendas unifamiliares.

En las zonas que tengan esta ordenanza se permite la realización de viviendas unifamiliares aisladas (siempre que se cumplan las condiciones de la ordenanza R1) y pareadas (siempre que se cumplan las determinaciones de la ordenanza R2) y exista acuerdo por escrito de las partes inscrito en el registro que se documentará ante el ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia.

Así mismo, mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle, se permite el retranqueo si afecta a manzanas completas, o frentes completos a un mismo vial, siempre que no afecte a los derechos de terceros ni genere medianerías.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial Unifamiliar (**RU**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 6 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, de existir, el mínimo será de 4 m, o el existente si este fuese inferior, salvo que se apruebe un estudio de detalle para su modificación.
- Las alturas permitidas serán dos plantas, planta baja y planta de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+1). Este régimen de alturas máximas se aplicará sólo sobre la edificación principal, la cual tendrá un fondo máximo de 14 m; las edificaciones auxiliares sólo podrán ser de planta baja.
- La altura máxima de la edificación permitida será de 7 m que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.. Se autorizan los sótanos de garaje mancomunados en cuyo proyecto se justificará el cumplimiento de la dotación de garaje necesario para las viviendas que mancomunen su sótano.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.

Art.5.2.4. ORDENANZA R4. VIVIENDA ADOSADA, AGRUPADA O COLECTIVA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar conjuntos de viviendas adosadas o agrupadas a otras viviendas, o edificaciones de vivienda colectiva de baja o media densidad, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales, o con accesos comunes desde el interior de las parcelas. Para la ejecución de este tipo de viviendas se presentará proyecto conjunto que determine la configuración volumétrica de las edificaciones, su posición sobre la parcela y sus cierres. Las medianeras se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

En las zonas que tengan esta ordenanza se permite la realización de viviendas unifamiliares aisladas (siempre que se cumplan las condiciones de la ordenanza R1) y pareadas (siempre que se cumplan las determinaciones de la ordenanza R2), si existe acuerdo por escrito de las partes inscrito en el

registro que se documentará ante el Ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia.

Así mismo, mediante la tramitación previa de un Estudio de Detalle, se permite el retranqueo si afecta a manzanas completas, o frentes completos a un mismo vial, siempre que no afecte a los derechos de terceros ni genere medianerías.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial Colectiva (**RC**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1, 2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 300 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta sobre rasante. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 12 m o el existente si este es mayor a 8 m.
- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el regulado en los planos de ordenación, salvo que se apruebe un estudio de detalle para su modificación.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación y varían entre dos y cuatro plantas: planta baja y planta de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+1), planta baja y dos plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+2) o planta baja y tres plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+3). Este régimen de alturas máximas se aplicará sólo sobre la edificación principal, la cual tendrá un fondo máximo de 14 m; las edificaciones auxiliares sólo podrán ser de planta baja.
- La altura máxima de la edificación permitida será de 7 m para B+1, de 10 m para B+2 o 13 m para B+3, que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.5. ORDENANZA R5. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CON PATIO

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar vivienda colectiva de media o alta densidad entre medianeras, con formación de patio de manzana, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales y con una línea de fachada definida en los planos de ordenación hacia el interior de la manzana. Las medianeras se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial en Vivienda Colectiva (**RC**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.

- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 300 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela sobre rasante será la definida por los planos de ordenación. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación.
- El fondo máximo edificable será el definido por los planos de ordenación y en ningún caso superior a 20 m. Para poder realizar viviendas que ventilen e iluminen sus estancias únicamente hacia el patio de manzana, se garantizarán las condiciones de acceso de un camión de bomberos a la fachada de dichas viviendas al patio de manzana conforme a lo establecido en el DB-SI del Código Técnico de la Edificación.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el regulado en los planos de ordenación, salvo que se apruebe un estudio de detalle para su modificación.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación y varían entre tres y cinco plantas: planta baja y dos plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+2), planta baja y tres plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+3), planta baja y cuatro plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+4) y planta baja y cinco plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+5)
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B+2, 13 m para B+3, 16 m para B+4 y 19 m para B+5, que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- **Estéticas:** La composición de fachadas de la edificación será libre y de similares características hacia todas las fachadas. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación. La superficie del patio de manzana será mancomunada para uso de los habitantes de las edificaciones que recaigan a dicho espacio, garantizándose la resistencia del suelo para el acceso de un camión de bomberos que posibilite el rescate de personas y una adecuada extinción de incendios.
- Se permite la construcción en el patio de manzana de instalaciones al servicio de la comunidad para usos deportivos y recreativos, con edificaciones auxiliares de planta baja de altura inferior a 3 m, con una ocupación en planta inferior a 50 m², que no computarán edificabilidad. Estas edificaciones auxiliares deberán ser aisladas respecto del resto de edificaciones de su manzana, y guardar con ellas un retranqueo mínimo de 5 m.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.6. ORDENANZA R6. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar vivienda colectiva de media o alta densidad en bloque aislado, con espacio libre privado en contacto con la alineación en algún tramo, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

Se permiten parcelas entre medianeras que formen parte de un bloque abierto, configurado mediante un estudio de detalle, que distribuya la edificabilidad de la manzana a cada una de las parcelas resultantes, en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Residencial Colectiva (**RC**).
- **CO.** Los usos compatibles son los terciarios, los industriales en categorías 1 y 2, los dotacionales y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4, además de los incluidos en la regulación del uso residencial.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 400 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta sobre rasante. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación. El espacio libre privado de cada manzana obedecerá a un diseño conjunto definido en un proyecto o mediante estudio de detalle que lo defina en planta y en alturas.
- La crujía máxima de la edificación será de 20 m en plantas altas salvo determinación distinta establecida en los planos de ordenación.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos con otras parcelas edificables incluido vuelos, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle, será de 5 m, con gálibo suficiente para paso de camión de bomberos.
- La separación mínima entre edificaciones aisladas, incluido vuelos, de la misma manzana será de 8 m entre testero y fachadas y como mínimo la mitad de la crujía, o 12 m cuando su disposición sea paralela o solapada.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación y varían entre tres y cinco plantas: planta baja y dos plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+2), planta baja y tres plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+3), planta baja y cuatro plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+4) y planta baja y cinco plantas de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+5)
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B+2, 13 m para B+3, 16 m para B+4 y 19 m para B+5, que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.
- Se limita la longitud de cada fachada de los bloques edificatorios de 5 plantas o más (B+IV o superior) a 75 m para evitar el efecto pantalla.

Art.5.2.7. ORDENANZA R7. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA EN LA VEGA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar vivienda colectiva de media o alta densidad en bloque aislado, con espacio libre privado en contacto con la alineación en algún tramo, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales, situadas en la proximidad al enlace entre la N-620, la Autovía A-62, la carretera de Cigueñela (VP-5802) y el acceso a los núcleos de Arroyo y de La Vega.

Se regulará como la ordenanza R6 salvo en lo relativo a la limitación de la longitud de los bloques edificatorios que no se condiciona.

Art.5.2.8. ORDENANZA R8. VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA ESPECIAL

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar vivienda colectiva de media o alta densidad en bloque aislado, con espacio libre privado en contacto con la alineación en algún tramo, pudiendo estar alineadas o retranqueadas de las alineaciones oficiales.

Se regulará como la ordenanza R7.

Se podrá aprobar un Estudio de Detalle con el objetivo de reordenar el volumen, pudiendo establecerse como máximo edificaciones de B+8 plantas.

SECCIÓN 2: EDIFICACIÓN INDUSTRIAL I

Art.5.2.9. ORDENANZA I1. INDUSTRIA EXISTENTE

Corresponde con las parcelas de gran tamaño situadas en suelos calificados como industrial, con implantaciones de industrias existentes que desarrollan su actividad en áreas residenciales al norte de la avenida de Salamanca.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde el únicamente el existente dentro del de Industria General (**IP**), almacén (**IM**) y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **CO.** Ninguno
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles, incluidos los agropecuarios y forestales.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- El PGOU mantiene los parámetros de altura, volumen y uso los que se derivan de la edificación existente lícitamente construida, dada la especificidad y tamaño de la industria que se ordena.
- Sólo se permiten obras únicamente por motivos de mantenimiento de la actividad, la adaptación de la misma a nuevas tecnologías y mejora de la incidencia ambiental y protección ambiental conforme a la legislación en vigor.
- La parcela mínima la existente
- Se prohíben las segregaciones y la utilización parcial con distintas actividades.

Art.5.2.10. ORDENANZA I2. INDUSTRIA URBANA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación industrial entre medianerías y retranqueo frontal, que libera un espacio libre de uso privado destinado a aparcamiento interior y carga y descarga de mercancías

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (**I**).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión-Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.

- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- La ocupación máxima de parcela será del 80%.
- Retranqueos: A vía será de 10 m obligatorio. En retranqueos laterales, en el caso de agrupación de dos o más parcelas y si la edificación fuese exenta, se establece un retranqueo lateral mínimo de 5,00 ó de la mitad de la altura proyectada (si es superior a la anterior) manteniéndose la no obligatoriedad de retranqueo en el lindero posterior.
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y una planta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m. de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m. con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2,00 m. de anchura mínima.

Art.5.2.11. ORDENANZA I3. INDUSTRIA MEDIA AISLADA O PAREADA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación industrial pareada o exenta, con retranqueo a vial, lateral y posterior y retranqueo frontal, que libera un espacio libre de uso privado destinado a aparcamiento interior y carga y descarga de mercancías.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 25 m o el existente si este fuese inferior.
- La ocupación máxima de parcela será del 70%.
- El retranqueo a vial será 10 m obligatorio. El retranqueo lateral será al menos de 5,00 m ó de la mitad de la altura proyectada (si es superior a la anterior) en las fachadas no adosadas a linderos.
- El retranqueo posterior será al menos de 10 m
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y una planta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m. de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2,00 m. de anchura mínima.

Art.5.2.12. ORDENANZA I4. INDUSTRIA GRANDE AISLADA O PAREADA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación industrial pareada o exenta, con retranqueo a vial, lateral y posterior y retranqueo frontal, que libera un espacio libre de uso privado destinado a aparcamiento interior y carga-descarga de mercancías.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso, se regula conforme a la ordenanza I3 salvo:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 3.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 30 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo a vial será 15 m obligatorio. El retranqueo lateral será al menos de 5,00 m ó de la mitad de la altura proyectada (si es superior a la anterior) en las fachadas no adosadas a linderos.
- El retranqueo posterior será al menos de 10 m

3.- Otras consideraciones:

- Se regula conforme a la ordenanza I3

Art.5.2.13. ORDENANZA I5. INDUSTRIA MEDIA NIDO

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial en las que se podrán desarrollar distintas actividades industriales independientes en una misma parcela sobre subparcelas interiores a ésta.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 4.500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La superficie mínima de la subparcela será 300 m² y su superficie máxima 500 m².
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 25 m o el existente si este fuese inferior.

- El frente mínimo de subparcela a las vías internas será de 10 m.
- Ancho mínimo de la vía interna será de 10 m.
- La ocupación máxima de parcela será del 70%.
- El retranqueo a la alineación será 10 m obligatorio.
- No serán exigibles retranqueos laterales ni posteriores.
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y una planta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m.
- La planta primera no superará el 50% de edificabilidad de la planta baja
- Ninguna nave superará el 25% del total de la superficie construida de la parcela.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cualquier fachada o medianería resultante en esta transformación deberá llevar tratamiento de fachada.
- Las infraestructuras interiores se ajustarán a lo prescrito para vías públicas.
- Sobre los espacios libres interiores e instalaciones de servicios públicos existirá una servidumbre pública para la utilización e inspección por los servicios públicos
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m. de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m. con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2,00 m. de anchura mínima.

Art.5.2.14. ORDENANZA I6. INDUSTRIA GRANDE NIDO

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial en las que se podrán desarrollar distintas actividades industriales independientes en una misma parcela sobre subparcelas interiores a ésta.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso, se regula conforme a la ordenanza I5 salvo:

- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 30 m o el existente si este fuese inferior.

3.- Otras consideraciones:

- Se regula conforme a la ordenanza I5

Art.5.2.15. ORDENANZA I7. INDUSTRIA MEDIA MULTIPLANTA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial en las que se podrán desarrollar distintas actividades industriales independientes en distintas plantas de una edificación compartiendo núcleos de transporte vertical.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 25 m o el existente si este fuese inferior.
- La ocupación máxima de parcela será del 60%
- El retranqueo 1/2 de la altura.
- Separación entre edificaciones ½ de la altura del edificio más alto
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y tres plantas en altura (B+3).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:
$$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$$
, expresada en metros, en la que n indica el número de plantas en altura.
- Superficie mínima de los locales 100m²
- Superficie máxima de los locales menor del 25% de la total construida
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de cada parcela será totalmente libre. En el caso de dos o más bloques sobre la parcela matriz se exigirá un tratamiento unitario del diseño de las edificaciones
- La parcela dispondrá de un acceso por cada 5.000 m²
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m. de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m. con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2,00 m. de anchura mínima.

Art.5.2.16. ORDENANZA I8. INDUSTRIA GRANDE MULTIPLANTA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial en las que se podrán desarrollar distintas actividades industriales independientes en distintas plantas de una edificación compartiendo núcleos de transporte vertical.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso, se regula conforme a la ordenanza I7 salvo:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 3.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 30 m o el existente si este fuese inferior.

3.- Otras consideraciones:

- Se regula conforme a la ordenanza I7.

Art.5.2.17. ORDENANZA I9. INDUSTRIA MEDIA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación industrial donde se podrán desarrollar indistintamente las ordenanzas de Industria Media Aislada o Pareada, Industria Media Nido, Industria Media Multiplanta o Aislada.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- Se podrán aplicar indistintamente y de forma excluyente las ordenanzas I3, I5 e I7

3.- Otras consideraciones:

- Se podrán aplicar indistintamente y de forma excluyente las ordenanzas I3, I5 e I7

Art.5.2.18. ORDENANZA I10. INDUSTRIA GRANDE

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación industrial donde se podrán desarrollar indistintamente las ordenanzas de Industria Media Aislada o Pareada, Industria Grande Nido, Industria Grande Multiplanta o Aislada.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- Se podrán aplicar indistintamente y de forma excluyente las ordenanzas I4, I6 e I8

3.- Otras consideraciones:

- Se podrán aplicar indistintamente y de forma excluyente las ordenanzas I4, I6 e I8

Art.5.2.19. ORDENANZA I11. INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN REPRESENTATIVA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con edificación singulares donde se desarrollan actividades económicas de características industriales o terciarios con tipologías adosadas.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I).
- **CO.** Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Servicios, Dotacional y Garaje-Aparcamiento sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 2.500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 30 m o el existente si este fuese inferior.
- La ocupación máxima de parcela será del 65%.
- El retranqueo a vía será 10 m obligatorio. El retranqueo lateral será al menos de 5,00 m ó de la mitad de la altura proyectada (si es superior a la anterior) en las fachadas no adosadas.

- El retranqueo posterior será al menos de 10 m
- La altura máxima permitida es de planta baja y dos plantas en altura (B+2).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que n indica el número de plantas en altura.

- Las alturas mínimas permitidas son de planta baja y una planta (B+1).
- La altura mínima de la edificación permitida será de 7 m.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de las fachadas en cada parcela que se segregan la manzana es libre, si bien deberán emplearse materiales de acabado de calidad adecuada a la imagen de fachada representativa que se pretende conseguir. En caso de edificaciones exentas todos los parámetros tendrán el tratamiento de fachada.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m. de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m. con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2,00 m. de anchura mínima
- El espacio libre de uso privado resultante en cada parcela irá provisto de arbolado de pequeño porte y ajardinamiento compatible con el aparcamiento, en la proporción mínima de un árbol / 100 m² construido

Art.5.2.20. ORDENANZA I12. INDUSTRIA GENÉRICA

Corresponde con las parcelas en suelos calificados como industrial edificables con construcciones singulares.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Industrial en todas las categorías (I), admitiéndose todos los usos pormenorizados (taller, industria general, almacén, estaciones de servicio, talleres artísticos, industria agropecuaria, vivienda del guarda).
- **CO.** Los usos compatibles son: Terciario Oficinas, Terciario de Locales de Reunión - Hostelería, Terciario Hospedaje, Dotacional y garaje-aparcamiento.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será la definida por las condiciones de retranqueos
- Las edificaciones se retranquearán del linde con otras parcelas edificables de cualquier uso un mínimo de 6 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente, si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y seis plantas (B+6).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que n indica el número de plantas en altura.

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Los elementos auxiliares necesarios para el correcto desarrollo de la actividad como marquesinas, elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos técnicos, rótulos y tótems podrán superar la limitación de altura máxima de la edificación
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

SECCIÓN 3: EDIFICACIÓN TERCIARIO T

Se establecen las siguientes ordenanzas según uso pormenorizado y tipologías edificatorias

Art.5.2.21. ORDENANZA T1. TERCIARIO

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá desarrollar establecimientos dedicados al uso terciario complementario de áreas residenciales

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Comercial (**TC**), Terciario Locales de Reunión-Hostelería (**TH**) y Terciario Servicios (**TS**).
- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, industrial compatible con uso residencial, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será del 75% de su superficie neta sobre rasante. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos edificables, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 3 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación: planta baja (B), planta baja y una planta en altura (B+1), planta baja y dos plantas en altura (B+2), planta baja y tres plantas en altura (B+3), planta baja y cuatro plantas en altura (B+4).

- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.22. ORDENANZA T2. COMERCIAL-OFICINA

Se aplica sobre aquellas parcelas sobre las que se podrá edificar desarrollar establecimientos dedicados al comercio, escaparate, servicios y despachos profesionales en tipología adosada.

Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Oficina (**TO**), Terciario Servicios (**TS**), Terciario Comercial (**TC**), Terciario Locales de Reunión-Hostelería (**TH**).
- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, industrial compatible con uso residencial, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- Se establecen las mismas condiciones que en la ordenanza T1, salvo:
- La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La ocupación máxima de parcela será del 100% de su superficie neta.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 9 m o el existente si este fuese inferior.
- No se establecen retranqueos mínimos respecto a la alineación.

3.- Otras consideraciones:

- Se establecen las mismas condiciones que en la ordenanza T1

Art.5.2.23. ORDENANZA T3. COMERCIAL-GRANDES SUPERFICIES

Se aplica sobre aquellas parcelas calificadas como terciarios, con implantaciones existentes o no, compatibles con actividades residenciales o industriales colindantes

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Comercial (**TC**).

- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, industrial, dotacional y garaje-aparcamiento
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 10.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será del 75% de su superficie neta sobre rasante. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación.
- La separación mínima entre edificaciones aisladas, en la misma manzana o conjunto aislados tendrá un mínimo de 6 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 25 m o el existente si este fuese inferior.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 6 m, con gálibo suficiente para paso de camión de bomberos.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y cuatro plantas (B+4).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 5 + (5 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- La altura máxima de la edificación permitida será de 25 m.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación, y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Se prohíben los elementos de cierre de la parcela en contacto con vía pública excepto patios y muelles de carga.

Art.5.2.24. ORDENANZA T4. COMPLEJOS TERCIARIOS

Se aplica sobre aquellas parcelas calificadas como terciarios, con implantaciones existentes o no, donde se ordenan conjuntos de usos terciarios diversos.

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Comercial (**TC**), Terciario Hospedaje (**TP**) y Terciario Oficinas (**TO**).
- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, residencial comunitario, industrial estaciones de servicio, dotacional y garaje-aparcamiento
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela, o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será del 100% sobre y bajo rasante y el retranqueo, de existir, será libre.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 10 m o el existente, si este fuese inferior.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación, y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.
- La altura máxima permitida es de planta baja y una planta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 20 m.

3.- Otras consideraciones:

- Podrán superar la altura máxima maquinaria y equipos de instalaciones de la edificación, los elementos de señalización, elementos singulares, cuerpos de escaleras, ascensores, rótulos y tótem.
- Se podrá eximir de la exigencia mínima de aparcamiento del Art.2.6.4 en el interior de la parcela o edificación, cuando se acredite el cumplimiento de los estándares en parcelas colindantes.
- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.

Art.5.2.25. ORDENANZA T5. HOSPEDAJE

Se aplica sobre aquellas parcelas en las que se podrán edificar construcciones destinadas a uso de hospedaje temporal de personas.

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza, retranqueos, alturas,..., se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Hospedaje (**TP**).
- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 1.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será la definida por las condiciones de retranqueos
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos edificables, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 6 m. Cuando sobre una parcela se distribuyan el uso principal en varios volúmenes o cuerpos edificados independientes, la separación entre ellos será 3/5 de la altura a cornisa del más alto, con un mínimo de 9 m
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y seis plantas en altura (B+6).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.26. ORDENANZA T6. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Se aplica sobre aquellas parcelas en las que se podrán edificar construcciones destinadas a uso de terciario general.

Grado 1: COMERCIAL EN EDIFICIO COLECTIVO

1.- En cuanto a las condiciones de uso

- **PR.** Los usos predominantes que le corresponde a esta ordenanza son el Terciario Comercial (TC).
- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de Usos Terciarios, Uso Industrial de 1ª y 2ª categoría destinado a talleres y almacenes, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será la definida por las condiciones de retranqueo.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos con otras parcelas edificables, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 6 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.

- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y dos plantas en altura (B+2).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Grado 2: COMERCIAL–GRANDES SUPERFICIES

1.- En cuanto a las condiciones de uso

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario Comercial (**TC**).
- **CO.** Los usos compatibles son: el resto de usos terciarios, dotacional, uso Industrial de 1ª y 2ª categoría destinado a talleres y almacenes y garaje-aparcamiento
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 5.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será la definida por las condiciones de retranqueo.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos con otras parcelas edificables, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 6 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y dos plantas (B+2).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 15 m.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.

- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Grado 3: ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** Los usos predominantes que le corresponde a esta ordenanza son el Terciario Hospedaje (**TP**), Terciario Oficinas (**TO**) y Terciario Servicios (**TS**).
- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de Usos Terciarios, Uso Industrial de 1ª y 2ª categoría destinado a talleres y almacenes, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será la definida por las condiciones de retranqueo.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos con otras parcelas edificables, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 6 m.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación, con un máximo de planta baja y seis plantas en altura (B+6).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:
$$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$$
, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.27. ORDENANZA T7. ACTIVIDADES EXISTENTES

Se aplica sobre aquellas parcelas calificadas como terciarios, en áreas urbanas de la avenida de Salamanca, con establecimientos de origen y tipología industrial, pero con actividades terciarias, uso almacén y exposición en establecimientos comerciales individuales.

Grado 1: COMERCIAL EN EDIFICIO COLECTIVO

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde son los existentes dentro de los usos terciario comercial (**TC**), industria escaparate, industrial almacén (**IM**), servicios del automóvil (**TA**), estaciones de servicio (**IS**), terciario servicios (**TS**), talleres artísticos (**IT**).
- **CO.** Ninguno

- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatible.
- 2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:
- El PGOU mantiene los parámetros de altura y volumen que se derivan de la edificación existente lícitamente construida.
 - La parcela mínima la existente.
- 3.- Otras consideraciones:
- En caso de nueva edificación o demolición de existentes, resultará de aplicación la ordenanza T-1, siendo las alturas permitidas las indicadas en los planos de ordenación.

Grado 2: COMERCIAL GRANDES SUPERFICIES

- 1.- En cuanto a las condiciones de uso:
- **PR.** El uso predominante que le corresponde son los existentes dentro de los usos terciario comercial (**TC**), industria escaparate, industrial almacén (**IM**), servicios del automóvil (**TA**), estaciones de servicio (**IS**), terciario servicios (**TS**), talleres artísticos (**IT**).
 - **CO.** Ninguno
 - **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatible.
- 2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:
- El PGOU mantiene los parámetros de altura, volumen y uso los que se derivan de la edificación existente lícitamente construida.
 - Sólo se permiten obras únicamente por motivos de mantenimiento de la actividad, la adaptación de la misma a nuevas tecnologías y mejora de la incidencia ambiental y protección ambiental conforme a la legislación en vigor.
 - La parcela mínima la existente.
 - Se prohíben las segregaciones y la utilización parcial con distintas actividades.

Art.5.2.28. ORDENANZA T8. ACTIVIDADES TERCIARIAS

Se aplica sobre aquellas parcelas recalificadas como terciarios, en áreas urbanas no consolidadas al sur de la avenida de Salamanca.

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

- 1.- En cuanto a las condiciones de uso:
- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario (**T**).
 - **CO.** Los usos compatibles son: Industrial compatible con uso residencial, residencial comunitario, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4
 - **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.
- 2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:
- La superficie mínima de parcela edificable a efectos de segregaciones será de 600 m².
 - La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
 - La ocupación máxima de parcela será del 100% de su superficie neta.
 - El frente mínimo de parcela edificable a la alineación con el viario será de 9 m.
 - Las alturas permitidas serán planta baja y una planta (B+1)
 - La altura máxima de la edificación será de 12 m.
 - Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.29. ORDENANZA T9. SERVICIOS

Se aplica sobre aquellas parcelas en las que se podrán edificar construcciones destinadas a uso despachos, consultas y estudios de profesiones liberales, artísticas y literarias, terciarios servicios y oficinas en entornos residenciales con predominancia de viviendas unifamiliares aisladas.

Se permiten el adosamiento de las edificaciones y parcelas en áreas homogéneas definiendo manzanas o conjuntos aislados con la misma ordenanza, configurado mediante un estudio de detalle que distribuya la edificabilidad del conjunto a cada una de las parcelas resultantes en relación con el volumen edificable, que se justificará en dicho documento. Las condiciones de la ordenanza se aplicarán de este modo al conjunto de parcelas que integran cada una de las edificaciones. Las medianeras provisionales se tratarán exteriormente como fachadas en todos los casos.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** Los usos predominantes que le corresponde a esta ordenanza son el Terciario Oficinas (**TO**) y Terciario Servicios (**TS**).
- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos Terciarios, el uso residencial, uso Industrial de 1ª y almacenes, dotacional y garaje-aparcamiento en sus categorías 1y 4
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 200 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 8 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo mínimo al lindero lateral libre será de 2,50 m, de 3 m al lindero posterior y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el mínimo será de 4 m.
- Las alturas permitidas serán dos plantas, planta baja y planta de piso con aprovechamiento bajo cubierta (B+1).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 7,50 m que no se podrá superar en ningún punto de la fachada.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre. La instalación de paneles solares en cubierta procurarán integrarse, en lo posible, en la imagen de la edificación.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.30. ORDENANZA T10. TERCIARIO-EQUIPAMIENTO GENERAL

Corresponde con las parcelas del entorno de la calle Ares al sur de la carretera Arroyo a Ciguñuela en suelos calificados como terciario destinada a alojar las actividades complementarias y necesarias de las industriales y responden a la tipología de edificación exenta liberando importantes espacios libres de uso público o privado destinado a aparcamiento o zonas ajardinadas.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** Los usos predominantes que le corresponde son el Terciario en todas sus categorías (**T**) y dotacional.
- **CO.** Los usos compatibles son: estaciones de servicio (**IS**) y garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La superficie mínima de parcela edificable será de 3.000 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 35 m o el existente si este fuese inferior.
- La ocupación máxima de parcela será del 60%.
- El retranqueo se determina en los planos de ordenación. Las dimensiones de los retranqueos grafiados se establecen conforme: A vía será 15 m obligatorio. El retranqueo lateral será al menos de 5,00 m ó de la mitad de la altura proyectada (si es superior a la anterior) en las fachadas no adosadas. El retranqueo posterior será al menos de 10 m
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y tres plantas (B+3).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los cierres serán unitarias para toda la manzana será de fábrica cerrada hasta 1,25 m de altura completando la altura final hasta un máximo de 2,50 m con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a setos vegetales. Se podrá eliminar el cerramiento de parcela, sustituyéndolo por una franja ajardinada de 2 m de anchura mínima.

Art.5.2.31. ORDENANZA T11. TERCIARIO-COMERCIAL

Corresponde con las parcelas calificadas como terciarios, situadas en el extremo norte del núcleo urbano de La Flecha, en el límite con la autovía A-62. Responde a la tipología de edificación destinada a alojar usos terciarios, en función del servicio al que se destine.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** Los usos predominantes que le corresponde son el Terciario en todas sus categorías (**T**).
- **CO.** Los usos compatibles son: garaje-aparcamiento en sus categorías 1,2 y 4, dotacional y estaciones de servicio (**IS**).

- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación.
- La parcela mínima en caso de segregaciones será de 500 m².
- La ocupación máxima de parcela será del 100% sobre rasante y bajo rasante, sin perjuicio de las posibles reducciones derivadas de las diferentes afecciones que puedan disminuir este valor. La superficie edificada bajo rasante en plantas de sótano, únicamente podrá destinarse a aparcamiento, almacenes y cuartos de instalaciones sin computar edificabilidad.
- Las alturas máximas permitidas son de planta baja y cuatro plantas más bajo-cubierta (B+4+BC).
- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones y las rasantes serán las establecidas en los planos de ordenación o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonicen las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.
- Se dotarán a las edificaciones de este uso con una dotación mínima de una plaza cada 35 m² construidos, que se distribuirán en la superficie de parcela no ocupada por la edificación o en plantas sótano de las construcciones.
- Se prohíbe edificar en la zona afectada por la línea límite de edificación establecida por aplicación de la ley sectorial de carreteras.

Art.5.2.32. ORDENANZA T12. TERCIARIO-DOTACIONAL

Se aplica sobre aquellas parcelas situadas en la zona residencial urbana al sur de la avenida de Salamanca.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Terciario en todas sus categorías (**T**) y el dotacional.
- **CO.** Los usos compatibles son el dotacional de equipamiento privado, los industriales en categorías 1 y 2, y el de garaje aparcamiento en las categorías 1,2 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 300 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor.
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima de parcela será de 2/3 de su superficie neta sobre rasante. Bajo rasante se autoriza el 100% de ocupación.
- El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3 m, y de las fachadas principales a la alineación oficial a la vía pública, el regulado en los planos de ordenación, salvo que se apruebe un estudio de detalle para su modificación.
- Las alturas permitidas se indican en los planos de ordenación.

- La altura máxima de la edificación permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura

- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Estéticas: La composición de fachadas de la edificación será libre.
- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

SECCIÓN 4: DOTACIONES EQ, EL, VI, IT, SU

El objetivo básico será alojar actividades complementarias y de servicio para los usos urbanos. Tanto las Infraestructuras Territoriales (IT) como los Servicios Urbanos (SU) cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...) en la medida de lo posible, salvo lo establecido en los apartados que regulan sus respectivos usos indicados en el Título II de la presente normativa, además de las normativas sectoriales vigentes que le sean de aplicación.

Art.5.2.33. ORDENANZA EQ. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Se aplica sobre aquellas parcelas rotuladas en los planos con el acrónimo EQ, sobre las que se podrán desarrollar establecimientos dedicados a dotaciones.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Dotacional Equipamiento (**EQ**).
- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La edificabilidad es de 2 m² de superficie construida por m² de superficie de parcela neta y será indicada en los planos de ordenación m².
- La ocupación máxima la definida por el área de movimiento de la edificación reflejada en los planos de ordenación o en su defecto la resultante de los retranqueos:
 - La separación mínima entre edificaciones aisladas, de la misma manzana o conjuntos aislados será de un mínimo de 3 m.
 - La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 3 m.
- Las alturas permitidas serán las adecuadas al entorno y al uso al que se destine la edificación.
- La altura máxima serán las adecuadas al entorno y al uso al que se destine la edificación.
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.34. ORDENANZA EQ Pr. EQUIPAMIENTO PRIVADO

Se aplica sobre parcelas edificadas, sobre las que se podrá desarrollar usos dotacionales en establecimientos o áreas de titularidad privada.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el Dotacional Equipamiento (**EQ**).
- **CO.** Los usos compatibles son: El resto de usos dotacionales, terciario de oficinas, terciarios servicios, terciario hospedaje, Locales de Reunión - Hostelería, residencial comunitario y garaje-aparcamiento en sus categorías 1 y 4.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m², a efectos de segregaciones, o la existente si resultase menor en caso de que las colindantes estuviesen edificadas
- La edificabilidad será la indicada en los planos de ordenación en valor absoluto para cada parcela o mediante un índice de edificabilidad de m² de superficie construida sobre m² de superficie de parcela neta.
- La ocupación máxima será la resultante de los retranqueos.
- La separación mínima entre edificaciones aisladas, de la misma manzana o conjunto aislados será de un mínimo de 3 m.
- La separación mínima de la edificación sobre rasante a linderos, salvo acuerdos de adosamiento reflejados en estudios de detalle o el correspondiente planeamiento de desarrollo, será de 3 m. El frente mínimo de parcela a la alineación con el viario será de 15 m o el existente si este fuese inferior.
- La altura máxima permitida será la equivalente a planta baja y tres plantas (B+3).
- La altura máxima permitida será la existente; en caso de nueva edificación, la altura máxima permitida será de 10 m para B y B+1; en el resto se establecerá según los criterios del Art.3.2.23., y se corresponderá con la resultante de aplicar la siguiente fórmula:
$$H \leq 4,5 + (3,7 \times n)$$
, expresada en metros, en la que **n** indica el número de plantas en altura
- Las alineaciones serán las establecidas en los planos de ordenación y las rasantes las existentes o las determinadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento.

3.- Otras consideraciones:

- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las condiciones de los CIERRES DE PARCELAS se regulan según el Art.3.2.30 de la presente normativa.

Art.5.2.35. ORDENANZA EL. ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Se aplica sobre aquellas parcelas pertenecientes al Sistema Local o al Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos sobre las que se podrán desarrollar actividades lúdicas al aire libre, descanso, deporte, ocio en general, ubicadas en zonas verdes de Uso Público destinadas a juegos de niños y mayores, paseos, parques y jardines.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante Dotacional Espacios Libres (EL)
- **CO.** Todo los regulados en sus condiciones del uso. Además el ayuntamiento podrá realizar en alguna de estas parcelas, concesiones de dominio público, permitiendo excepcionalmente otros usos, como el uso de garaje aparcamiento bajo rasante, en los lugares que exista demanda de aparcamientos públicos, manteniendo, en todo caso, el ajardinamiento y el uso público en superficie. Se considera compatible el uso locales de reunión limitado a cafeterías y terrazas en régimen de concesión, para el que podrán instalar pequeñas edificaciones auxiliares relacionadas con este uso con las condiciones que se determinan en el presente artículo.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- La superficie máxima edificable para elementos destinados a kioscos, templetos, baños, cafeterías y edificaciones destinadas a hostelería no superará los 0,05 m²/m².
- La altura máxima permitida es 4 m.
- La vegetación será objeto de estudio pormenorizado por parte del ayuntamiento, estableciendo criterios para ordenar las especies de las nuevas zonas verdes a desarrollar por los planeamientos de detalle.

3.- Otras consideraciones:

- Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la presente normativa.
- Las parcelas destinadas a Espacios Libres de Reserva de Viario, etiquetadas en los planos de ordenación con el acrónimo ELR, se ajardinarán con especies de pequeño porte, preferiblemente de tipo herbáceo.
- Los Espacios Libres Públicos se urbanizarán conforme a las condiciones establecidas en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 2 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS de la presente Normativa.

Art.5.2.36. ORDENANZA VI. DOTACIONAL VIARIO.

Se aplica sobre aquellas áreas de Sistemas Locales y Generales de Viario constituidas por espacios públicos pavimentados destinados a circulación de vehículos, mercancías y personas y a aparcamiento de vehículos y las áreas complementarias de viario cubiertas o no con vegetación.

1.- En cuanto a las condiciones de uso:

- **PR.** El uso predominante que le corresponde es el de Dotacional Viario Público en todas sus categorías. **(VI)**.
- **CO.** Como usos compatibles se establecen los usos dotacionales de Infraestructuras Territoriales y Servicios Urbanos y el Terciario Comercial destinado únicamente a pequeños quioscos de prensa, de apuestas y loterías, puestos de venta de helados y similares, ya sean permanentes o de venta ambulante. En estos espacios se podrán ubicar elementos de señalización vertical, así como elementos integrantes del mobiliario urbano como bancos, papeleras, buzones de correos, elementos tipo contenedores que permitan el funcionamiento de los servicios de limpieza, elementos de protección contra incendios, como bocas de incendio equipadas, y otros elementos como marquesinas, en las zonas destinadas a paradas de bus. Así mismo se podrá autorizar por el ayuntamiento la instalación de terrazas para servicio de cafeterías y similares así como elementos publicitarios que no interfieran en el correcto desarrollo del uso predominante. La autorización de estos usos se establecerá con la respectiva concesión temporal, por parte del ayuntamiento, y la ubicación de estos elementos se realizará en zonas de tránsito peatonal que dispongan de las dimensiones suficientes para su instalación garantizando que no se menoscaben las condiciones de accesibilidad de los itinerarios existentes.
- **PH.** El resto de los usos se consideran prohibidos por resultar incompatibles.

2.- En cuanto a las condiciones de intensidad de uso:

- No se establecen condiciones específicas dado que las edificaciones autorizadas tendrán un carácter puntual y excepcional dentro de la trama urbana de viario.
- Estas edificaciones se resolverán en planta baja y la altura de ellas no superará los 4 m.

3.- Otras consideraciones:

- Los viarios públicos se urbanizarán conforme a las condiciones establecidas en el TÍTULO IV, CAPÍTULO 1 VÍAS PÚBLICAS de la presente Normativa.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art.5.3.1. FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan, en sus correspondientes fichas, las condiciones particulares de cada uno de los sectores.

En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 86 RUCyL:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 7.500 m² por hectárea.
- Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10%.
- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%.
- En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 20 y 50 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.
- En su caso, Sistemas Generales o Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4. del RUCyL o señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 91 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4^a, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se considera que la totalidad del terreno que se incluye en cada uno de los sectores constituye una unidad de actuación. De la misma manera, se señalan en las fichas el sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

CAPÍTULO 4 ANEXO. TABLA SÍNTESIS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
Denominación del sector	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04	Totales	
Superficie bruta (m ²)	621.802,11	115.004,00	13.519,45	61.973,00	812.298,56	
Superficie que aporta edificabilidad (m ²)	174.558,52	115.004,00	10.254,60	59.448,70	359.265,82	
Superficie sistemas generales incluidos (m ²)	350.126,00				350.126,00	
Índice edificabilidad (m ² /Ha)	7.500,00	7.500,00	7.500,00	6.755,53		
Edificabilidad máxima total (m ²)	130.918,89	86.253,00	7.690,95	40.160,75	265.023,59	
Edificabilidad máxima por usos (m ²)	Residencial		57.502,00	36.144,68	93.646,68	
	Terciario	117.827,00	28.751,00	6.921,86	157.515,93	
	Dotacional-EQ privado			769,10		
	Industrial	13.091,89			13.091,89	
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)		575		297	872	
Total estimado integración social (m ²)		17.250,60	0	10.843,40	28.094,00	
Dotaciones Públicas sistema local (m ²)	Espacios libres	19.637,83	15.111,19	4.679,80	6.183,00	45.611,82
	Equipamientos	13.091,89	8.980,75	1.896,89	16.951,39	40.920,92
	Equipam.aparcamiento	90.686,70	11.967,30	1.698,20		104.352,20

TÍTULO VI CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art.6.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- 1.- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- 2.- Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:
 - Cuando el uso predominante sea industrial.
 - Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
 - Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15 de la LUCyL, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados. Los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja.

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, y aparecen clasificados en los planos de Ordenación con las siglas **SUR**.

Art.6.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Se distinguen, en su caso, dos tipos de Suelo Urbanizable:

- 1.- Con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, que recoge total o parcialmente la ordenación aprobada en el planeamiento parcial previo: los propietarios tendrán los derechos definidos en el Art.5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el Suelo Urbano No Consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a la superficie bruta de los terrenos el 90 por ciento del Aprovechamiento Medio del sector.
- 2.- Sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general: los propietarios tendrán derecho:
 - 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.
 - 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, según art.19 de la LUCyL.

Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el Art.5.1.2 de la presente Normativa Urbanística para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

A esta categoría de suelo, en los ámbitos por los que discurran cursos fluviales, debe aplicarse el régimen establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se

aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en especial los artículos del 4 al 11, donde se fija de forma genérica la zona de policía de 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

Art.6.1.3. CONDICIONES PREVIAS A LA EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización, o bien por fases, aplicando las reglas establecidas en el artículo 214 del RUCyL.

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias del sector para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada.

Los terrenos incluidos 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.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera provocado.

En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico.

Art.6.1.4. APORTACIONES DE LOS SECTORES AL AYUNTAMIENTO PARA CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

El Plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos, y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos.

Así pues, el Sector de Suelo Urbanizable SE-05 (denominado S-14 RE en el PGOU del 2003), al no haber completado totalmente su desarrollo, y tener pendiente de liquidación al ayuntamiento la aportación antedicha, queda sometido a la obligación de efectuar dicha aportación, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 45 y 48 del RUCyL.

El resto de los sectores del municipio, bien por sus propias características o bien por haber finalizado ya su desarrollo, no se encuentran sujetos a dicho deber, por lo que no tienen la obligación de realizar las aportaciones indicadas.

CAPÍTULO 2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ASUMIDO - PAS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN

Art.6.2.1. ÁMBITOS Y DETERMINACIONES.

Los sectores de suelo urbanizable recogidos en el presente documento cuentan con un instrumento de planeamiento de desarrollo previamente aprobado, por lo que al amparo de lo establecido en el artículo 109 del RUCyL, se mantiene éste en vigor como “planeamiento asumido” o “planeamiento parcialmente asumido” en los casos detallados a continuación. Dichos planeamientos de desarrollo se ajustan a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los ámbitos sobre los que han sido aprobados con anterioridad instrumentos de planeamiento de desarrollo, y que son asumidos por el presente Plan General, de forma total o parcial, son:

- SE-05 correspondiente en el Plan General de 2003 con el sector S-14 RE. Planeamiento parcialmente asumido.
- SE-06 correspondiente en el Plan General de 2003 con el sector S-1 RE. Planeamiento

totalmente asumido.

- SE-08 correspondiente en el Plan General de 2003 con el sector S-16 IN. Planeamiento parcialmente asumido.

Como norma general, y salvo mención expresa en contrario, se establecen como determinaciones de Ordenación General el uso predominante, la densidad máxima de edificación, el número máximo de viviendas, y las dotaciones urbanísticas públicas (equipamientos públicos, espacios libres públicos, red viaria, servicios urbanos). Se asumen el resto de determinaciones de los instrumentos de planeamiento como determinaciones de ordenación detallada.

Art.6.2.2. DESARROLLO

El Suelo Urbanizable con ordenación detallada se desarrollará, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Art.6.2.3. ORDENANZAS DE SECTORES DE PLANEAMIENTO ASUMIDO

Las ordenanzas de los sectores de suelo urbanizable con planeamiento asumido o parcialmente asumido (antiguos sectores S-1, S-14 y S-16) se registrarán por lo contemplado en la documentación refundida de la correspondiente aprobación definitiva de dichos documentos de planeamiento de sendos planes parciales. En estos sectores con planeamiento parcial aprobado definitivamente, no han finalizado los procesos de desarrollo de suelo para que puedan calificarse como suelo urbano, por lo que mantienen sus ordenanzas y se remite desde el Plan General a los propios documentos la regulación de los parámetros de las ordenanzas de edificación. En una posterior revisión del Plan General, si estos desarrollos han finalizado todas las fases de gestión, ejecución y recepción de las correspondientes obras de urbanización para que puedan considerarse a efectos legales como suelo urbano, se incorporarán a las ordenanzas de suelo urbano que el Plan General contemple.

CAPÍTULO 3 ANEXO. TABLA SÍNTESIS

Principales características de los sectores de Suelo Urbanizable del PGOU.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE					
Denominación del sector	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08	Totales
Denominación anterior planeamiento	S-14 RE	S-1 RE	S-9 IN	S-16 IN	
Superficie bruta (m ²)	479.710,00	30.008,80	589.465,00	282.317,00	1.381.500,80
Superficie que aporta edificabilidad (m ²)	479.710,00	30.008,80	569.847,00	282.317,00	1.361.882,80
Superficie sistemas generales adscrito (m ²)			19.618,00		19.618,00
Superficie sistemas generales incluidos (m ²)					0,00
Índice edificabilidad (m ² /Ha)	4.793,61	4.117,65	7.500,00	6.200,00	--
Edificabilidad máxima total (m ²)	229.954,32	12.356,57	427.385,25	175.036,54	844.732,68
Edificabilidad máxima por usos (m ²)	Residencial	157.670,00	10.503,08		168.173,08
	Terciario	72.284,32			72.284,32
	Equipamiento privado		1.853,49		1.853,49
	Industrial				175.036,54
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)	1.576	75			1651
Total estimado integración social (m ²)	31.534,00	2.100,62			33.634,62
Dotaciones Públicas sistema local (m ²)	Espacios libres	62.502,38	3.000,90		39.396,00
	Equipamientos	147.948,04	1.050,30		26.445,00
	Equipam.aparcamiento				
	Servicios urbanos	2.500,00			1.306,00
					3.806,00

TÍTULO VII NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Art.7.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos, los que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- 1.- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- 2.- Los terrenos que 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.
- 3.- 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.
- 4.- Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Se define como núcleo de población a la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracteriza por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Art.7.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el art. 13 del TRLS, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL, el Capítulo IV del Título I del RUCyL y las presentes normas urbanísticas.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL, y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

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, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art.7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

En cuanto a las actuaciones a desarrollar en esta clase de suelo, y para la calificación de los usos como permitidos o prohibidos para cada categoría de suelo rústico recogidas en el presente planeamiento, se aplicará el régimen previsto en los artículos 57 a 59 del RUCyL y 63 y 64 de la misma norma, excepto lo indicado para las actuaciones relacionadas a continuación pues se prohíben en la presente Revisión para todas las categorías de suelo rústico contempladas:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar esta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.

Además de las consideraciones anteriores, en suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

Art.7.1.3. DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Estos usos excepcionales en suelo rústico se definen en el CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

- 1.- 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.
- 2.- Usos sujetos a autorización previa a la licencia urbanística (conforme al artículo 306 del RUCyL): aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
- 3.- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Conforme lo establecido en el Art. 57 RUCyL y en el artículo anterior de esta Normativa, además del derecho a los usos ordinarios los propietarios de suelo rústico tienen derecho a solicitar autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uno de ellos en las diferentes categorías:

- 1.- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales lo dispuesto en el art. 57 e) del RUCyL.
- 2.- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 3.- Otros usos de tipo dotacional o vinculados al ocio, que puedan considerarse de interés público.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo, y a las reglas particulares establecidas en el RUCyL.

Se establece el siguiente régimen de usos excepcionales para cada una de las categorías de suelo rústico contempladas en esta Revisión:

CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO							
	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética	Actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento	Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción	Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada	Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación	Usos comerciales, industriales y de almacenamiento	Usos dotacionales o vinculados al ocio que puedan considerarse de interés público
SR-C	Prohibido	Prohibido	Permitido (si previsto)*	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Autorizable
SR-PI	Prohibido	Prohibido	Permitido (si previsto)*	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
SR-PN	Prohibido	Prohibido	Autorizable	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

* Se trata de usos permitidos cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico. En caso contrario serán autorizables.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Art.7.2.1. CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

- 1.- Se observarán las determinaciones contenidas en la totalidad de la legislación ambiental de aplicación.
- 2.- Deberán mantenerse los cerramientos de parcela y vallados tradicionales. Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.
- 3.- Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de

seguridad en función del especial uso de la edificación

- 4.- Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para los vertidos y captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.3.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.
- 5.- Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.
- 6.- Se cumplirán las condiciones contempladas en la presente Normativa para los distintos usos autorizables, según lo dispuesto en el RUCyL.
- 7.- No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.
- 8.- De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:
 - Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
 - En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
 - Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.
 - La edificación respetará los parajes tradicionales valiosos situados en los bordes de los núcleos de población, tales como vegas, laderas con vegetación, plantíos, huertos y prados, linderos de piedra o arbolados y eras.
 - Las nuevas edificaciones se adaptarán a su configuración originaria y en lo posible evitarán la destrucción del arbolado, respetarán los regatos o pequeños cursos de agua, los caminos y los muretes y demás elementos tradicionales de división parcelaria.
 - Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente con especies autóctonas.
 - Condiciones de la edificación:

Edificaciones:	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos a linderos, bordes de caminos o cursos de agua	Altura máxima de la edificación
1. Vinculadas a obras públicas	La existente	60%	5 metros	4 metros
2. Para uso dotacional o vinculado al ocio, que se consideren de interés público	10.000 m ²	25%	5 metros	7 metros

En relación a la altura máxima, excepcionalmente se podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares de las construcciones, que por su función o requerimientos técnicos particulares así lo requieran.

La altura máxima de la edificación se considerará según lo regulado en el art. 3.2.23, y para construcciones por encima de la altura máxima, se estará en lo dispuesto en el art. 3.2.24 del Título III de las presentes Normas.

- 9.- Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 del RUCyL, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el presente Plan General de Ordenación Urbana, para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
 - Los proyectos que se presenten deberán justificar adecuadamente la adecuación del volumen proyectado en relación con las necesidades requeridas por la actividad para la que se solicita la autorización.
 - Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
 - 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, para lo cual se aportará la

documentación correspondiente.

- Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
- Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.

Art.7.2.2. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Para las obras incluidas en este apartado, la ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m y la altura máxima de la edificación de 4 m, salvo excepciones por requerimientos técnicos.

En atención a la calidad del medio natural, se procurará que las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios comunitarios que deban localizarse en el Suelo Rústico, como tendidos eléctricos o telefónicos, causen el mínimo impacto posible.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Art.7.3.1. DIVISIÓN EN CATEGORÍAS DE SUELO RUSTICO

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

- 1.- Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas SR-C.
- 2.- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas SR-PI
- 3.- Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas SR-PN

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en todas ellas, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección. Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Art.7.3.2. SUELO RUSTICO COMÚN

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola y ganadera, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras SR-C.

Dentro del Suelo Rústico Común el Plan General delimita aquellas áreas que responden a los criterios señalados en la normativa urbanística aplicable y en las recomendaciones y estipulaciones de las DOTVaEnt.

El régimen aplicable a este tipo de suelo es el definido en el art. 59 de la RUCyL, con las restricciones definidas en esta Normativa. En especial se tendrá en cuenta que se prohíben en la presente Revisión, para todas las categorías de suelo rústico contempladas, las actuaciones destinadas a:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Actividades extractivas, y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción del propio asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos comerciales, industriales o de almacenamiento.

Para los usos permitidos o autorizables, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Edificaciones:	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos a linderos, bordes de caminos o cursos de agua	Altura máxima de la edificación
1. Vinculadas a obras públicas	La existente	60%	5 metros	4 metros
2. Para uso dotacional o vinculado al ocio, que se consideren de interés público	10.000 m ²	25%	5 metros	7 metros

En relación a las alturas máximas, excepcionalmente se podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares de las construcciones, que por su función o requerimientos técnicos particulares así lo requieran.

Art.7.3.3. SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

El Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI), está constituido por los terrenos ocupados por las vías VA-30 y A-62 hasta el límite de la zona de expropiación, incluyendo para la A-62 una banda de reserva de 25 metros desde la arista exterior de los terrenos expropiados, tal como se solicitó por la Demarcación de Carreteras en el PGOU del 2003 para posibles ampliaciones de esta vía.

También se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento, y por líneas eléctricas de alta tensión, y aquellos terrenos para los que el Plan prevea que sean ocupados por ellas.

A esta categoría de suelo, por estar sometida a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

De la misma manera, en cuanto a las afecciones y demás determinaciones en relación con las Líneas Eléctricas de Alta Tensión, es preciso atender a la regulación establecida tanto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27/12/2000) como en el Decreto 223/2008, de 15 de febrero. Reglamento sobre Condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 (BOE 19/03/2008).

Al resto del suelo rústico con protección de infraestructuras, le es de aplicación el Régimen previsto en el art. 63 del RUCyL, junto con las restricciones definidas en esta Normativa. En especial se tendrá en cuenta que en esta categoría de suelo rústico, la presente Revisión sólo permite las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, de acuerdo a lo establecido en el apartado c) del art. 57 del RUCyL.

Así mismo, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos a linderos, bordes de caminos o cursos de agua	Altura máxima de la edificación
La existente	60%	5 metros	4 metros

En relación a las alturas máximas, excepcionalmente se podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares de las construcciones, que por su función o requerimientos técnicos particulares así lo requieran.

Art.7.3.4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Según lo dispuesto en la LUCyL, el Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), está 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.

En virtud del precepto transcrito el presente PGOU incluye dentro del suelo rústico con protección natural:

- 1.- Los hábitats naturales de interés comunitario presentes en el término municipal (recogidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992), que aún conservan sus características naturales.
- 2.- Las zonas con riesgo de erosión, zonas delimitadas como "cuestas y laderas" en las DOTVaEnt.
- 3.- El monte gestionado por la Junta de Castilla y León "Laderas de Arroyo".
- 4.- Los ámbitos incluidos en las citadas Directrices como ASVE, excepto las áreas de suelo urbano (vega del río Pisuega o arroyo del Rodastillo, que se mantienen como espacios libres públicos en suelo urbano consolidado), o aquellos ríos que actualmente están canalizados habiéndose modificado sus características naturales. No obstante, la clasificación del suelo en el planeamiento general no exime de la protección sectorial que deba otorgarse en materia de aguas.
- 5.- El cauce del río Pisuega junto con su vegetación de ribera, así como el área vinculada a la desembocadura del arroyo del Rodastillo en el citado río.

En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen, y, en particular, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, así como el Reglamento de Montes (aprobado por Decreto 485/62, de 22 de febrero) y la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

En el resto del suelo rústico con protección natural se aplica el régimen de protección previsto en el art. 64.2 del RUCyL junto con las restricciones definidas en esta Normativa. En especial se tendrá en cuenta que en esta categoría de suelo rústico, la presente Revisión sólo permite las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, así como las instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio de acuerdo a lo establecido en el apartado c) del art. 57 del RUCyL, y a la formación y mejora de espacios libres públicos compatibles con las DOTVaEnt.

Así mismo, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos a linderos, bordes de caminos o cursos de agua	Altura máxima de la edificación
La existente	60%	5 metros	4 metros

En relación a las alturas máximas, excepcionalmente se podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares de las construcciones, que por su función o requerimientos técnicos particulares así lo requieran.

Art.7.3.5. CONCURRENCIA DE CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

En el municipio de Arroyo de la Encomienda se han incluido terrenos en varias categorías de rústico; así el art. 39 del RUCyL dispone que, ante tal circunstancia, deben aplicarse sus regímenes de forma complementaria y si se produce contradicción entre los mismos, debe prevalecer el régimen establecido para la protección de los valores naturales, y en último extremo aquél que otorgue una mayor protección.

TÍTULO VIII DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Art.8.1.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Los Instrumentos Urbanísticos de Ordenación para desarrollar las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, según la vigente legislación son:

- 1.- Planes Parciales
- 2.- Estudios de Detalle
- 3.- Planes Especiales

SECCIÓN SEGUNDA: PLANES PARCIALES

Art.8.1.2. FINALIDAD. FORMULACIÓN Y TRAMITACIÓN

Según lo contenido en el art. 46 de la LUCyL y 137 del RUCyL, los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbanizable, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

La formulación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en el art. 50 de la LUCyL y 138 del RUCyL, correspondiendo a las Entidades Locales y órganos competentes en el orden urbanístico.

La tramitación se realizará según los art. 52, 53 y 55 de la misma Ley.

Art.8.1.3. DETERMINACIONES

Los Planes Parciales se redactarán conforme al RUCyL y contendrán, como mínimo, las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el art. 42 de la LUCyL y 139 del RUCyL:

La ordenación detallada del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable comprende:

- Calificación urbanística, respetando las reglas y criterios establecidos en el artículo 94 del RUCyL con las especialidades de los artículos 102 y 103.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, según lo apuntado en el artículo 95 del RUCyL, con las especialidades de los artículos 104, 105 y 106.
- Determinación del aprovechamiento medio, según se define en el artículo 107 del RUCyL.
- Delimitación de unidades de actuación, en las condiciones expresadas en el artículo 108 del RUCyL.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49 del RUCyL.
- Cuando proceda, Áreas de tanteo y retracto, en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto según lo dispuesto en los artículos 383 a 392 del RUCyL

Art.8.1.4. DOCUMENTACIÓN

Los Planes Parciales contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados en el artículo 142 del RUCyL.

SECCIÓN TERCERA: ESTUDIOS DE DETALLE

Art.8.1.5. FINALIDAD

Los Estudios de Detalle se redactarán conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II del RUCyL, y se tramitarán según el art. 50 y siguientes de la LUCyL y 163 a 166 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- 1.- En Suelo Urbano Consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- 2.- 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.

Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecida por éste.

Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se identificarán de forma expresa y clara y se justificarán adecuadamente. Cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de vivienda previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el art. 173 del RUCyL.

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LUCyL y el artículo 101 del RUCyL

Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

Los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente a la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 26 del RUCyL.

Art.8.1.6. CONTENIDO

Los Estudios de Detalle contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, especificados según art. 51 de la LUCyL y 136 del RUCyL.

SECCIÓN CUARTA: PLANES Y NORMAS ESPECIALES

Art.8.1.7. ÁMBITO Y LIMITACIONES

Los Planes Especiales serán de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a los objetivos y condiciones establecidos en el artículo 47 de la LUCyL.

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 justificarán adecuadamente.

En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173 del RUCyL.

Art.8.1.8. FINALIDADES

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de:

- Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- Planificar y programar la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- Planificar y programar la ejecución de los accesos y dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en Suelo Rústico, incluida la resolución de sus

repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

- Otras finalidades que requieran un tratamiento urbanístico pormenorizado

Se distinguen dos tipos:

1.- Planes Especiales de Protección

Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, según el artículo 145 del RUCyL, preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase y categoría de suelo, o sobre varias al mismo tiempo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.

2.- Planes Especiales de Reforma Interior

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del Suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.

Con tal fin pueden aplicarse tanto en Suelo Urbano Consolidado como No Consolidado, e incluso abarcar terrenos incluidos en ambas categorías de suelo, sin perjuicio de que los mismos mantengan su respectivo régimen jurídico.

Además de los dos tipos anteriores, pueden redactarse, de conformidad con lo dispuesto en el art. 147 del RUCyL, otros planes especiales con las finalidades señaladas en las letras c),d) y e) del artículo 143.2 del RUCyL.

Art.8.1.9. DETERMINACIONES

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, con arreglo a lo especificado en el art. 47 de la LUCyL y 145 y 146 del RUCyL, y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio tanto declarados como en proceso de declaración como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Art.8.1.10. DOCUMENTACIÓN

El contenido de la documentación de los Planes Especiales reflejará adecuadamente las determinaciones que contenga y tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, según lo especificado en el artículo 148 del RUCyL.

Con carácter orientativo, se enumeran los siguientes documentos:

- 1.- Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación.
- 2.- Estudios complementarios.
- 3.- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- 4.- Normas de protección, cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- 5.- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos, cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y saneamiento.
- 6.- Estudio económico-financiero.

Art.8.1.11. CATÁLOGOS

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, (Planes Especiales, Normas Especiales de Protección, ...) en las que se

contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

La aprobación de Catálogos se efectuará simultáneamente a los Planes Especiales de Protección.

Se llevará a cabo el registro público de aquellos bienes incluidos en Catálogo, en la Comisión Territorial de Urbanismo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

CAPÍTULO 2 GESTIÓN URBANÍSTICA

Art.8.2.1. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Para realizar el reparto equitativo de beneficios y cargas establecido por ley, y con el fin de posibilitar la homogeneización de distintos usos dentro de los sectores, en el cálculo del Aprovechamiento Medio en los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado y en los Sectores de Suelo Urbanizable definidos por el Plan, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización para cada uso:

- 1,50 Uso residencial en vivienda unifamiliar
- 1,00 Uso residencial en Vivienda Colectiva
- 0,85 Uso Comercial y Terciario
- 0,70 Uso residencial en Vivienda Colectiva sometida a Protección Pública (VPO)
- 0,65 Uso Dotacional Privado
- 0,50 Uso Industrial

Tal como establece el punto 4 del artículo 240 del RUCyL, los Proyectos de Actuación pueden actualizar el cálculo del aprovechamiento medio, como resultado de los ajustes de los coeficientes de ponderación que se justifiquen mediante un estudio del mercado de suelo que forme parte integrante de su documentación.

Art.8.2.2. ACTUACIONES AISLADAS

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo dispuesto en el art. 210 del RUCyL:

1.- En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones aisladas de urbanización (**AA-U**).

Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas clasificadas en el Plan General como Suelo Urbano Consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal: promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización al propietario de la parcela o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículos 213 y 214 del RUCyL

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- Actuaciones aisladas de normalización. (**AA-N**)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización (**UN**) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (**PN**).

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

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

2.- En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- Actuaciones aisladas de expropiación. (**AA-E**)

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo

Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- Actuaciones aisladas de ocupación directa. (**AA-O**)

El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (**AA-OP**) conforme a la legislación sobre régimen local.

Art.8.2.3. ACTUACIONES INTEGRADAS. UNIDADES DE ACTUACIÓN

En **Suelo Urbano No Consolidado** y en **Suelo Urbanizable** la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados **unidades de actuación (UA)**, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en las Secciones 2ª a 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y Secciones 1ª a 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, a fin de que los terrenos incluidos alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título I de la citada Ley.

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) de la LUCyL y el artículo 237 del RUCyL.

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, ajustándose a lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL y artículos 238 y 239 del RUCyL

Las condiciones particulares de cada uno de estos ámbitos vendrán, en su caso, definidas en cada una de las fichas que a tal efecto se confeccionarán en un anexo al presente documento.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada.

Con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

No obstante lo anterior, en aplicación del artículo 65 de la LUCyL, las Administraciones públicas podrán efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de los Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según lo especificado en el artículo anterior de la presente Normativa Urbanística.

Art.8.2.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- 1.- Concierto (SA-CNT), que se regirá según la Sección 2ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 1ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

- 2.- Compensación (SA-COM), que se regirá según la Sección 3ª del Capítulo III del Título III de la LUCyL y la Sección 2ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Se basa en la ejecución de las obras de urbanización de una unidad de actuación por parte de sus propietarios, que se constituyen en Junta de Compensación, con distribución de beneficios y cargas y aportando los terrenos de cesión obligatoria.

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.

Los propietarios asumirán el papel de urbanizador, representados por el órgano directivo de la Junta de Compensación, en el que estará representado el Ayuntamiento.

- 3.- Cooperación (SA-COP), que se regirá según la Sección 4ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 3ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

Los propietarios podrán constituir asociaciones con carácter de entidad urbanística colaboradora, si bien ello no afectará a sus derechos y obligaciones como tales propietarios.

El Ayuntamiento podrá delegar en las asociaciones la elaboración del Proyecto de Actuación así como cualquier otra tarea para la ejecución total o parcial de la actuación.

- 4.- Concurrencia (SA-CNR), que se regirá según la Sección 5ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL y la Sección 4ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Podrá utilizarse a iniciativa de un particular que, reuniendo los requisitos establecidos reglamentariamente, presente un Proyecto de Actuación al Ayuntamiento (en tal caso éste deberá convocar un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública) o el Ayuntamiento que, cuando concurren circunstancias de urgencia o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Proyecto de Actuación y convocará, igualmente, un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

- 5.- Expropiación (SA-EXP), que se regirá según la Sección 6ª del Capítulo III, Título III de la LUCyL, la Sección 5ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL, por el Título IV del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR/08) y por la legislación general de Expropiación Forzosa.

Mediante este sistema la Administración, adquiere el suelo y bienes comprendidos dentro de una unidad de actuación, indemnizando a los propietarios, para la ejecución de las actuaciones previstas.

La elección del sistema de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LUCyL.

Art.8.2.5. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

Los Proyectos de Actuación (**PA**) son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.

Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, especificadas en los artículos 79, 82, 84, 87 y 92 de la LUCyL y artículos 257, 262, 267, 271 y 280 del RUCyL, los Proyectos de Actuación contendrán:

- 1.- Identificación del urbanizador propuesto, y relación de los propietarios y titulares.
- 2.- Reparcelación de las fincas, con determinación de cesiones y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes, conforme al sistema reglado que figura en el art. 75 de la LUCyL y en la Sección 5ª del Capítulo III, Título III del RUCyL.
- 3.- Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico
- 4.- Plazos para la ejecución de la actuación
- 5.- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, en la forma que se determine reglamentariamente
- 6.- En su caso, compromisos complementarios del urbanizador

Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados 2 y 3 del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar, más adelante, los correspondientes Proyectos de Reparcelación (**PR**) y Urbanización (**PU**), en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95 de la LUCyL y 253 del RUCyL.

Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad y a los titulares que consten en el Catastro.

Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación, según lo contenido en el art. 76 de la LUCyL y los artículos 250 y 251 del RUCyL.

Además de los establecidos en el art. 77 de la LUCyL y artículo 252 del RUCyL, la aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

Art.8.2.6. CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico, aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:

- Proyectos de obras
- Proyectos de urbanización
- Proyectos de instalaciones
- Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas

En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:

- Memoria Descriptiva y justificativa
- Pliego de condiciones técnicas
- Planos
- Presupuesto

Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en la presente Normativa Urbanística, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Art.8.2.7. PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras se clasifican en función de la naturaleza de estas en:

Obras en los edificios, que podrán ser de:

- Restauración
- Conservación y/o mantenimiento
- Consolidación o reparación
- Acondicionamiento
- Reestructuración
- Obras exteriores
- Obras de demolición.
- Obras de nueva planta.

Art.8.2.8. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por obras mayores las que afectan o intervienen en elementos estructurales entendiéndose por éstos, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1.- Obras de restauración

Son obras mayores cuya finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2.- Obras de conservación y/o mantenimiento

Son obras menores aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro de los edificios, sin alterar sus características funcionales y formales.

3.- Obras de reparación

Son aquellas obras mayores encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4.- Obras de acondicionamiento

Son aquellas obras mayores o menores cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales o de los edificios, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones, con objeto de adecuar el edificio o local a los usos a los que se destinen.

5.- Obras de reestructuración

Son aquellas obras mayores cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6.- Obras exteriores

Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Art.8.2.9. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son obras mayores encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella. Se prohíbe el uso de explosivos, salvo casos excepcionales debidamente justificados

Art.8.2.10. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras mayores necesarias para la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Art.8.2.11. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

La documentación de los proyectos de obras estará formada por:

1.- Proyecto Básico (necesario para solicitar la licencia de obras):

- Memoria expositiva, sobre condiciones de partida y finalidad del proyecto, justificativa sobre la solución adoptada y cumplimiento de normativa urbanística y técnica de aplicación y descriptiva, sobre superficies y volúmenes de la solución. Se incluirá hoja resumen justificativa del cumplimiento de la normativa.
- Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados.
- La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado, utilizando, preferentemente la escala 1/50.

2.- Proyecto de ejecución (necesario para iniciar las obras). Además de los requeridos para el proyecto básico:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.

- Pliego de condiciones técnicas
- Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- Presupuesto desglosado por capítulos y en unidades.

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Art.8.2.12. PRECISIONES PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE OBRAS

Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no.

1.- En los proyectos de obras en los edificios

- Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
- Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
- Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
- En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

2.- En los proyectos de demolición:

- Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición.

3.- En los proyectos de obras de nueva edificación:

- Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
- Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado 1).
- Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.

En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Art.8.2.13. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización (PU) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

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 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.

Art.8.2.14. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:

- 1.- Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.

- 2.- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- 3.- Planos, que incluirán:
 - Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
- 4.- Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Art.8.2.15. PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Art.8.2.16. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente y se ajustarán a la ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Contendrán la siguiente documentación:

- 1.- Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
- 2.- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
- 3.- Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
- 4.- Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.

Art.8.2.17. PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:

- 1.- Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
- 2.- Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Art.8.2.18. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DIVERSAS

Los proyectos de actuaciones urbanísticas diversas, contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.

La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

CAPÍTULO 3 ANEXO. TABLA SÍNTESIS ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN			
	Superficie m²	Clasificación de suelo	Uso a que se destina
AA-01	858,01	Urbano consolidado	Red viaria local
AA-02	268,17	Urbano consolidado	Red viaria local

ACTUACIÓN AISLADA DE EXPROPIACIÓN			
	Superficie m²	Clasificación de suelo	Uso a que se destina
AA-03	25.344,00	Rústico común	Sistema general- espacios libres
AA-04	3.282,21	Rústico común	Sistema general- espacios libres
AA-05	1.589,00	Urbano consolidado	Sistema general- espacios libres

TÍTULO IX CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y GRADOS DE PROTECCIÓN

Art.9.1.1. **Ámbito, objeto y contenido del catálogo**

Se recogen aquí los criterios y objetivos que estructuran el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Arroyo de la Encomienda. El objetivo es la protección y conservación de los elementos de especial interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico existentes en el término municipal.

El Catálogo del Plan contiene un listado de bienes arquitectónicos y de yacimientos arqueológicos existentes en el término municipal de Arroyo de la Encomienda, con su correspondiente catalogación y protección.

Art.9.1.2. **Marco legal**

El marco legal que regula la exigencia de los catálogos de protección, se define desde la legislación autonómica y estatal, tanto en normativa urbanística como en Protección Cultural.

Por un lado la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León establece en su artículo 41 la regulación del catálogo en el planeamiento general, al igual que el artículo 115 del RUCYL.

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. (ESTATAL)
- Decreto 571/1963 del 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. (ESTATAL)
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (AUTONOMICA)
- Decreto 22/2004 del 29 de enero por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que sufre actualización el 17 de agosto del 2009. (AUTONOMICA).
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. (AUTONOMICA).

Art.9.1.3. **Ámbito y régimen de aplicación**

El presente catálogo será de aplicación a los siguientes elementos:

- 1.- Edificios y elementos catalogados, bienes de interés cultural y sus entornos de protección.
- 2.- Edificios y elementos relacionados en el presente Catálogo situados en cualquier clase de suelo. Se recogen las fichas de estos edificios y elementos catalogados en el capítulo 3 del presente documento con un contenido específico de criterios de protección.

Art.9.1.4. **Categoría de los bienes: catalogación**

La Ley 12/2002 de 11 de julio, clasifica el Patrimonio Cultural en función del régimen de mayor a menor protección establecido en su articulado en el siguiente sentido:

- 1.- **Bienes de Interés Cultural:** bienes muebles e inmuebles y actividades integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que reúnan de forma singular y relevante las características del artículo 1.2 de la Ley 12/2002.
- 2.- **Bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León:** bienes muebles e inmuebles del Patrimonio Cultural de Castilla y León individualmente considerados o como colección de bienes que, sin llegar a ser declarados de interés cultural, merezcan especial consideración por su notable valor de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002. Así mismo tendrán la consideración de bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León todos aquellos yacimientos arqueológicos recogidos en los catálogos de cualquier figura de planeamiento urbanístico aprobada definitivamente con anterioridad a la publicación de esta Ley, a excepción de los bienes declarados de interés cultural. (Disposición Adicional Segunda de la Ley).
- 3.- **Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León:** resto de bienes muebles e inmuebles del Patrimonio Cultural de Castilla y León que sin reunir de forma singular y relevante

las características del artículo 1.2 de la Ley 12/2002, requieren de una protección.

Art.9.1.5. Bienes existentes en el término municipal

El 31 de Marzo del 1999, con la aprobación de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Arroyo de la Encomienda, se establecen las Normas Generales de Protección sobre el Patrimonio Histórico-Artístico y los Edificios Protegidos, donde se refleja la lista de los edificios a proteger, así como los yacimientos arqueológicos. Se trataba de una aproximación al patrimonio existente en el municipio con el fin de lograr una protección y una conservación del mismo.

El posterior PGOU del año 2003 del 11 de agosto, elaboraba un catálogo con los elementos a proteger recogiendo los de las NNSS para evitar el deterioro de los mismos y regular las condiciones de actuación. En dicho plan se recogía la iglesia de San Juan Bautista como un BIC, plasmando la solicitud existente en su día de incoación del bien. Lo mismo sucede con el Monasterio de Santa Ana recogido como Bien inventariado y siete yacimientos arqueológicos, recogiendo los existentes en las NNSS: Aranzana Alta, La Desehilla, El Montecillo, Las Eras – La Lámpara, Lindazo de Centenera, La Flecha, Santa Ana de la Flecha.

Con la revisión del PGOU, el presente documento analiza los bienes recogidos en el Plan del 2003 y redacta un nuevo catalogo en donde se recogen los bienes existentes en la actualidad.

Art.9.1.6. Revisión de los bienes y enclaves arqueológicos

Con el fin de actualizar la información sobre los bienes existentes en el término municipal y obtener los datos que, según se establece en el artículo 92.2 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, es necesario consignar en el Catálogo los bienes arquitectónicos y arqueológicos que se integra en la redacción de Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Los resultados de esta revisión se recogen en la ficha individualizada de cada uno de los enclaves que forma parte del Catálogo que constituye el capítulo III del presente documento.

El art. 92.2.3 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León se refiere a la necesidad de realizar estudios y prospecciones arqueológicas para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en los terrenos que, calificados como suelo rústico en cualquier categoría, pretendan clasificarse con cualquier categoría de suelo urbanizable.

Los bienes arqueológicos existentes en el término municipal se hallaban ya en suelos de desarrollo en el anterior plan. Por ello, se hacía necesaria en su día la prospección arqueológica intensiva de los sectores determinados como urbanizables en el Plan General de Ordenación Urbana del 2003.

El desarrollo urbanístico sufrido en el término municipal durante los años de vigencia del Plan del 2003, conlleva a la revisión y control por parte de la Consejería de cultura de los yacimientos existentes en los suelos de desarrollo, realizándose los correspondientes estudios arqueológicos e informes de los trabajos de excavación y prospección arqueológica. Estos trabajos de prospección arqueológica intensiva, realizados con carácter previo a la urbanización de los sectores, permiten conocer, de forma anticipada, los enclaves arqueológicos que pudieran verse dañados por las obras de urbanización, posibilitando así el establecimiento de las cautelas arqueológicas que se consideren precisas para su protección y el cumplimiento de la legislación vigente en materia de Patrimonio Cultural.

El presente documento recogen las delimitaciones y protecciones de los yacimientos arqueológicos surgidas de dichos estudios (realizados en los pertinentes documentos que desarrollaron los distintos suelos del PGOU), con informes favorables por parte de las administraciones competentes en la materia.

A mayores incidir en que en la actualidad no existe la declaración como Bien de Interés Cultural para la iglesia de San Juan Bautista al no haber una resolución expresa acerca de la misma, al igual que el monasterio de Santa Ana que no es un bien inventariado, pero se incorporar a esta categoría de BIC, los escudos existentes en el término municipal, estableciéndose las limitaciones legales correspondientes según el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por todo lo anterior nombrado y tras conversaciones mantenidas con la Consejería de cultura, servicio de ordenación y protección; El presente catálogo de elementos arquitectónicos incluye una serie de elementos de carácter singular, a los cuales se les ha asignado una ficha individualizada con un contenido específico de Obras Permitidas y Criterios de Protección.

Art.9.1.7. Resultado de los trabajos de prospección arqueológica intensiva en los suelos de desarrollo

El objetivo de la prospección arqueológica intensiva y la recopilación de datos histórico-arqueológicos de los sectores de desarrollo en el municipio de Arroyo de la Encomienda es la documentación y constatación de los bienes y enclaves del Patrimonio Arqueológico que pudieran existir en el territorio de actuación, con el fin de poder evaluar el posible y previsible impacto de cualquier tipo de intervención que afecte al subsuelo en estas zonas.

Estas tareas de arqueología preventiva deben llevarse a cabo con antelación al inicio de cualquier tipo de trabajo de excavación o remoción de tierras. El modelo utilizado en la prospección, que viene determinado por la normativa establecida por la Junta de Castilla y León, es el de tipo intensivo, el más adecuado como medida preventiva en trabajos de esta índole, ya que comprende la inspección completa y exhaustiva de la totalidad de las parcelas afectadas por la modificación del uso del suelo.

Una vez analizada los sectores de desarrollo del PGOU del 2003, tras la prospección intensiva de dichos ámbitos se pueden efectuar una serie de consideraciones respecto a los resultados obtenidos, que servirán de base para las delimitaciones de los yacimientos y el establecimiento de las medidas de protección que precisen los terrenos que van a ser calificados en la nueva ordenación urbana del municipio como sistemas generales de equipamientos.

Los resultados de los yacimientos encontrados en los sectores de desarrollo que recoge la presente revisión de planeamiento son los siguientes:

- Sector S-3
- Sector S-9
- Sector S-14
- Unidad U-7

DENOMINACIÓN	CLASE SUELO PGOU REVISIÓN	CLASIFICACIÓN PGOU 2003	INCIDENCIAS ARQUEOLÓGICAS	CRONOLOGÍA	OBSERVACIONES
Santa Ana de la Flecha	SU-C	SU-NC, (U-7)	Estructuras	Bajo medieval-Siglo XV	Terrenos del antiguo priorato de San Jerónimo
El Montecillo	SUR (SE-07)	SUR,(S-9)	Estructuras	Bronce pleno y época visigoda	Medidas correctoras y excavación
Las Eras – La Lámpara	SUR (SE-07)	SUR,(S-9)	Estructuras y Necrópolis	Mundo calcolítico/época visigoda	Medidas correctoras y excavación
Aranzana Baja	SUR (SE-05)	SUR, (S-14)	Yacimiento indeterminado	A determinar en estudio arqueológico	Medidas correctoras y excavación

Art.9.1.8. Criterios generales de catalogación

A la hora de valorar los bienes que componen el patrimonio cultural del término municipal, se han tenido en cuenta los elementos en sí y su entorno, de forma que el presente catálogo sea un verdadero instrumento de protección no sólo del patrimonio arquitectónico sino también del paisaje urbano dando cumplimiento al artículo 17 del RUCYL.

Se han aplicado los siguientes criterios generales:

a) En cuanto al elemento y edificio:

- Edificaciones singulares
- Fecha de construcción o hallazgo
- Materiales empleados y elementos arquitectónicos singulares
- Tipo edificatorio
- El inventario de Bienes del Patrimonio de Castilla y León
- Estado de la edificación

b) En cuanto al entorno:

- Importancia del elemento en la memoria de la ciudad y sus ciudadanos
- Contexto urbano
- Valor ambiental y paisajístico.

Art.9.1.9. Grados de protección del patrimonio arquitectónico existente en el término municipal de Arroyo de la Encomienda

Los elementos a proteger incluidos en el catálogo se clasifican en distintos grados o niveles de protección en función de los criterios anteriormente señalados.

El catálogo establece tres niveles de protección según lo establecido en el artículo 84.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Protección Integral, Protección Estructural y Protección ambiental.

A. PROTECCIÓN INTEGRAL (PI)

Afecta a todos aquellos inmuebles de gran valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad o singularidad deben ser conservadas en su totalidad, incluyendo interiores, respetando no sólo la imagen del edificio sino todos sus elementos de forma individualizada. En general, se permiten únicamente obras referidas a la conservación o restauración del elemento, encaminadas a su puesta en valor y/o uso. En cambio, se permiten obras de ampliación y nueva planta siempre que no afecten al elemento catalogado, constituyan un deterioro de la imagen del mismo o causen impacto visual, de forma que la puesta en uso en buenas condiciones de habitabilidad de dichos elementos singulares sea posible.

B. PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (PE)

Se incluye en este nivel aquellos inmuebles de menor identidad que los anteriores, pero cuya importancia arquitectónica y urbana es representativa de la historia del municipio.

El objetivo principal de este tipo de protección es la conservación del tipo edificatorio original aunque se permitan los cambios de uso. En ocasiones se marcan elementos singulares de la edificación que deben ser conservados íntegramente, en caso de no detallarse la protección se referirá a las fachadas y elementos de la estructura que se consideren característicos del tipo edificatorio del elemento. Las obras de ampliación y nueva planta se permiten siempre que no afecten al elemento catalogado, constituyan un deterioro de la imagen del mismo o causen impacto visual, de forma que la puesta en uso en buenas condiciones de habitabilidad de dichos elementos singulares sea posible.

C. PROTECCIÓN AMBIENTAL (PA)

Se trata de un nivel de protección preventivo en inmuebles cuya fachada y volumetría deben ser protegidas, pudiendo ser remozados completamente en el interior de los mismos. El objetivo es la protección de la imagen general del edificio y de los elementos singulares que deben ser conservados.

En cualquiera de los tres tipos de protección se incluye el entorno de los elementos, por lo que quedan prohibidas de forma general todas las obras que supongan un deterioro de los mismos o del paisaje urbano.

D. ENTORNO DE PROTECCIÓN

En cualquiera de los tres tipos de protección se incluye el entorno de los elementos, por lo que quedan prohibidas de forma general todas las obras que supongan un deterioro de los mismos o del paisaje urbano.

PROTECCIONES DE LOS BIENES ARQUITECTÓNICOS

Una vez cuantificado la clasificación de los bienes según la legislación en vigor se desglosa a continuación los bienes existentes en la actualidad en el término municipal y la protección de los mismos:

- Monasterio de Santa Ana: Protección estructural
- Iglesia de San Juan Bautista: Protección integral
- Priorato de la Flecha: Protección integral
- Bodegas en Amanzana: Protección estructural
- Escudos existentes en los Bienes arquitectónicos catalogados: Protección integral

Art.9.1.10. Grados de protección del patrimonio arqueológico existente en el término municipal de Arroyo de la Encomienda

Se define, en este apartado, los Niveles de Protección que se aplican a los elementos del patrimonio arqueológico incluidos en el presente catálogo.

La inclusión, de estos grados de protección, en la normativa urbanística de dicho catálogo, responde al objetivo de protección del patrimonio cultural fijado en el art. 37 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 de medidas sobre urbanismo y suelo.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo urbanizable o urbano, la tipología del bien y su categoría.

Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

- Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
- Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
- Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Dadas las características de los yacimientos arqueológicos presentes en este término municipal, se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del catálogo Arqueológico de Arroyo de la Encomienda, y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable: La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que a día de hoy, se tiene de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

A. NIVEL DE PROTECCIÓN GRADO 1

Este nivel de protección se le aplicará a los Bienes de Interés Cultural y aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos conservados determine la necesaria conservación de los mismos, además de todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas. Igualmente se aplicara a los elementos estructurales catalogados.

El nivel de protección grado 1 determina que las obras se limitarán a trabajos de investigación o excavación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán de ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles (teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural)

B. NIVEL DE PROTECCIÓN GRADO 2

Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará teniendo en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los servicios técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicarán que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección del grado 2 a la nueva superficie delimitada.

La aplicación del nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas correctoras más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la **completa excavación en área** del espacio afectado por las obras, e incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al cual se le había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

C. NIVEL DE PROTECCIÓN GRADO 3

El nivel de protección Grado 3 se aplicará a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.

Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos, y en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En la siguiente lista se exponen de manera resumida, los bienes incluidos en el catálogo arqueológico que se integra en el Plan General de Ordenación de Arroyo de La Encomienda, indicando el nivel de protección que se les ha atribuido.

PROTECCIONES DE LOS YACIMIENTOS

Yacimientos incluidos en este catálogo y sus protecciones son las siguientes:

- El Montecillo, Nivel de Protección Grado 1 y 2
- Las Eras – La Lámpara, Nivel de Protección Grado 1 y 2
- La Dehesilla, Nivel de Protección Grado 3
- Lindazo de Centenera, Nivel de Protección Grado 3
- La Flecha, Nivel de Protección Grado 3
- Santa Ana de la Flecha, Nivel de Protección Grado 3
- Aranzana Baja, Nivel de Protección Grado 2

Art.9.1.11. Procedimiento que debe seguirse ante la necesidad de intervenir arqueológicamente en alguna de las zonas protegidas.

Cuando la obra o actuación urbanística que se pretenda realizar afecte a uno de los bienes protegidos en el Catálogo Arqueológico del Municipio, deberán ejecutarse en él las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el Grado de Protección que se le ha atribuido. Para ello, en primer lugar, es necesario solicitar la autorización para la realización de actividades arqueológicas motivadas por intervenciones o actuaciones preventivas. El procedimiento para solicitar esta autorización se regula en la Sección 2ª del Capítulo IV (arts. 117 a 120) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

Art.9.1.12. Procedimiento que debe seguirse ante la aparición fortuita de bienes del patrimonio arqueológico en una obra

Pudiera suceder que en el transcurso de una obra en terrenos del municipio que no cuenten con una protección cultural específica en las normas de planeamiento municipal aparecieran de forma fortuita

bienes del patrimonio arqueológico. El procedimiento que debe seguirse en estos casos está regulado en la sección 3ª del capítulo IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (art. 121 a 123).

Art.9.1.13. Procedimiento que debe seguirse en los sectores que cambian de clasificación de suelo y se incorporan a suelos de desarrollo

Todos los sectores que cambian su clasificación de suelo rústico a urbanizable deberán llevar a cabo como estudio arqueológico previo, una prospección arqueológica para determinar la existencia de yacimientos desconocidos y establecer sus medidas correctoras.

Art.9.1.14. Financiación de las actuaciones arqueológicas

Art. 58.1 de la Ley 12/2002:

En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas.

Art. 58.2 de la Ley 12/2002:

La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario.

La normativa arqueológica expuesta en el presente documento se completa con las fichas individualizadas de cada uno de los elementos que componen el Catálogo (Anexo I del presente informe), en las que se han consignado las determinaciones escritas y graficas establecidas en el art. 92.2 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

CAPÍTULO 2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

El método seguido para la valoración de cada uno de los elementos a proteger ha consistido en: una valoración arquitectónica e histórica, un análisis en su funcionamiento y adecuación a los usos autorizados, un estudio sobre el nivel de conservación estructural, el estudio del entorno más próximo, así como el uso existente.

Tanto los criterios de intervención como las obras permitidas se detallan de forma individualizada en las fichas de los elementos sin embargo, se definen a continuación los criterios generales.

Art.9.2.1. Criterios de intervención en los elementos arquitectónicos catalogados

Como criterios generales de intervención en edificaciones catalogadas se consideran los siguientes:

- Empleo de materiales similares en color y textura a los originales del edificio, o al menos, que no causen impacto visual.
- Conservación de los elementos singulares y de las características tipológicas del edificio
- Conservación de la imagen general del edificio y de sus características como elemento de la trama urbana (alineaciones, retranqueos y volumetría general)
- Los aumentos de edificabilidad permitidos siempre están condicionados a que se adecuen a su uso y a que los nuevos volúmenes en ningún caso supongan un deterioro del paisaje urbano.

Art.9.2.2. Tipos de obras

Las actuaciones a realizar o los modos de intervención sobre los elementos catalogados se basan en criterios y se regulan en función del grado y/o nivel de protección del mismo permitiéndose, de forma general, para cada uno de ellos determinadas obras y exceptuándose otras.

No obstante, de forma general, las obras permitidas podrán ser objeto de Consolidación, Conservación y Restauración.

Dentro de las actuaciones generales se pueden distinguir varios tipos de obras. Estos tipos son:

- 1.- Obras de restauración. Las actuaciones de restauración comprenden la recuperación o restitución de partes originales desaparecidas o no concluidas. El criterio es que las obras de restauración que se realicen sean de integración y coherencia formal con el resto del elemento a proteger, pero con un diseño diferenciado.
- 2.- Obras de rehabilitación. Las actuaciones de rehabilitación permiten la adecuación del edificio a un uso autorizado, y por tanto afectan solo a su distribución interior, manteniendo los elementos definitorios de su configuración tipológica. Asimismo estas obras de rehabilitación conllevan la recuperación de las características formales de las fachadas y elementos exteriores y la supresión de elementos disconformes.
- 3.- Obras de reestructuración. Las actuaciones de reestructuración suponen la modificación o sustitución de la configuración arquitectónica y la disposición estructural manteniendo los elementos de cerramiento que definen el volumen del edificio.

El total de las obras permitidas independientemente del grado de protección y de los criterios de intervención que se les ha asignado son los siguientes:

- Obras de consolidación
- Obras de rehabilitación
- Obras de restauración
- Obras de acondicionamiento
- Derribos parciales y reconstrucción
- Derribos parciales y obra nueva
- Obras de ampliación
- Obras de reestructuración

En cualquier tipo de obra deberá respetarse el tipo edificatorio original aunque se cambie de uso.

Art.9.2.3. Criterios de intervención en los elementos arqueológicos catalogados

Las actuaciones arqueológicas que se vayan a desarrollar en cada uno de los lugares arqueológicos conocidos deberán contar con una propuesta de intervención. Esta determinará el tipo de obra a ejecutar y la valoración del impacto que causará, tanto en el subsuelo como en estructuras emergentes, en virtud de su ubicación, dimensiones y profundidad.

Determinará la distribución espacial de los sondeos arqueológicos con el fin de documentar los bienes y elementos que vayan a ser alterados y para obtener la suficiente información histórica que permita y garantice la valoración e interpretación histórica del bien o solar en cuestión. En la propuesta se detallarán los medios a utilizar y las técnicas arqueológicas convenientes, cumpliendo con las determinaciones legislativas en vigor.

La Propuesta será elevada al órgano competente de la Administración en lo que se refiere a Patrimonio Histórico, quien determinará sobre su corrección y viabilidad, velará por la cualificación profesional del responsable y establecerá las cautelas necesarias para salvaguardar la correcta protección del patrimonio arqueológico.

Aprobada la Propuesta por la Administración competente, la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León emitirá el oportuno permiso oficial de intervención, que contendrá, en su caso, detalle de condiciones técnicas correspondientes.

En ese punto podrá efectuarse la excavación arqueológica oportuna, en los plazos que hayan sido establecidos y siempre con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obra. La financiación de la misma correrá a cargo del promotor o propietario.

Realizada la intervención arqueológica, se redactará un informe final de la actuación que se elevará a la Administración competente en materia de Patrimonio Cultural. En él se propondrá alguna de las siguientes alternativas:

- Dar por finalizado el trabajo, indicando la existencia o no de restos arqueológicos y la

valoración correspondiente a su interés histórico.

- Solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos dada la importancia de los restos hallados. En este caso las prescripciones metodológicas a seguir serán las planteadas por la Administración competente, quién determinará la viabilidad o no del proyecto de obra en función de los resultados arqueológicos.
- Proponer la conservación “in situ” de los restos localizados u otras medidas de protección de los mismos. La Administración competente deberá aprobar estas medidas en todo momento, llegando a plantear, si fuera necesario, la modificación del proyecto de obra inicial, con el fin de garantizar la adecuada conservación del patrimonio arqueológico.

A la luz de dicho informe, el Órgano responsable del Patrimonio Cultural emitirá el correspondiente dictamen respecto a la continuación de los trabajos a través de una excavación arqueológica en área, la finalización de los mismos, la conservación de los restos o la autorización para solicitar el otorgamiento de licencia de obra o, si ya se hubiera solicitado con anterioridad, iniciarse los plazos de tramitación reglamentaria.

Ante la necesidad de conservar los restos “in situ”, pueden darse las siguientes situaciones, ante las que resolverá la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales:

- Que los restos puedan conservarse en el lugar, modificando, si ello fuese necesario, el proyecto original. Si esta modificación supusiera la pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará al propietario mediante cualquier procedimiento que pueda pactarse con arreglo a la legislación urbanística de aplicación (transferencia de aprovechamiento, permuta con el equivalente que provenga del patrimonio municipal de suelo, expropiación, etc.).
- Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista. En este caso se procederá de igual manera que en el punto anterior, o se tramitará la expropiación conforme a la legislación sobre Expropiación Forzosa de aplicación, valorando los terrenos conforme a su máximo aprovechamiento urbanístico posible. Los gastos de la excavación arqueológica se compensarán al promotor o propietario en terreno.

Art.9.2.4. Adaptación al entorno

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Arroyo de la Encomienda y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa en los entornos de los bienes catalogados:

a) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno.

A tal efecto debe asegurarse que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

Art.9.2.5. Fichas de los catálogos

Se incluyen en el presente documento las fichas de los bienes catalogados y sus entornos de protección según su naturaleza como bien arquitectónico o arqueológico. Cada ficha debe señalar las siguientes determinaciones:

- Identificación del elemento a catalogar, con foto, plano de situación, referencia catastral

coordenadas UTM y Nº de registro en el inventario de Bienes de Interés cultural de Castilla y León.

- Valores que justifiquen su catalogación. Atribución cultural y tipológica.
- Grado de protección.
- Situación urbanística.
- Condiciones particulares y/o actuaciones propuestas.

Una vez cuantificado la clasificación de los bienes según la legislación en vigor de desglosa a continuación los bienes existentes en la actualidad en el término municipal y la clasificación de los mismos por su naturaleza:

CATÁLOGO DE BIENES ARQUITECTÓNICOS

- AQ-01. Iglesia de San Juan Bautista, Bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla y León
- AQ-02. Monasterio de Santa Ana, Bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- AQ-03. Priorato de la Flecha, Bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- AQ-04. Bodega en Aranzana, Bien integrante del Patrimonio Cultural de Castilla.

CATÁLOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS

- YA-01. El Montecillo, Yacimiento arqueológico.
- YA-02. Las Eras – La Lámpara, Yacimiento arqueológico.
- YA-03. La Dehesilla, Yacimiento arqueológico.
- YA-04. Lindazo de Centenera, Yacimiento arqueológico.
- YA-05. La Flecha, Yacimiento arqueológico.
- YA-06. Santa Ana de la Flecha, Yacimiento arqueológico.
- YA-07. Aranzana Baja, Yacimiento arqueológico.

TÍTULO X ANEXOS

A.1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA		
CLASE	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m ²)
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	5.470.154,90
	NO CONSOLIDADO	812.298,56
<i>Subtotal suelo urbano</i>		6.282.453,46
SUELO URBANIZABLE		1.381.500,80
SUELO RÚSTICO	COMÚN	1.030.708,17
	con PROTECCIÓN de infraestructuras*	1.009.812,00
	con PROTECCIÓN natural	2.167.044,80
<i>Subtotal suelo rústico</i>		4.207.564,97

*Esta categoría de suelo rústico se superpone, en ciertas zonas, a otras categorías de suelo rústico; con objeto de no duplicar superficies, este dato cuantifica la superficie clasificada únicamente en esta categoría de suelo rústico.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
Denominación del sector	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04	Totales	
Superficie bruta (m ²)	621.802,11	115.004,00	13.519,45	61.973,00	812.298,56	
Superficie que aporta edificabilidad (m ²)	174.558,52	115.004,00	10.254,60	59.448,70	359.265,82	
Superficie sistemas generales incluidos (m ²)	350.126,00				350.126,00	
Índice edificabilidad (m ² /Ha)	7.500,00	7.500,00	7.500,00	6.755,53		
Edificabilidad máxima total (m ²)	130.918,89	86.253,00	7.690,95	40.160,75	265.023,59	
Edificabilidad máxima por usos (m ²)	Residencial		57.502,00	36.144,68	93.646,68	
	Terciario	117.827,00	28.751,00	6.921,86	157.515,93	
	Dotacional-EQ privado			769,10		
	Industrial	13.091,89			13.091,89	
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)		575		297	872	
Total estimado integración social (m ²)		17.250,60	0	10.843,40	28.094,00	
Dotaciones Públicas sistema local (m ²)	Espacios libres	19.637,83	15.111,19	4.679,80	6.183,00	45.611,82
	Equipamientos	13.091,89	8.980,75	1.896,89	16.951,39	40.920,92
	Equipam.aparcamiento	90.686,70	11.967,30	1.698,20		104.352,20

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE						
Denominación del sector	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08	Totales	
Denominación anterior planeamiento	S-14 RE	S-1 RE	S-9 IN	S-16 IN		
Superficie bruta (m ²)	479.710,00	30.008,80	589.465,00	282.317,00	1.381.500,80	
Superficie que aporta edificabilidad (m ²)	479.710,00	30.008,80	569.847,00	282.317,00	1.361.882,80	
Superficie sistemas generales adscrito (m ²)			19.618,00		19.618,00	
Superficie sistemas generales incluidos (m ²)					0,00	
Índice edificabilidad (m ² /Ha)	4.793,61	4.117,65	7.500,00	6.200,00	--	
Edificabilidad máxima total (m ²)	229.954,32	12.356,57	427.385,25	175.036,54	844.732,68	
Edificabilidad máxima por usos (m ²)	Residencial	157.670,00	10.503,08		168.173,08	
	Terciario	72.284,32			72.284,32	
	Equipamiento privado		1.853,49		1.853,49	
	Industrial				175.036,54	175.036,54
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)	1.576	75			1651	
Total estimado integración social (m ²)	31.534,00	2.100,62			33.634,62	
Dotaciones Públicas sistema local (m ²)	Espacios libres	62.502,38	3.000,90		39.396,00	104.899,28
	Equipamientos	147.948,04	1.050,30		26.445,00	175.443,34
	Equipam.aparcamiento					0,00
	Servicios urbanos	2.500,00			1.306,00	3.806,00

A.2. FICHAS DE SECTORES DE SU-NC

SECTOR SE-01

ORDENACIÓN GENERAL SE-01		
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
DELIMITACIÓN		
SUPERFICIE BRUTA (m2)		621.802,11
Superficie que aporta edificabilidad (m2)		174.558,52
USOS		
Predominante		Terciario
Prohibidos		Residencial-vivienda
Compatibles		El resto
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		
		--
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)		
hasta 7.500 m2/Ha	7.500,00	7.500,00
Edificabilidad máxima total por usos m2	130.918,89	130.918,89
	Uso terciario	117.827,00
	Uso industrial	13.091,89
INDICE VARIEDAD DE USO		
Mínimo 10%	10%	10%
Total estimado (m2)	13.091,89	13.091,89

ORDENACIÓN DETALLADA SE-01				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
A. Terciario	(A) Aislada	T4	127.627,00	117.827,00
B. Industrial	(A) Aislada	I12	3.000,00	1.309,19
C. Industrial	(H) Hileras	I12	12.518,67	11.782,70
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				130.918,89

LÍMITES (art. 103 RUCyL)		RUCyL	PGOU
Aprovechamiento máximo del subsuelo (20% del aprovechamiento sobre rasante), salvo uso aparcamiento e instalaciones (m ²)			
	A. Terciario	23.565,40	23.565,40
	B. Industrial	261,84	261,84
	C. Industrial	2.356,54	2.356,54
Ocupación terreno (uso no residencial) max.2/3 sup.exclu.SG (m ²)		181.117,41	181.117,41

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	RUCyL	PGOU
SISTEMAS LOCALES		
Reserva de vías públicas y servicios urbanos		
2 pz/100 m2 construibles	2.618	2.618
al menos 1 pz de uso público	1.309	2.525
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	64	65
Superficie red viaria local (m ²)	--	5.114,00
Reserva de suelo para espacios libres públicos		
SU-NC 15 m2/100 m ² construibles	19.637,83	19.637,83
Índice de permeabilidad 50% (m2)	9.818,92	9.818,92
Reserva de suelo para equipamiento público		
SU-NC 10 m2/100 m2 construibles	13.091,89	Equipamiento: 13.091,89 Aparcamiento: 90.686,72
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6469
UNIDADES DE ACTUACIÓN		1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS		5

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA	
SISTEMAS GENERALES	PGOU
Reserva de vías públicas y servicios urbanos (m2)	43.390,00
Reserva de suelo para espacios libres públicos (m2)	16.498,48
Reserva de suelo para equipamiento público (m2)	290.237,52
Total	350.126,00

GESTIÓN SE-01	
Sistema de actuación	CONCIERTO

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-01
Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (2.618 plazas de las que al menos 1.309 serán de uso público)
En lo relativo a la ordenación de las dotaciones urbanísticas que conforman el equipamiento comercial, y en especial en cuanto a la ubicación y funcionalidad de los grandes establecimientos comerciales, se cumplirá lo determinado por el "Artículo 9.Aparcamientos" del Decreto 28/2010, de 22 de Julio por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)

Coefficientes de homogeneización PGOU

Vivienda libre colect	1,00
VPO	0,70
Comercial	0,85
Industrial	0,50

SE-01	Uso	Coef.pond.
Predom.	Terciario	1,00
Compatibles	Industrial	0,5882

Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)	125.528,11
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL	194.057,00
Aprovechamiento medio	0,6469

SECTOR SE-02

ORDENACIÓN GENERAL SE-02		
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
DELIMITACIÓN		
SUPERFICIE BRUTA (m2)		115.004,00
Superficie que aporta edificabilidad (m2)		115.004,00
USOS		
Predominante		Residencial
Prohibidos		Industrial
Compatibles		Terciario
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)		
hasta 7.500 m2/Ha	7.500,00	7.500,00
Edificabilidad máxima total por usos m2	86.253,00	86.253,00
	<i>Uso residencial</i>	57.502,00
	<i>Uso terciario</i>	28.751,00
INDICE VARIEDAD DE USO		
Mínimo 10%	10%	33,33%
Total estimado (m2)	8.625,3	28.751,00
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (artículo 87 RUCyL)		
30 a 80% edificabilidad residencial (m2)	17.250,60	17.250,60
	46.001,60	
DENSIDAD POBLACIÓN O VIVIENDAS EDIFICABLES /Ha		
Máximo viviendas/Ha	50	50
Mínimo viviendas/Ha	20	
Número máximo de viviendas totales del sector	575	575
INDICE MINIMO DE VARIEDAD TIPOLOGICA		33,33%

ORDENACIÓN DETALLADA SE-02				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
A. Terciario	(M) Manzana Abierta	T8	36.366,00	28.751,00
B. Residencial. Vivienda libre	(M) Manzana Abierta	R7	11.923,30	27.558,40
C. Residencial. Vivienda libre	(M) Manzana Abierta	R8	4.424,30	12.693,00
D. Residencial. Vivienda con protección pública	(M) Manzana Abierta	R7	5.237,80	17.250,60
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				86.253,00

LIMITES (art. 103 RUCyL)			
Aprovechamiento máximo del subsuelo (20% del aprovechamiento sobre rasante), salvo uso aparcamiento e instalaciones (m ²)			
	A. Terciario	5.750,20	5.750,20
	B. Residencial vivienda libre	5.511,68	5.511,68
	C. Residencial. Vivienda libre	2.538,60	2.538,60
	D. Residencial. Vivienda con protección pública	3.450,12	3.450,12

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	RUCyL	PGOU
SISTEMAS LOCALES		
Reserva de vías públicas y servicios urbanos		
2 pz/100 m2 construibles	1.725	mín. 1.725
al menos 1 pz. de uso público	863	893 (427 en red viaria y 466 en aparcamiento)
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	23	23
Superficie red viaria local (m2)	--	20.993,36
Reserva de suelo para espacios libres públicos		
SU-NC 15 m2/100 m ² construibles	12.937,95	15.111,19
Índice de permeabilidad 50% (m2)	6.468,98	7.555,60
Reserva de suelo para equipamiento público		
SU-NC 10 m2/100 m2 construibles	8.625,30	Equipamiento: 8.980,75 Aparcamiento: 11.967,30
APROVECHAMIENTO MEDIO		
		0,6675
UNIDADES DE ACTUACIÓN		
		1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS		
		5

GESTIÓN SE-02	
Sistema de actuación	CONCIERTO/ COOPERACIÓN

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-02
Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (1.725 plazas de las que al menos 863 serán de uso público). El equipamiento de aparcamiento, dará servicio al equipamiento de sistema local y al parque fluvial del Río Pisuerga.
CONEXION Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES: El plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m2 construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m2 de aprovechamiento de otros usos. En atención a lo dispuesto en el art. 43 del RUCyL que se remite igualmente al art. 48 del RUCyL, este sector queda sometido a dicha carga, por lo que deberá realizar la aportación correspondiente al ayuntamiento en los términos ya expuestos. El sector asumirá la carga de urbanización de la conexión a sistemas generales viarios por el linde Suroeste para la ejecución de la rotonda de acceso.

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)			
Coefficientes de homogeneización PGOU			
Vivienda libre colect		1,00	
VPO		0,70	
Comercial		0,85	
Industrial		0,50	
SE-02	Uso	Coef.pond.	
Predom.	Residencial	1,00	
Compatibles	Comercial	0,8500	
	VPO	0,7	
Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)			76.765,17
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL			115.004,00
Aprovechamiento medio			0,6675

SECTOR SE-03

ORDENACIÓN GENERAL SE-03		
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
DELIMITACIÓN		
SUPERFICIE BRUTA (m ²)		13.519,45
Superficie que aporta edificabilidad (m ²)		10.254,60
USOS		
Predominante		Terciario
Prohibidos		Residencial-vivienda, Industrial categorías 3 y 4
Compatibles		El resto
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		
--		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m²)		
hasta 7.500 m ² /Ha	7.500,00	7.500,00
Edificabilidad máxima total por usos m ²	7.690,95	7.690,95
<i>Uso Terciario</i>		6.921,86
<i>Uso Dotacional/Equipamiento privado</i>		769,10
INDICE VARIEDAD DE USO		
Mínimo 10%	10%	10,0%
Total estimado (m ²)	769,1	769,10

ORDENACIÓN DETALLADA SE-03				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m²)	Edificabilidad (m²)
USO PRIVADO				
A. Terciario	(M) Manzana Abierta	T12	2.862,68	6.921,86
B. Dotacional/Equipamiento privado	(M) Manzana Abierta	T12	2.862,68	769,10
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				7.690,95

LIMITES (art. 103 RUCyL)	RUCyL	PGOU
Aprovechamiento máximo del subsuelo (20% del aprovechamiento sobre rasante), salvo uso aparcamiento e instalaciones (m ²)		
<i>A. Terciario</i>	1.384,37	1.384,37
<i>B. Dotacional/Equipamiento privado</i>	153,82	153,82
Ocupación terreno (uso no residencial) max.2/3 sup.exclu.SG (m ²)	9.012,97	4.759,57

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	RUCyL	PGOU
SISTEMAS LOCALES		
Reserva de vías públicas y servicios urbanos		
2 pz/100 m ² construibles	154	154
al menos 1 pz de uso público	77	82
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	3	3
Reserva de suelo para espacios libres públicos		
SU-NC 15 m ² /100 m ² construibles	1.153,64	4.679,80
Existentes	3.264,85	
Totales	4.418,49	4.679,80
Reserva de suelo para equipamiento público		
SU-NC 10 m ² /100 m ² construibles	769,10	Equipamiento: 1.896,89 Aparcamiento: 1.698
UNIDADES DE ACTUACIÓN		
		1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS		
		5

GESTIÓN SE-03	
Sistema de actuación	CONCIERTO

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-03
Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (154 plazas de las que al menos 77 serán de uso público).

CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)	
Coeficientes de homogeneización PGOU	
Vivienda libre colect	1,00
Dotacional privado	0,65
Comercial y Terciario	0,85
Industrial	0,5

SE-03	Uso	Coef.pond.
Predom.	Terciario	1,00
Compatibles	Dotacional/EQ privado	0,76

Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)	7.509,99
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL	10.254,60
Aprovechamiento medio	0,7324

SECTOR SE-04

ORDENACIÓN GENERAL SE-04		
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
DELIMITACIÓN		
SUPERFICIE BRUTA (m2)		61.973,00
Superficie que aporta edificabilidad (m2)		59.448,70
Viario existente (m2)		2.524,30
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
USOS		
Predominante		Residencial
Prohibidos		Industrial Cat. 3 y 4
Compatibles		El resto
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		
--		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)		
hasta 7.500 m2/Ha	7.500,00	6.755,53
Edificabilidad máxima total por usos m2	44.586,53	40.160,75
INDICE VARIEDAD DE USO (m2)		
Mínimo 10%	10%	10%
Total estimado (m2)	4.016,1	4.016,08
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (artículo 87 RUCyL)		
30 a 80% edificabilidad residencial (m2)	10.843,40 28.915,74	10.843,40
DENSIDAD POBLACIÓN O VIVIENDAS EDIFICABLES /Ha		
Máximo 50 viviendas/Ha	50	50
Mínimo 20 viviendas/Ha	20	
Número máximo de viviendas totales del sector	297	297
INDICE MINIMO DE VARIEDAD TIPOLOGICA		
--		

ORDENACIÓN DETALLADA SE-04				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
A. Residencial. Vivienda libre	(M) Manzana Abierta	R7	20.758,97	25.301,27
A. Otros usos				4.016,08
B. Residencial. Vivienda con protección pública			3.182,60	5.656,93
C. Residencial. Vivienda con protección pública (se ubicará cesión 10% de aprov.municipal en VPO)			6.085,09	5.186,47
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				40.160,75

LIMITES (art. 103 RUCyL)			
Aprovechamiento máximo del subsuelo (20% del aprovechamiento sobre rasante), salvo uso aparcamiento e instalaciones (m ²)			
	A. Residencial y otros usos	5.863,47	5.863,47
	B. Residencial. Vivienda con protección pública	1.131,39	1.131,39
	C. Residencial. Vivienda con protección pública	1.037,29	1.037,29

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	RUCyL	PGOU
SISTEMAS LOCALES		
Reserva de vías públicas y servicios urbanos		
2 pz/100 m2 construibles	803	803
al menos 1 pz de uso público	402	411
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	11	12
Superficie red viaria local con aparcamientos (m2)	--	6.287,65
Reserva de suelo para espacios libres públicos		
SU-NC 15 m2/100 m2 construibles <i>En uso residencial. Sup.unit.min.500m2 Diametro mín.:20</i>	6.024,11	6.183,00
Indice de permeabilidad 50% (m2)	3.012,06	3.091,50
Reserva de suelo para equipamiento público		
SU-NC 10 m2/100 m2 construibles	4.016,08	16.951,39
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,6107
UNIDADES DE ACTUACIÓN		1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS		5

GESTIÓN SE-04	
Sistema de actuación	CONCIERTO

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-04
La cesión del 10 % de aprovechamiento municipal se ubicará en la parcela C, al noreste de la parcela del equipamiento docente. Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (803 plazas de las que al menos 402 serán de uso público).

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)

Coefficientes de homogeneización PGOU

Vivienda libre colect	1,00
VPO	0,70
Comercial	0,85
Industrial	0,50

SE-04	Uso	Coef.pond.
Predom.	Residencial	1,00
Compatibles	Comercial	0,8500
	VPO	0,7

Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)	36.305,32
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL	59.448,70
Aprovechamiento medio	0,6107

A.3. FICHAS DE SECTORES DE SUR

SECTOR SE-05

ORDENACIÓN GENERAL SE-05 (antes S-14)	
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL	
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	Planeamiento parcialmente asumido
DELIMITACIÓN	
SUPERFICIE BRUTA (m2)	479.710,00
Superficie que aporta edificabilidad (m2)	479.710,00
USOS	
Predominante	Residencial
Compatibles	El resto
Prohibidos	Industrial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	
--	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)	
hasta 7.500 m2/Ha	4.793,61
Edificabilidad máxima total por usos m2	229.954,32
	<i>Uso residencial</i>
	157.670,00
	<i>Uso terciario</i>
	72.284,32
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
20% edificabilidad residencial (m2) *Según Sentencia TSJ CyL	31.534,00
DENSIDAD POBLACIÓN O VIVIENDAS EDIFICABLES /Ha	
Viviendas/Ha	32,85
Número máximo de viviendas totales del sector	1.576

ORDENACIÓN DETALLADA SE-05 (antes S-14)				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
<i>M-1. Residencial. Vivienda libre</i>	<i>Residencial colectiva. Manzana abierta</i>	<i>R</i>	4.388,46	8.954,02
<i>M-1. Comercial</i>				997,18
<i>M-2. Residencial. Vivienda libre</i>			9.343,50	18.353,83
<i>M-2. Comercial</i>				2.095,09
<i>M-3. Residencial. Vivienda protegida</i>			8.131,41	17.340,14
<i>M-3. Comercial</i>				1.855,37
<i>M-4. Residencial. Vivienda libre</i>			10.081,89	23.521,90
<i>M-4. Comercial</i>				2.429,96
<i>M-5. Residencial. Vivienda protegida</i>			8.644,29	14.194,20
<i>M-5. Comercial</i>				1.519,56
<i>M-6. Residencial. Vivienda libre</i>			13.073,01	21.736,29
<i>M-6. Comercial</i>				2.444,60
<i>M-7. Residencial. Vivienda libre</i>			21.734,19	35.856,00
<i>M-7. Comercial</i>				3.699,35
<i>M-8. Residencial. Vivienda libre</i>			8.560,00	17.713,62
<i>M-8. Comercial</i>				2.016,28
<i>T. Terciario</i>	<i>Terciario (Uso exclusivo)</i>	<i>T</i>	23.902,09	55.226,93
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				229.954,32

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	Planeamiento parcialmente asumido
SISTEMAS LOCALES	
Reserva de vías públicas y servicios urbanos	
Plazas de aparcamiento	4.377
Plazas de aparcamiento de uso público	2.189
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	78
Superficie red viaria (m2)	158.900,74
Servicios urbanos (m2)	2.500,00
Reserva de suelo para espacios libres públicos	62.502,38
Reserva de suelo para equipamiento público	147.948,04
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,4370
UNIDADES DE ACTUACIÓN	1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS	5

GESTIÓN SE-05	
Sistema de actuación	COOPERACIÓN

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-05
<p>El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO. El Plan Parcial del Sector fue aprobado con carácter definitivo el 21 de enero de 2010, y el Proyecto de Actuación fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 5 de julio de 2012.</p> <p>Los datos referentes a superficie del sector y aprovechamiento medio corresponden a los recogidos en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente.</p> <p>Según Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León nº 3189 de fecha 10 de diciembre de 2009, dictada en el Procedimiento Ordinario 307/2009, la reserva de aprovechamiento del ámbito destinada a la construcción de vivienda protegida, debe ser la contenida en la aprobación inicial del Plan Parcial, es decir el 20%.</p> <p>El Sector se encuentra afectado por el Yacimiento Arqueológico YA-7 "Aranzana Baja", al que le corresponde un Nivel de Protección GRADO 2, definido en la Normativa Urbanística del presente PGOU. Así mismo, le será de aplicación el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados. Además, cuando se ejecuten tanto el Proyecto de Urbanización como los diferentes Proyectos de Ejecución, se deberán realizar sondeos previos o decapado del terreno y en función de los resultados de la excavación de los restos arqueológicos se tendrá en cuenta lo señalado en el Grado 2 de Protección Arqueológica.</p> <p>CONEXION Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES: El plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m2 construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m2 de aprovechamiento de otros usos. Este sector de suelo urbanizable, al no haber completado totalmente su desarrollo, y tener pendiente de liquidación al ayuntamiento la aportación antedicha, queda sometido a la obligación de efectuar dicha aportación, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 45 y 48 del RUCyL.</p>

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)	
Coefficientes de homogeneización del Plan Parcial	
Vivienda libre	1,00
Vivienda de protección	0,70
Comercial	0,85

SE-05	Uso	Coef.pond.
Predom.	Residencial	1,00
Compatibles	Comercial	0,85
	VPO	0,70

Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)	209.651,47
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL	479.710,00
Aprovechamiento medio	0,4370

SECTOR SE 06

ORDENACIÓN GENERAL SE-06 (antes S-1)	
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL	
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	Planeamiento asumido
DELIMITACIÓN	
SUPERFICIE BRUTA (m2)	30.008,80
Superficie que aporta edificabilidad (m2)	30.008,80
USOS	
Predominante	Residencial
Compatibles	El resto
Prohibidos	Industrial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	
--	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)	
hasta 7.500 m2/Ha	4.117,65
Edificabilidad máxima total por usos m2	12.356,57
	<i>Uso residencial</i>
	<i>Uso equipamiento privado</i>
	10.503,08
	1.853,49
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
20% edificabilidad residencial (m2)	2.100,62
DENSIDAD POBLACIÓN O VIVIENDAS EDIFICABLES /Ha	
máximo Viviendas/Ha	25
Número máximo de viviendas totales del sector	75

ORDENACIÓN DETALLADA SE-06 (antes S-1)				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
<i>VAL. Vivienda libre</i>	<i>Unifamiliar adosada</i>	<i>VAL</i>	11.741,30	8.402,46
<i>VCP. Vivienda colectiva protegida</i>	<i>Colectiva</i>	<i>VCP</i>	1.290,60	2.100,62
<i>EP. Equipamiento privado</i>		<i>EP</i>	1.050,30	1.853,49
<i>ELPR. Espacio libre privado</i>		<i>ELPR</i>	5.013,70	0,00
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				12.356,57

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	Planeamiento asumido
SISTEMAS LOCALES	
Reserva de vías públicas y servicios urbanos	
Plazas de aparcamiento de uso público	129
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	4
Superficie red viaria (m2)	6.861,70
Reserva de suelo para espacios libres públicos	3.000,90
Reserva de suelo para equipamiento público	1.050,30
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3500
UNIDADES DE ACTUACIÓN	1
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS	5

GESTIÓN SE-06	
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-06

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO ASUMIDO. El Plan Parcial del Sector fue aprobado con carácter definitivo el 20 de diciembre de 2006.

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)

Coeficientes de homogeneización del Plan Parcial

Vivienda adosada libre	1,00
Vivienda colectiva de de protección	0,50
Equipamiento privado	0,57

SE-05	Uso	Coef.pond.
Predom.	Residencial viv.adosada	1,00
Compatibles	Equipamiento privado	0,57
	VPO	0,50

Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)	10.503,07
Superficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL	30.008,80
Aprovechamiento medio	0,3500

SECTOR SE 07

ORDENACIÓN GENERAL SE-07 (antes S-9)		
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL		
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	RUCyL	PGOU
DELIMITACIÓN		
SUPERFICIE BRUTA (m2)		589.465,00
Superficie que aporta edificabilidad (m2)		569.847,00
USOS		
Predominante		Industrial
Compatibles		El resto
Prohibidos		Residencial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA		5
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)		
hasta 7.500 m2/Ha		7.500,00
INDICE VARIEDAD DE USO (m2)		
Mínimo 10%		10%

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
SISTEMAS GENERALES	PGOU
Reserva de vías públicas y servicios urbanos (m2)	19.618,00
Total	19.618,00

GESTIÓN SE-07	
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-07
El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable cuya ordenación detallada se establecerá a través de un Plan Parcial.
El sector queda atravesado por los arroyos de La Malaza y del Rodastillo, que han de tenerse en cuenta en el desarrollo del sector de cara a su protección medioambiental. Parte del Arroyo de la Malaza se canalizó con las obras de construcción del COLECTOR OESTE DE AGUAS RESIDUALES del Termino Municipal. El PGOU propone un Programa de Mejora de las riberas del arroyo del Rodastillo. El urbanizador de este sector asumirá el coste de la infraestructura de Saneamiento de Aguas Residuales (canalización de parte del arroyo Malaza y conexión con el Colector Oeste), en la cuantía que le corresponde, ejecutada anticipadamente por el urbanizador del vecino SAU-8 (Junta de Compensación del SAU-8) a la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector, al que reembolsará del coste de la ejecución de esta infraestructura dentro del ámbito del Sector SE-07(SAU-9). Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Duero.
El planeamiento de desarrollo debe incluir un estudio de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificación o de disponer de medios de protección acústicas imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido). En todo caso, las medidas correctoras serán de cargo del promotor de la actuación urbanística.
El planeamiento de desarrollo deberá incluir una vía colectora que conecte con el vecino término municipal de Simancas a través de este sector, y cuyo trazado deberá partir desde la glorieta situada en la intersección de la calle Ramón y Cajal con la carretera VP-5802, y terminar en el límite municipal al suroeste del sector, en donde desemboca un vial previsto en el Plan General de Simancas dentro del sector de suelo urbanizable delimitado S22 de uso también industrial, dando continuidad a este, tal y como se indica en la ficha del citado sector S22.
El Sector se encuentra afectado por tres Yacimientos Arqueológicos: YA-01 "El Montecillo", YA-02 "Las Eras-La Lámpara", a los que el PGOU otorga un Nivel de Protección GRADO 1 y 2; y YA-03 "La Dehesilla", al que el PGOU otorga un Nivel de Protección GRADO 3. La regulación de los Niveles de Protección está establecida en la Normativa Urbanística del PGOU, y en el Catálogo Arqueológico del PGOU. Deberán observarse las cuestiones de protección recogidas en las diferentes fichas del catálogo arqueológico, en función de los grados previstos. Así mismo, le será de aplicación el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
CONEXION Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES: Se incluye como SG-VI adscrito al Sector una reserva de suelo para la mejora del enlace entre la VP-5802 y la A-62.

SECTOR SE 08

ORDENACIÓN GENERAL SE-08 (antes S-16)	
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 86 RUCyL	
PARÁMETROS DE ORDENACION GENERAL	Planeamiento parcialmente asumido
DELIMITACIÓN	
SUPERFICIE BRUTA (m2)*	282.317,00
Superficie que aporta edificabilidad (m2)	282.317,00
USOS	
Predominante	Industrial
Compatibles	El resto
Prohibidos	Residencial
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	
--	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS por Ha (m2)	
hasta 7.500 m2/Ha*	6.200,00
Edificabilidad máxima total por usos m2	175.037
	<i>Uso industrial</i>
	175.037

* El PGOU varía la superficie total del ámbito y el índice de edificabilidad máxima, con respecto a los valores del planeamiento asumido

ORDENACIÓN DETALLADA SE-08 (antes S-16)				
JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 101 RUCyL				
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA				
Asignación del uso pormenorizado	Tipología edificatoria	Ordenanza de aplicación	Superficie de suelo (m2)	Edificabilidad (m2)
USO PRIVADO				
<i>M-1. Industrial</i>	<i>Industrial</i>	<i>IU</i>	27.425,00	41.106,00
<i>M-2. Industrial</i>			29.054,00	43.578,00
<i>M-3. Industrial*</i>			35.032,00	37.033,00
<i>M-4. Industrial*</i>			50.439,00	53.320,00
Total edificabilidad máxima usos privados (m2)				175.037,00

* El PGOU varía la edificabilidad de estas manzanas con respecto a los valores del planeamiento asumido

PARÁMETROS DE ORDENACION DETALLADA	RUCyL	PGOU
SISTEMAS LOCALES		
Reserva de vías públicas y servicios urbanos		
2 pz/100 m2 construibles	3.501	3.501
al menos 1 pz de uso público	1.750	1.750
Reservas de plazas para personas con movilidad reducida (1 cada 40 o fracción) incluidas en el total de uso público	44	47
Superficie red viaria (m2)		72.955,00
Servicios urbanos (m2)		1.306,00
Reserva de suelo para espacios libres públicos		
SUR 20 m2/100 m2 construibles	35.007,40	39.396,00
Reserva de suelo para equipamiento público		
SUR 15 m2/100 m2 construibles	26.255,55	26.445,00
APROVECHAMIENTO MEDIO*	0,6200	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	1	
PLAZOS PARA CUMPLIR DEBERES URBANÍSTICOS	10	

* El PGOU varía el índice de aprovechamiento medio del ámbito y los sistemas locales, con respecto a los valores del planeamiento asumido

GESTIÓN SE-08	
Sistema de actuación	CONCIERTO

OBSERVACIONES DESARROLLO SE-08

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO. El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente el 18 de marzo de 2008. De este sector se modifican ciertas determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado previamente, en concreto se disminuyen su superficie y su índice de edificabilidad, y consecuentemente los sistemas locales que se adaptan a estos cambios y a los estándares del RUCyL, por lo que se mantiene parcialmente en vigor dicho instrumento como "planeamiento parcialmente asumido" (artículo 109 RUCyL). La disminución de edificabilidad se asume en las manzanas M-3 y M-4.

En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO (artículo 107 RUCyL)

SE-08	Uso				
Predom.	Industrial				
Sumatorio aprovechamientos permitidos sobre el sector (ponderados)					175.037,00
Supeficie total del sector excluyendo dotaciones existentes SG y SL					282.317,00
Aprovechamiento medio					0,6200

A.4. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

En todos los documentos del Plan General se han utilizado los acrónimos definidos por el IT-PLAN, salvo para el uso Terciario Hospedaje que se incluye con el Acrónimo TP

A.5. FICHAS DE SECTORES

FICHA DE SECTOR



fernandezcarballeda asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	SE-01	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ORDENACION DETALLADA:	Si	DISCONTINUO:	Si

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		621.802,11			
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		174.558,52			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		7.500			
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-			
PLANEAMIENTO ASUMIDO:		NO			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	130.918,89	USOS		
	TERCIARIO	117.827,00			
	INDUSTRIAL	13.091,89			
GLOBAL:		TERCIARIO			
COMPATIBLES:		EL RESTO			
PROHIBIDOS:		RESIDENCIAL			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:	-	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%):	10	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	13.091,89	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%):	-
	Máx:	-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	-

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,6469

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PÚBLICAS (m ²):	43.390,00	VIAS PÚBLICAS (m ²):	5.114,0
SERVICIOS URBANOS (m ²):	-	SERVICIOS URBANOS (m ²):	-
ESPACIOS LIBRES (m ²):	16.498,48	ESPACIOS LIBRES (m ²):	19.637,83
EQUIPAMIENTOS (m ²):	290.237,52	EQUIPAMIENTOS (m ²):	13.091,89
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	CONCIERTO	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²):	90.686,72
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	2460+65 ξ
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	NO	PLAZO PARA DESARROLLO (años):	5

CONDICIONES DE DESARROLLO

Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (2.618 plazas de las que al menos 1.309 serán de uso público)

En lo relativo a la ordenación de las dotaciones urbanísticas que conforman el equipamiento comercial, y en especial en cuanto a la ubicación y funcionalidad de los grandes establecimientos comerciales, se cumplirá lo determinado por el "Artículo 9.Aparcamientos" del Decreto 28/2010, de 22 de Julio por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

En el proyecto de urbanización a redactar, se incluirán las partidas necesarias para efectuar las conexiones a sistemas generales, así como el refuerzo de los mismos

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

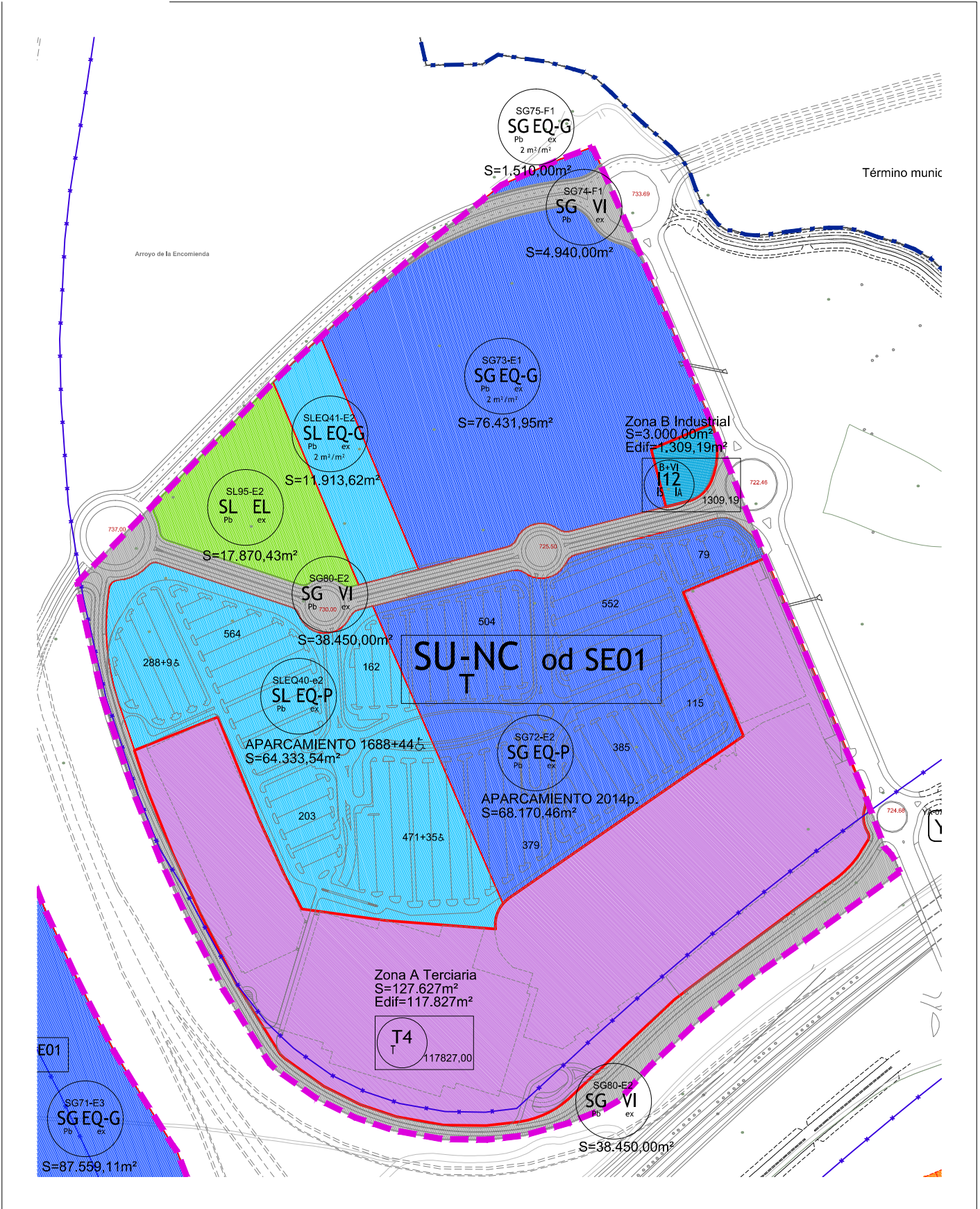
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Uno

Nº SECTOR: SE01 (1 de 5)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR _____

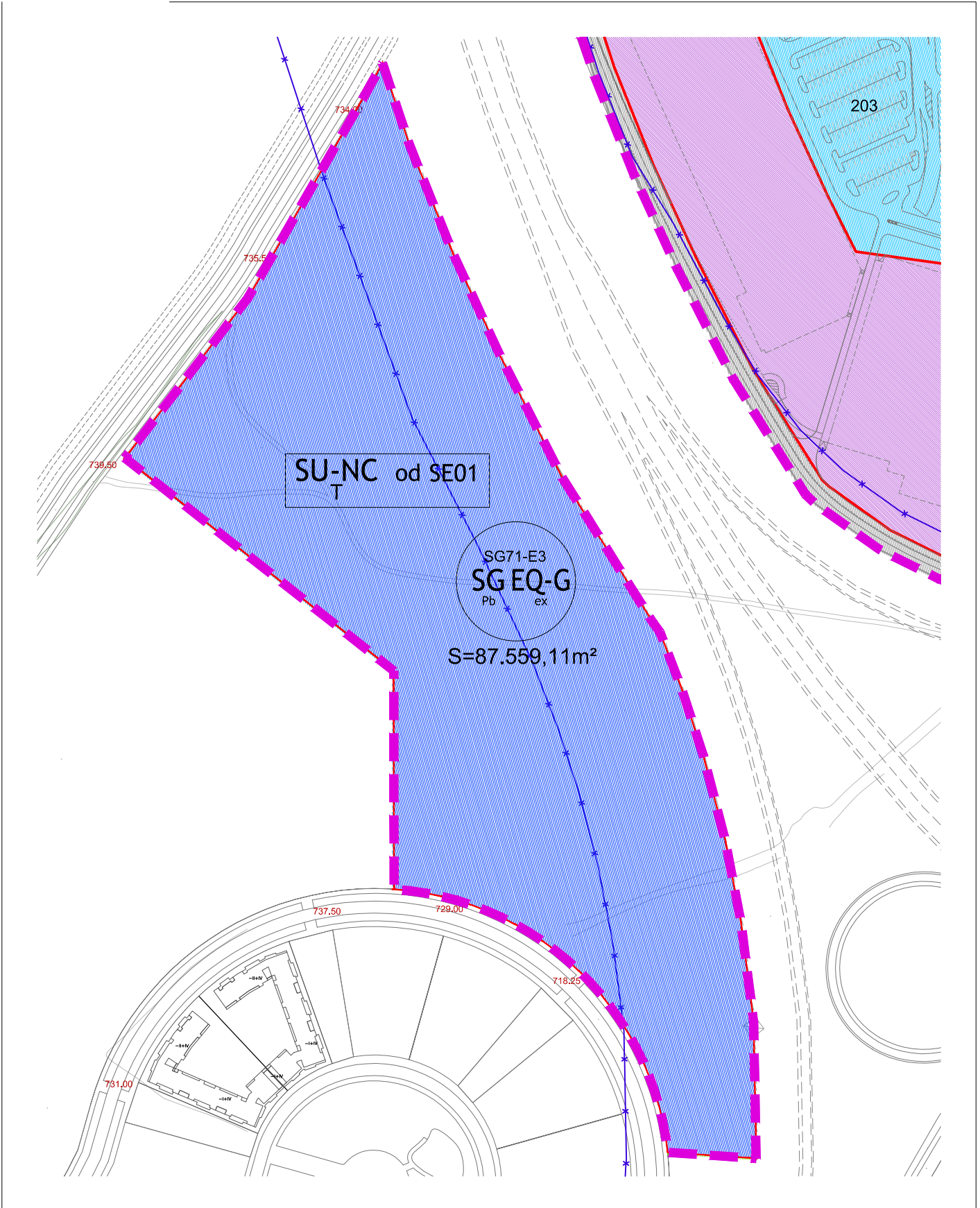
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Uno

Nº SECTOR: SE01 (2 de 5)

EMPLAZAMIENTO _____



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

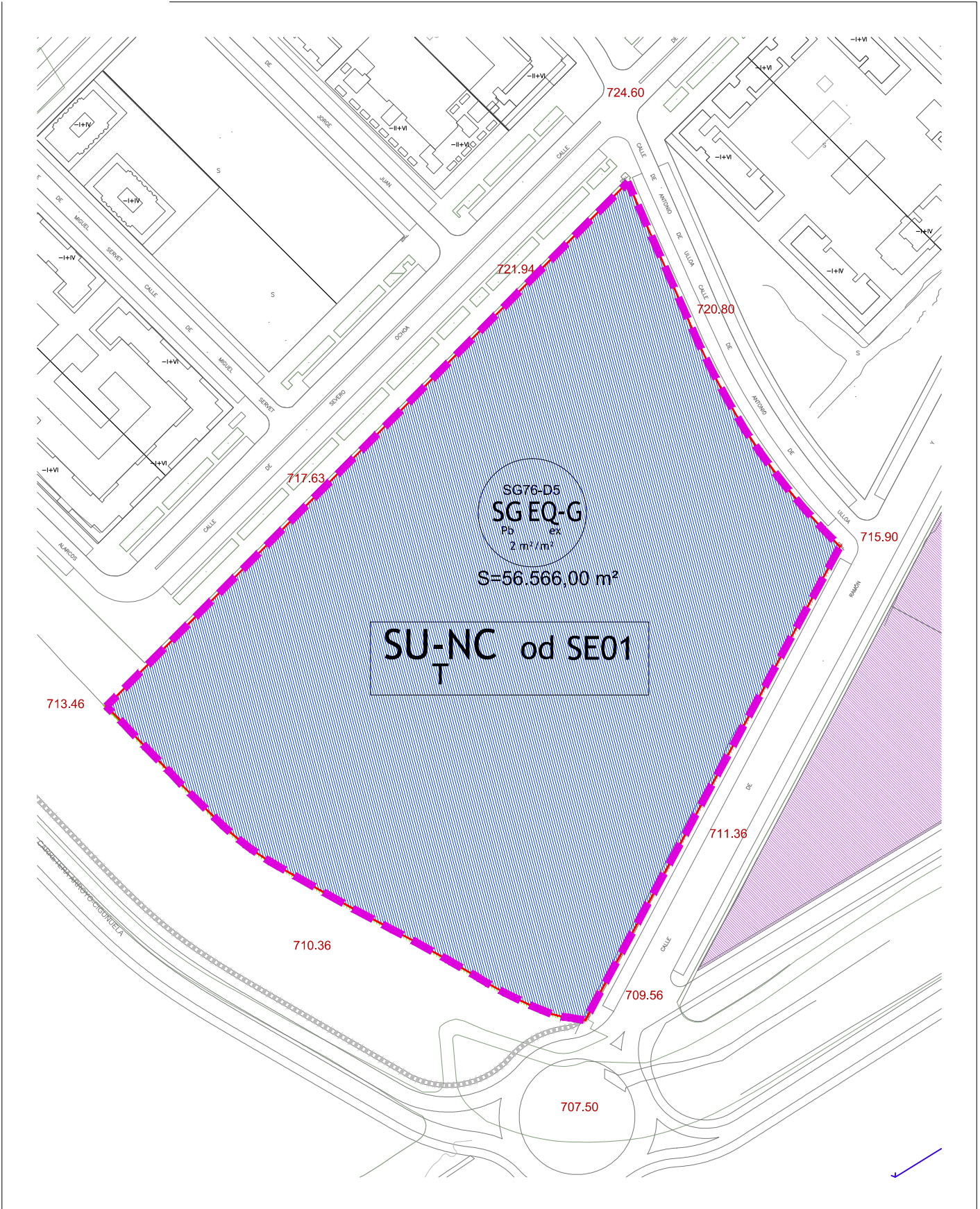
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Uno

Nº SECTOR: SE01 (3 de 5)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR _____

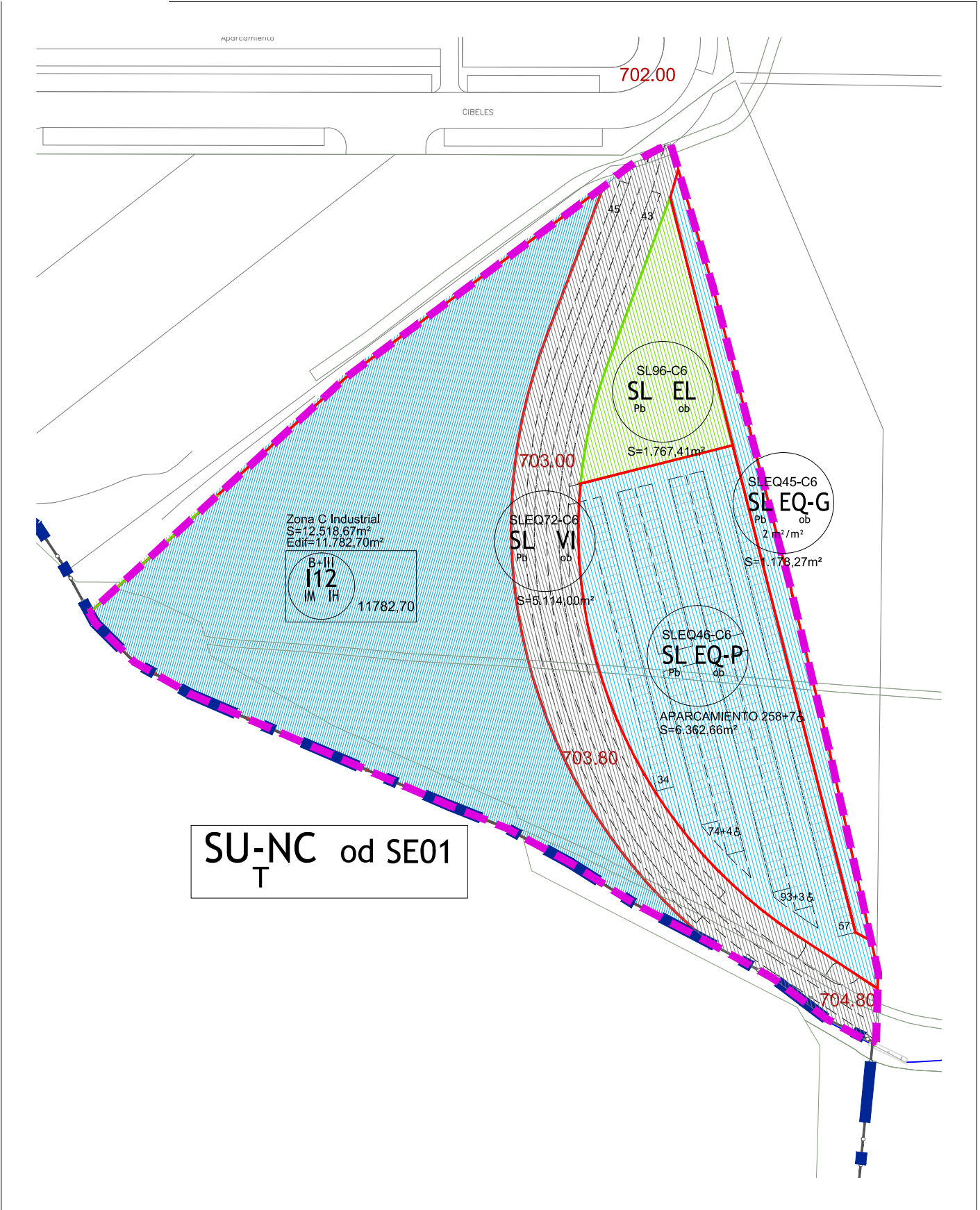
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Uno

Nº SECTOR: SE01 (4 de 5)

EMPLAZAMIENTO _____



SU-NC od SE01
T

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR _____

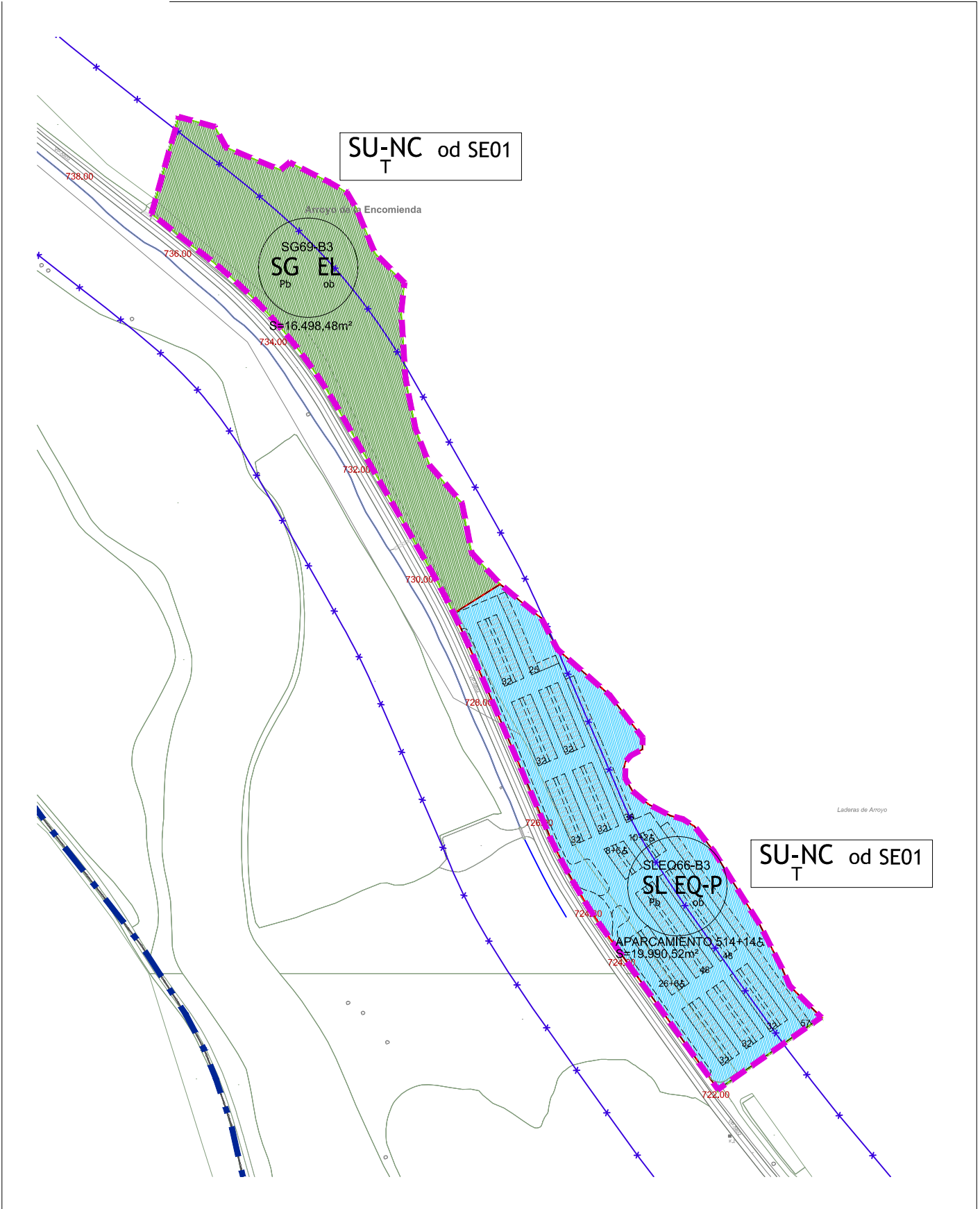
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Uno

Nº SECTOR: SE01 (5 de 5)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

Sector SE02

Hoja 1 de 2



fernandezcarballada asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	SE-02	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ORDENACION DETALLADA:	SI	DISCONTINUO:	NO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		115.004,00			
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		115.004,00			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		7.500			
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-			
PLANEAMIENTO ASUMIDO:		NO			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	86.253,00	USOS		
	RESIDENCIAL:	57.502,00			
	TERCIARIO:	28.751,00			
GLOBAL:		RESIDENCIAL			
COMPATIBLES:		TERCIARIO			
PROHIBIDOS:		INDUSTRIAL			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:	575	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%):	33,33	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	33,33		TOTAL ESTIMADO (m ²):	28.751	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	20	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%):	30
	Máx:	50		TOTAL ESTIMADO (m ²):	17.250,60

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		0,6675		
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES		
VIAS PÚBLICAS (m ²):	0	VIAS PÚBLICAS (m ²):	20.993,36	
SERVICIOS URBANOS (m ²):	0	SERVICIOS URBANOS (m ²):	-	
ESPACIOS LIBRES (m ²):	0	ESPACIOS LIBRES (m ²):	15.111,19	
EQUIPAMIENTOS (m ²):	0	EQUIPAMIENTOS (m ²):	8.980,75	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	CONCIERTO/COOPERACIÓN	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²):		11.967,30
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:		870+23 Ⓟ
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	NO	PLAZO PARA DESARROLLO (años):	5	

CONDICIONES DE DESARROLLO

Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (1.725 plazas de las que al menos 863 serán de uso público). El equipamiento de aparcamiento, dará servicio al equipamiento de sistema local y al parque fluvial del Río Pisuega.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES: El plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos. En atención a lo dispuesto en el art. 43 del RUCyL que se remite igualmente al art. 48 del RUCyL, este sector queda sometido a dicha carga, por lo que deberá realizar la aportación correspondiente al ayuntamiento en los términos ya expuestos.

El sector asumirá la carga de urbanización de la conexión a sistemas generales viarios por el linde Suroeste para la ejecución de la rotonda de acceso.

FICHA DE SECTOR

Sector SE02

Hoja 2 de 2

FICHA DEL SECTOR

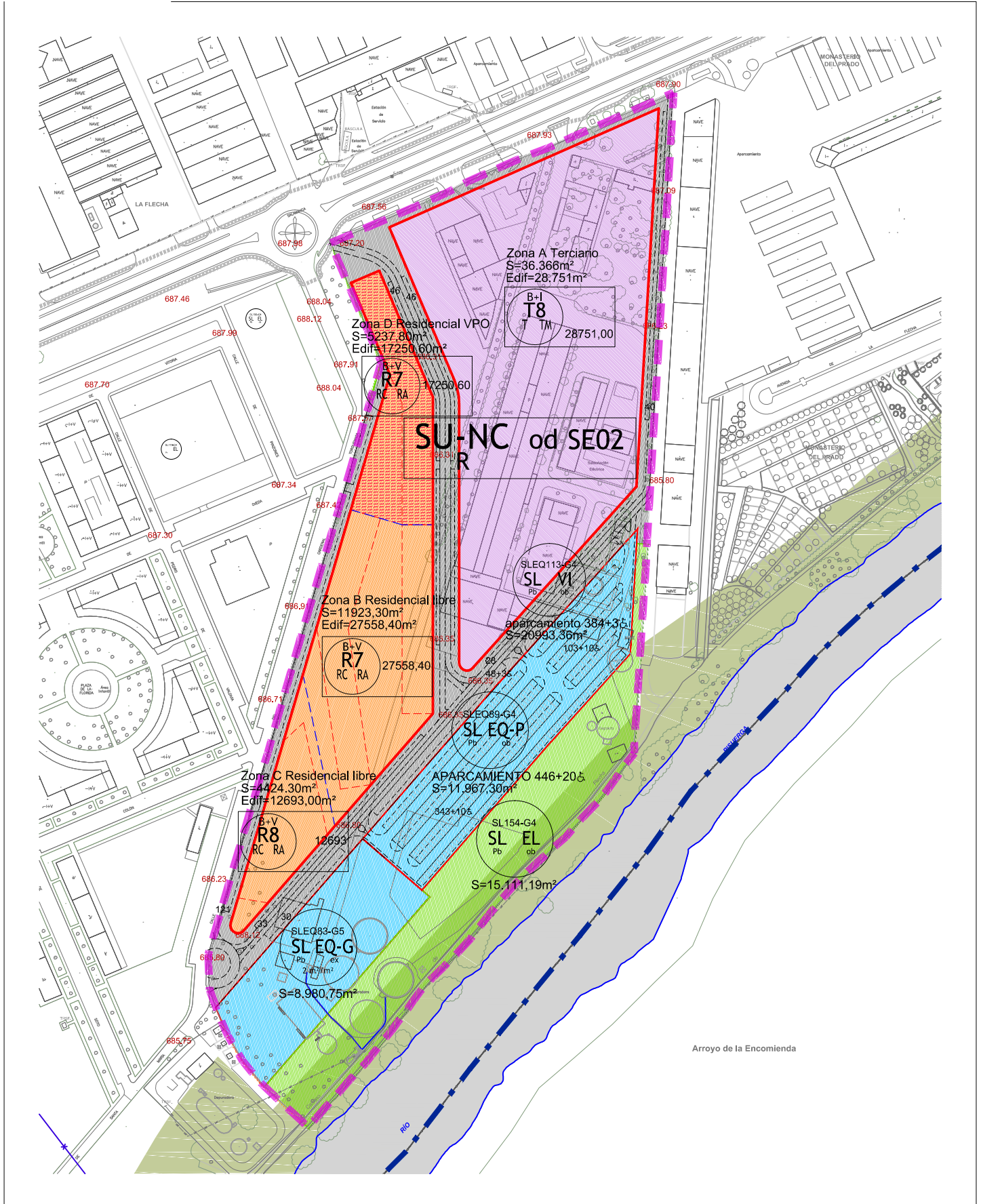
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Dos

Nº SECTOR: SE02

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR



fernandezcarballeda asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	SE-03	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ORDENACION DETALLADA:	SI	DISCONTINUO:	SI

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		13.519,45			
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		10.254,60			
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		7.500			
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-			
PLANEAMIENTO ASUMIDO:		NO			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	7.690,95	USOS		
	TERCIARIO:	6.921,86			
	DOT / EQ PRIVADO:	769,10			
GLOBAL:		TERCIARIO			
COMPATIBLES:		EL RESTO			
PROHIBIDOS:		INDUSTRIAL (Cat. 3 y 4) y RESID. VIVIENDA			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:	-	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%):	10,0	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	769,10	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%):	-
	Máx:			TOTAL ESTIMADO (m ²):	-

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m²/m²): 0,7632

SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PÚBLICAS (m ²):	0	VIAS PÚBLICAS (m ²):	0
SERVICIOS URBANOS (m ²):	0	SERVICIOS URBANOS (m ²):	-
ESPACIOS LIBRES (m ²):	0	ESPACIOS LIBRES (m ²):	4.679,80
EQUIPAMIENTOS (m ²):	0	EQUIPAMIENTOS (m ²):	1.896,89
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	CONCIERTO	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²):	1.698
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	79+3 5
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	NO	PLAZO PARA DESARROLLO (años):	5

CONDICIONES DE DESARROLLO

Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (154 plazas de las que al menos 77 serán de uso público)

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

-

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

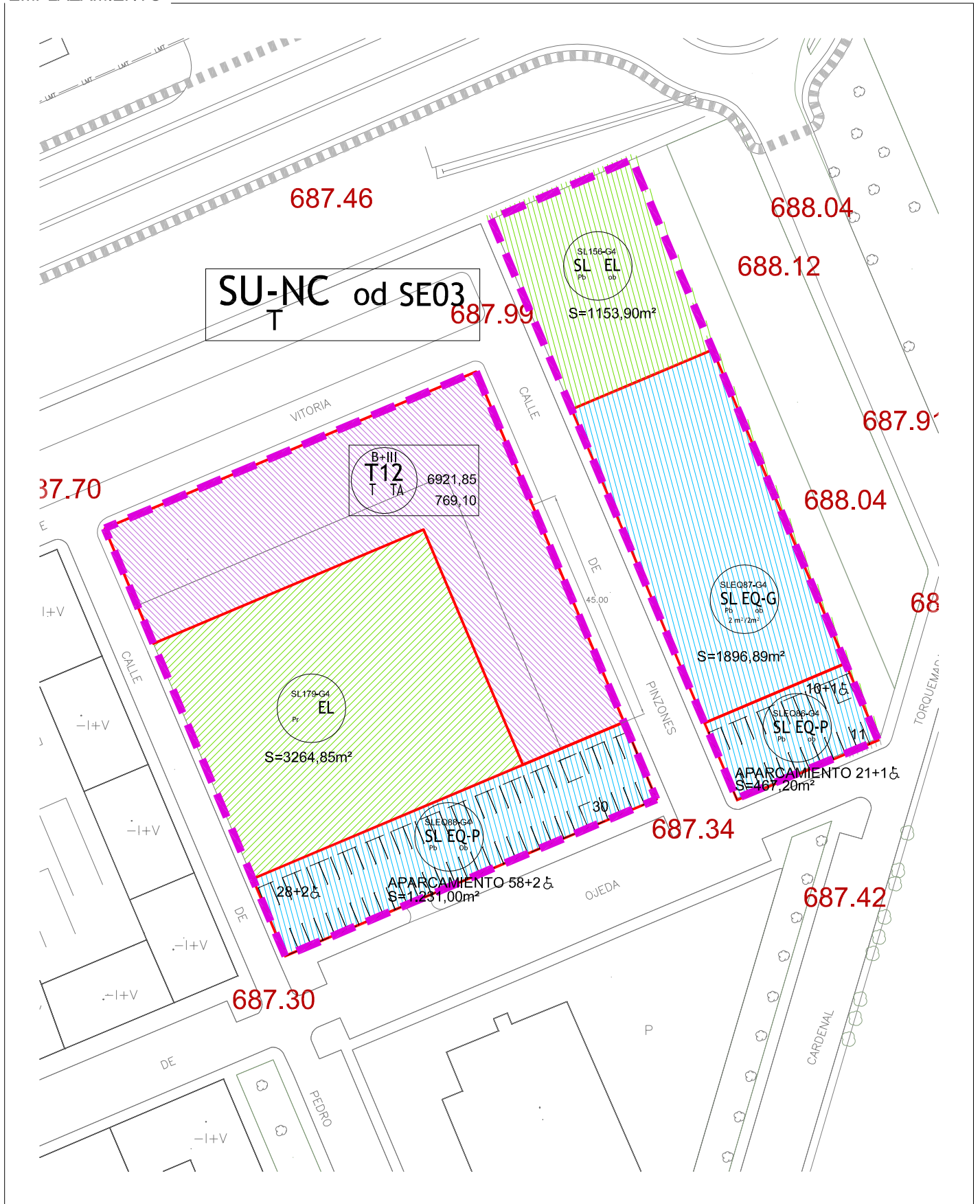
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Tres

Nº SECTOR: SE03 (1 de 2)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR _____

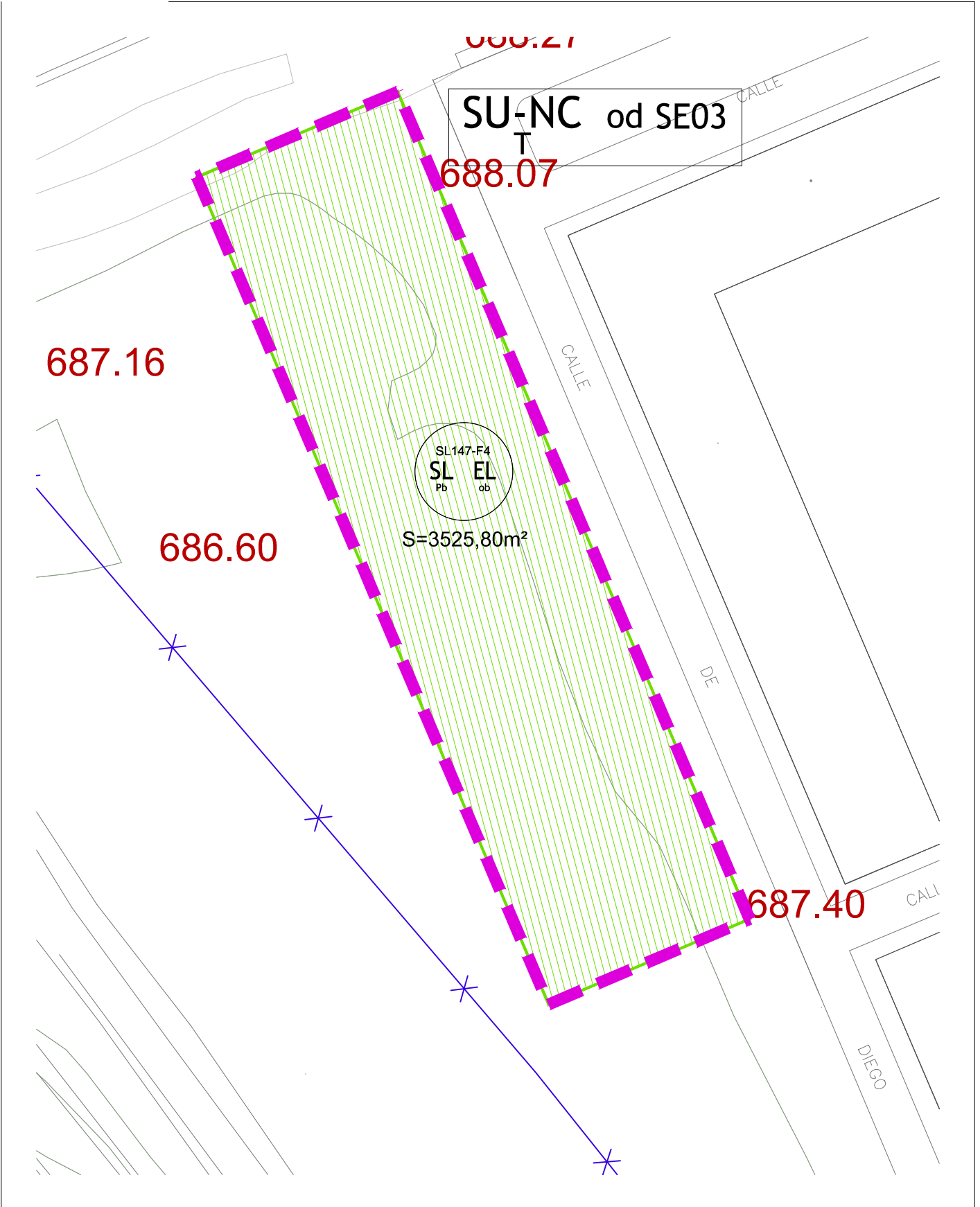
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Tres

Nº SECTOR: SE03 (2 de 2)

EMPLAZAMIENTO _____



FICHA DE SECTOR



fernandezcarballeda asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	SE-04	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO
ORDENACION DETALLADA:	SI	DISCONTINUO:	SI

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		61.973,00	
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		59.448,70	
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		6.755,53	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	40.160,75	USOS
	RESIDENCIAL:	-	
	TERCIARIO:	-	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:		297	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		-	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):		Mín:	20
		Máx:	50
PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-	
PLANEAMIENTO ASUMIDO:		NO	
GLOBAL:		RESIDENCIAL	
COMPATIBLES:		EL RESTO	
PROHIBIDOS:		INDUSTRIAL (Cat. 3 y 4)	
MÍNIMO VARIEDAD DE USO		ÍNDICE (%):	10
		TOTAL ESTIMADO (m ²):	4.016,08
INTEGRACIÓN SOCIAL		ÍNDICE (%):	30
		TOTAL ESTIMADO (m ²):	10.843,40

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		0,6107	
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PÚBLICAS (m ²):	0	VIAS PÚBLICAS (m ²):	6.287,65+2.524,30 existentes
SERVICIOS URBANOS (m ²):	0	SERVICIOS URBANOS (m ²):	-
ESPACIOS LIBRES (m ²):	0	ESPACIOS LIBRES (m ²):	6.183,00
EQUIPAMIENTOS (m ²):	0	EQUIPAMIENTOS (m ²):	16.951,39
SISTEMA DE ACTUACIÓN:		EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²): -	
CONCIERTO		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 399+125	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	NO
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	NO	PLAZO PARA DESARROLLO (años):	5

CONDICIONES DE DESARROLLO

La cesión del 10 % de aprovechamiento municipal se ubicará en la parcela C, al noreste de la parcela del equipamiento docente.
Plazas de aparcamiento: El mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias serán las que determina el RUCyL (803 plazas de las que al menos 402 serán de uso público).

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

-

FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

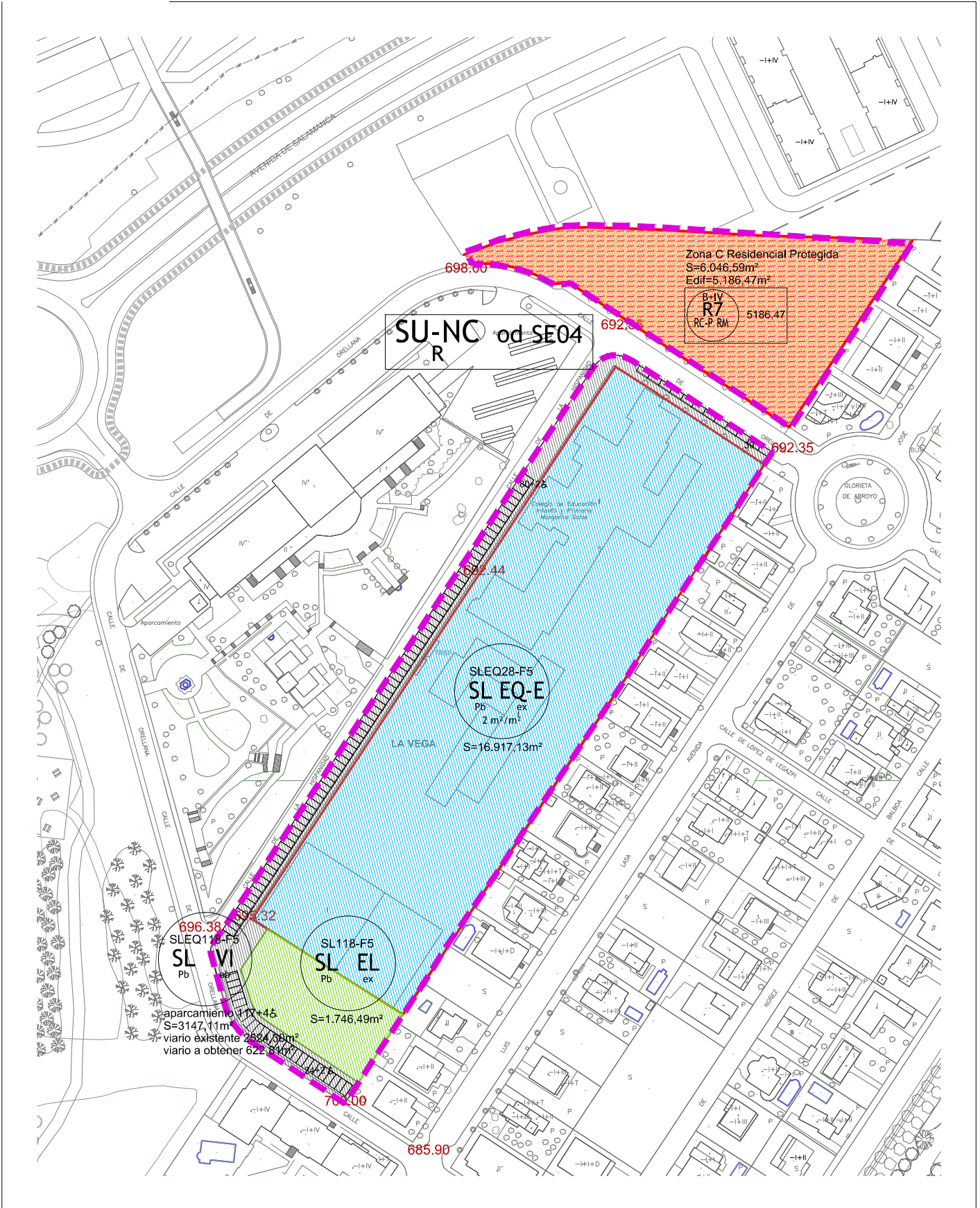
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Cuatro

Nº SECTOR: SE04 (1 de 2)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

FICHA DEL SECTOR

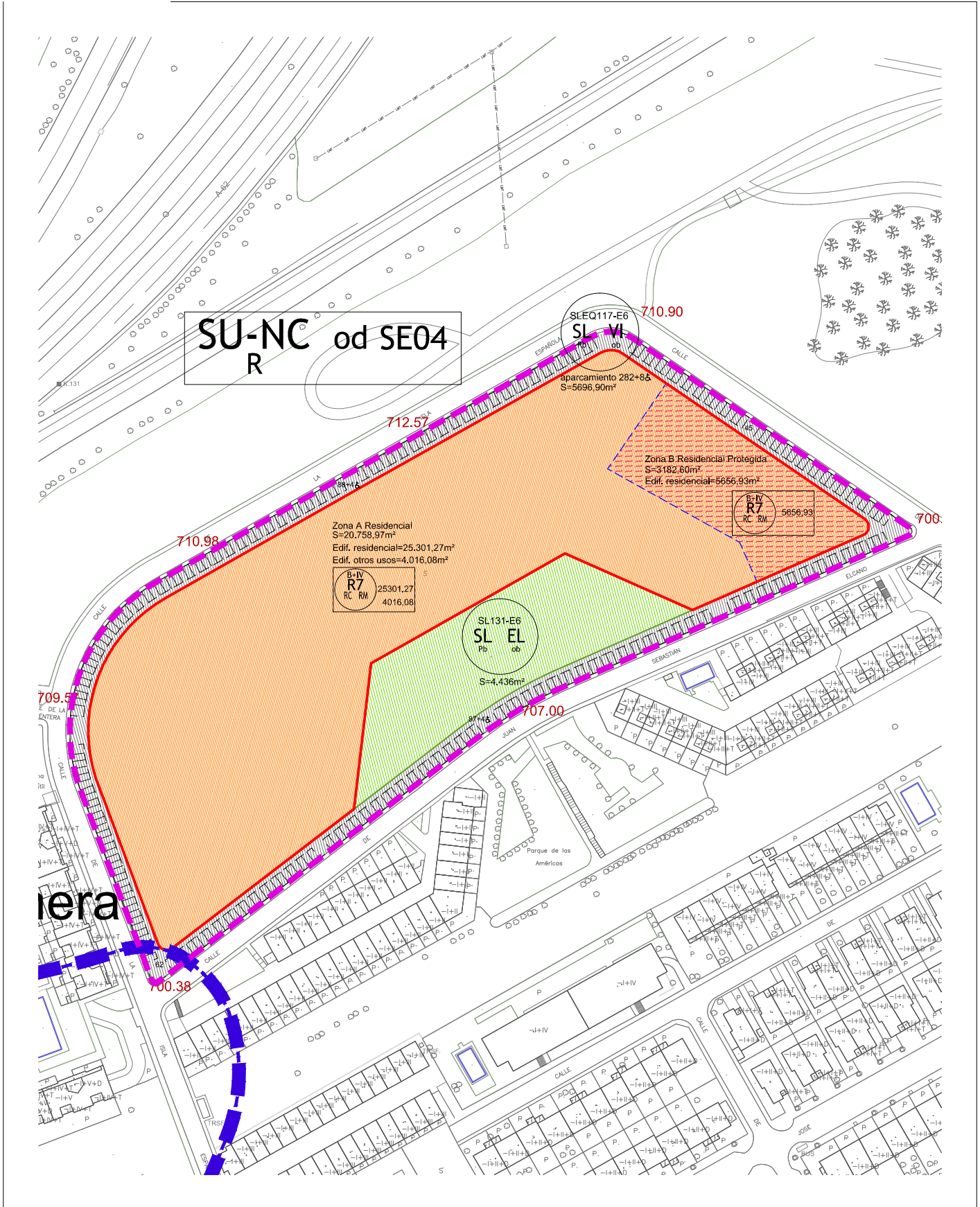
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Cuatro

Nº SECTOR: SE04 (2 de 2)

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

Sector SE05

Hoja 1 de 4



fernandez carballeda asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SE-05 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO: URBANIZABLE

ORDENACION DETALLADA: PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO DISCONTINUO: SI

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		479.710,00	-	
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		479.710,00	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años): -	
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		-	PLANEAMIENTO ASUMIDO: SI (P.A.)	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	229.954,32	USOS GLOBAL: RESIDENCIAL COMPATIBLES: EL RESTO PROHIBIDOS: INDUSTRIAL	
	RESIDENCIAL:	157.670,00		
	TERCIARIO:	72.284,32		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:	1576	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%): -	
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):	-		TOTAL ESTIMADO (m ²): -	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%): 20
	Máx:	32,85		TOTAL ESTIMADO (m ²): 31.534,00

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		0,4370
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES
VIAS PÚBLICAS (m ²):	-	VIAS PÚBLICAS (m ²): 158.900,74
SERVICIOS URBANOS (m ²):	-	SERVICIOS URBANOS (m ²): 2.500,00
ESPACIOS LIBRES (m ²):	-	ESPACIOS LIBRES (m ²): 62.502,38
EQUIPAMIENTOS (m ²):	-	EQUIPAMIENTOS (m ²): 147.948,04
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COOPERACIÓN	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²): -
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 2.111+785
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO: -
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	-	PLAZO PARA DESARROLLO (años): 5

CONDICIONES DE DESARROLLO

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO. El Plan Parcial del Sector fue aprobado con carácter definitivo el 21 de enero de 2010, y el Proyecto de Actuación fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 5 de julio de 2012.

Los datos referentes a superficie del sector y aprovechamiento medio corresponden a los recogidos en el Proyecto de Actuación aprobado definitivamente. Según Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León nº 3189 de fecha 10 de diciembre de 2009, dictada en el Procedimiento Ordinario 307/2009, la reserva de aprovechamiento del ámbito destinada a la construcción de vivienda protegida, debe ser la contenida en la aprobación inicial del Plan Parcial, es decir el 20%.

El Sector se encuentra afectado por el Yacimiento Arqueológico YA-7 "Aranzana Baja", al que le corresponde un Nivel de Protección GRADO 2, definido en la Normativa Urbanística del presente PGOU. Así mismo, le será de aplicación el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados. Además, cuando se ejecuten tanto el Proyecto de Urbanización como los diferentes Proyectos de Ejecución, se deberán realizar sondeos previos o decapado del terreno y en función de los resultados de la excavación de los restos arqueológicos se tendrá en cuenta lo señalado en el Grado 2 de Protección Arqueológica.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

CONEXION Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES: El plan del 2003 ya contemplaba para todos los sectores de suelo urbanizable, una aportación a realizar al ayuntamiento para la ejecución de sistemas generales, conexión a infraestructuras, ampliación y refuerzo de las mismas de 3.906,58 € por cada vivienda de nueva creación de 100 m² construidos y de 2.704,55 € por cada 100 m² de aprovechamiento de otros usos. Este sector de suelo urbanizable, al no haber completado totalmente su desarrollo, y tener pendiente de liquidación al ayuntamiento la aportación antedicha, queda sometido a la obligación de efectuar dicha aportación, todo ello en virtud de lo dispuesto en el art. 45 y 48 del RUCyL.



OBSERVACIONES

La Ordenanza "R" de aplicación en el Sector es la establecida en el planeamiento de desarrollo del que deriva (el cual el Plan General asume) y que se transcribe a continuación:

"ART. 2.1. ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA (R)

Se aplica esta ordenanza a las zonas destinadas a uso residencial, identificadas en los planos como M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-6, M-7 y M-8.

1. Responde a la tipología de edificación residencial colectiva en bloque abierto con parcela privada ligada al mismo.
2. La edificabilidad máxima de cada área residencial está definida en los planos correspondientes, donde se reserva la edificabilidad asignada a cada bloque.
3. La parcela mínima en el caso de reparcelaciones será de 500 m².
4. **Condiciones de los usos.** Se establece como uso obligatorio el residencial en vivienda colectiva y como usos compatibles el terciario y dotacional en las categorías y grados señalados en el P.G.O.U. de Arroyo de la Encomienda, en su artículo 9.1.3.. Se establece como uso excluyente el industrial.
5. **Retranqueos:** La edificación se ajustará en su fachada a la alineación oficial señalada en los planos correspondientes o bien, caso de retranquearse de la misma, lo hará en una distancia superior a 3 m, debiendo garantizarse en el proyecto la ejecución del ajardinamiento de la superficie retranqueada.
6. **Separación a linderos** con otras parcelas: Será de 5 m.

En las zonas libres de edificación no se permitirá ningún tipo de elemento construido sobre rasante (depósitos, centros de transformación, almacenes, etc.) ni la ejecución de rampas de acceso a sótano que no cumplan las condiciones de retranqueo y separación a linderos. Se admitirá la urbanización en estas superficies de equipamientos deportivos privados para el uso de las viviendas del edificio, respetando la separación a linderos correspondiente, admitiéndose construcciones de planta baja para servicios complementarios a los mismos (aseos, salas de bombeo....), con dimensión inferior a 40 m² en planta baja, cumpliendo las condiciones de separación a linderos y sin posibilidad de ser objeto de explotación económica.

7. La **separación entre bloques** de la misma manzana será como mínimo de **8,00 m**.
8. La **ocupación máxima** de la parcela sobre rasante **no superará el 50%** de la superficie de la manzana, en planta bajo rasante se permitirá la ocupación del 100%. La crujía o ancho máximo de la edificación en las plantas sobre rasante será de 20m, sin incluir vuelos o salientes permitidos.
9. **Condiciones de ejecución de las superficies no edificadas:** para el tratamiento de las condiciones de urbanización de las superficies de las parcelas no edificadas (50%), en el caso de que cualquiera de los solares colindantes ya hayan sido edificados, los proyectos de construcción contendrán la documentación necesaria para garantizar el "acuerdo" entre ambos solares.

En el caso de que la edificación contemple la ejecución de locales comerciales en planta baja cuyo acceso se realice a través de los espacios no edificados de las parcelas, deberá recogerse expresamente en la declaración de obra nueva, división horizontal y régimen de propiedad del edificio, las condiciones de uso y el acceso de los elementos comunes a las zonas no edificadas, garantizando en el proyecto las condiciones de evacuación y protección contra incendios y que el forjado de techo de sótano admita la sobrecarga necesaria para el paso de un camión contra incendios de 2.000 Kg./m².

10. **Número de plantas:** Es la indicada en los planos de ordenación.
11. **La altura máxima** será la definida por la siguiente expresión $H = 3 \times n^{\circ} \text{ plantas} + 4,50$ (m) medidos desde la rasante del viario hasta el techo de la última planta.
12. **Se admite el escalonamiento** de las edificaciones, de tal forma que en cada tramo la altura máxima se medirá desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado en el punto medio de dicho tramo; tal medida no podrá ser sobrepasada en más de 1,00 m en ningún punto de dicha fachada para garantizar la armonización del conjunto.
13. **Se permite los sótanos destinados a garajes y dependencias auxiliares**, así como semisótanos siempre que queden incluidos en la altura máxima, que no computan edificabilidad. El techo de estos semisótanos no podrá superar en ningún punto una altura de 1,20 m por encima de la rasante.
14. **Cubiertas:** En el caso de cubiertas inclinadas, las pendientes serán uniformes en todo su desarrollo, no siendo en ningún caso superior a 35° ni la altura de cumbrera superior a 4,00 m medida desde la cara inferior del último forjado .Se admite la utilización del espacio bajo cubierta incluido en el sólido capaz definido por la fachada de la edificación y los faldones de la cubierta, permitiéndose la independencia del piso inferior. Se admiten, asimismo, cubiertas planas, con petos en líneas de fachada de alto inferior a 1,10 metros. En este caso, el espacio bajo cubierta utilizable es el definido por planos verticales retranqueados 2,5 metros con respecto a la línea de fachada sin incluir vuelos o salientes y con una altura de cumbrera inferior o igual a 4,00 m medida desde la cara inferior del último forjado.
15. **Cuerpos volados:** Se permitirán vuelos de balcones o cuerpos volados cerrados que cumplirán lo determinado en el Capítulo 4 del Título 7. "Condiciones generales de la edificación", del PGOU de Arroyo de la Encomienda.
16. Con el fin de evitar el "efecto pantalla" se limita **la longitud máxima en planta de una edificación a 75 metros**.
17. La cara superior del alero o cornisa de la edificación, se situará siempre a la cota de la cara superior del forjado o placa de techo de la última planta. El saliente máximo de dichos aleros será de 0,50 m, medidos desde el plano de los vuelos de cada fachada.
18. **Aparcamientos:** la dotación mínima de aparcamiento, 1,5 plazas por cada 100 m² construidos con un mínimo de 1,5 plazas por vivienda, se harán en sótano con la ocupación que se determina en las presentes ordenanzas, o en planta baja dentro del área edificada.
19. Cualquier norma de diseño no contemplada en este plan parcial se regirá por el artículo 9.1.3. *grado 7º* del P.G.O.U. de Arroyo de la Encomienda, así como por los títulos V, VI y VII del mismo documento y en cuanto a las condiciones de volumen, lo también estipulado en su capítulo 4.
20. Los parámetros correspondientes a cada una de las edificaciones incluidas dentro de una misma manzana no serán vinculantes, permitiéndose cambios en la ordenación siempre y cuando se respeten los parámetros totales de la manzana y las directrices de ordenación reflejadas en el plano.
21. Será de aplicación, en particular, aquellas disposiciones en materia de vivienda joven de la Junta de Castilla y León a la hora de efectuar el cómputo del número de viviendas. En este sentido, se considera que el número incluido en todos los documentos es el número de cómputo, que puede diferir del número efectivo en virtud de lo anterior.
22. Se prohíbe edificar en el área afectada por la línea límite de edificación establecida por aplicación de la ley sectorial de carreteras."

FICHA DE SECTOR

Sector SE05

Hoja 3 de 4

FICHA DEL SECTOR

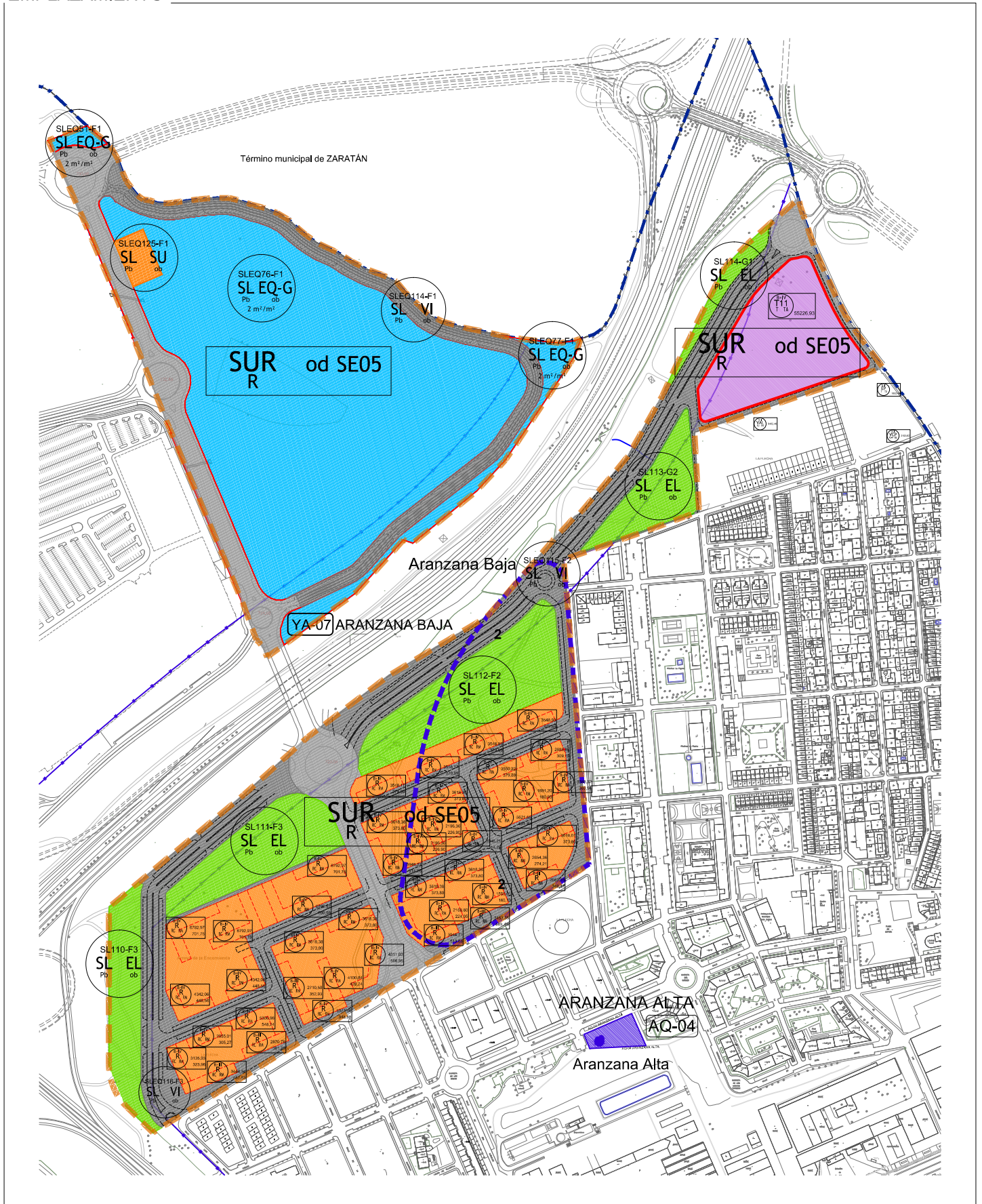
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Cinco

Nº SECTOR: SE05

EMPLAZAMIENTO



PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO

FICHA DE SECTOR

Sector SE05

Hoja 4 de 4

FICHA DEL SECTOR

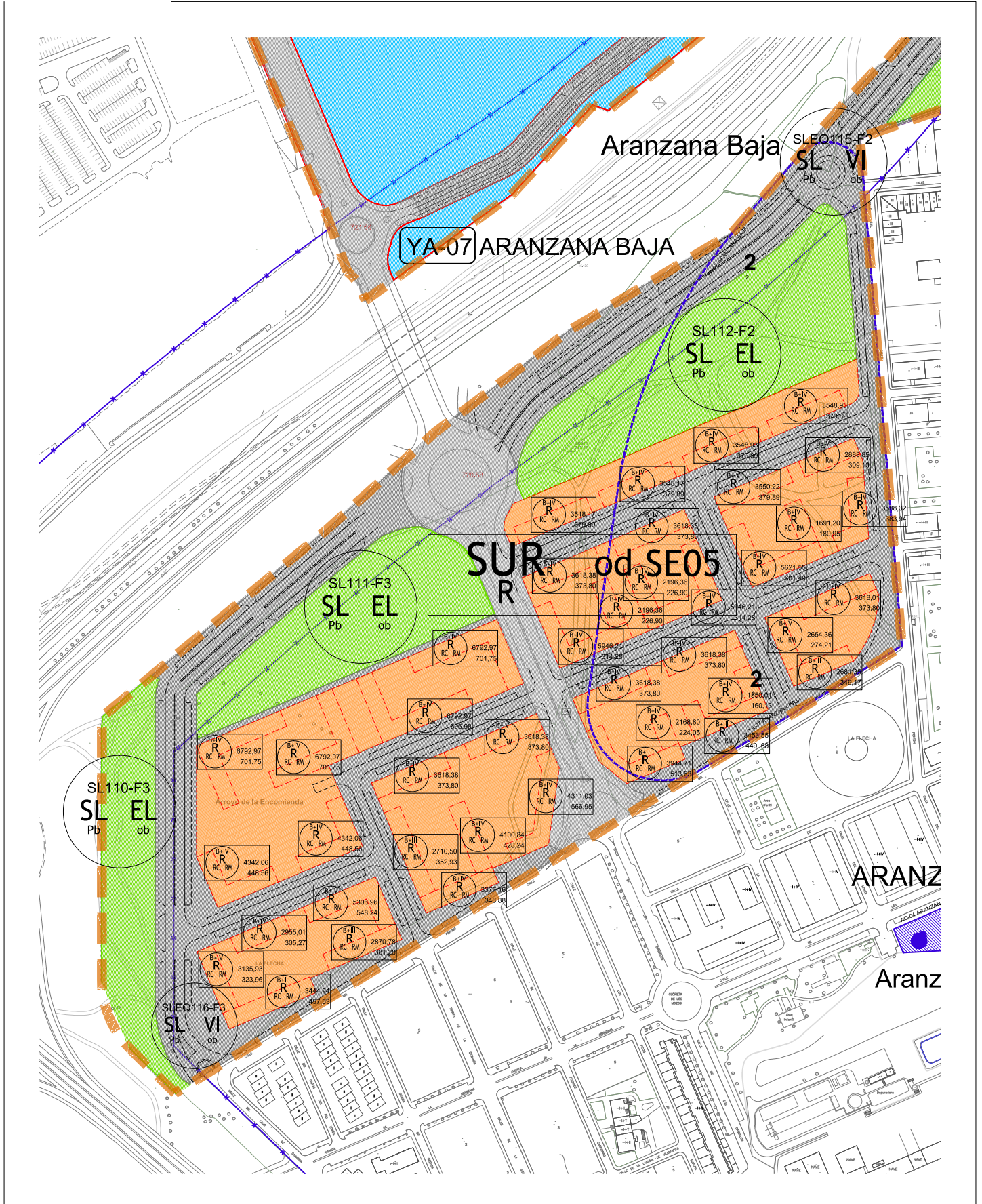
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Cinco

Nº SECTOR: SE05

EMPLAZAMIENTO



PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO

FICHA DE SECTOR

Sector SE06

Hoja 1 de 5



fernandezcarballada asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SE-06 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO: URBANIZABLE

ORDENACION DETALLADA: PLANEAMIENTO ASUMIDO DISCONTINUO: NO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		30.008,80			-
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		30.008,80	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		4.117,65	PLANEAMIENTO ASUMIDO:		SI (P.A.)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	12.356,57	USOS	GLOBAL:	RESIDENCIAL
	RESIDENCIAL:	10.503,08		COMPATIBLES:	EL RESTO
	EQUIPA. PRIVADO:	1.853,49		PROHIBIDOS:	INDUSTRIAL
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:		75	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%):	-
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	-
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%):	20
	Máx:	25		TOTAL ESTIMADO (m ²):	2.100,62

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		0,3500			
SISTEMAS GENERALES			SISTEMAS LOCALES		
VIAS PÚBLICAS (m ²):	-		VIAS PÚBLICAS (m ²):	6.861,70	
SERVICIOS URBANOS (m ²):	-		SERVICIOS URBANOS (m ²):	-	
ESPACIOS LIBRES (m ²):	-		ESPACIOS LIBRES (m ²):	3.000,90	
EQUIPAMIENTOS (m ²):	-		EQUIPAMIENTOS (m ²):	1.050,30	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²):	-	
			Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:	125+45	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1		AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	-	
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	-		PLAZO PARA DESARROLLO (años):	5	

CONDICIONES DE DESARROLLO

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO ASUMIDO.
El Plan Parcial del Sector fue aprobado con carácter definitivo el 20 de diciembre de 2006.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

-



OBSERVACIONES

Las Ordenanzas de aplicación en el Sector son las establecidas en el planeamiento de desarrollo del que deriva (el cual el Plan General asume) y que se transcribe a continuación:

Artículo 37. Ordenanza VAL

Generalidades

Delimitación: Coincide con la señalada con este carácter en los Planos de Zonificación y Ordenación detallada.

Tipología edificatoria: La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar adosada con patio de parcela.

Condiciones de uso

Uso obligatorio: Residencial unifamiliar

Usos permitidos: Despachos y Estudio de Profesiones liberales, artísticas y literarias que se corresponden con el uso de oficinas en su grado 3º. Actividades artesanales o profesionales ejercidas por actividad familiar que por sus características no genera perjuicios a los usos de alojamiento residencial, que se corresponden con el uso industria de tipo 1. En planta baja: Comercio tradicional y especializado, talleres e industrias de tipo I y reunión y recreo de tipo I.

Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones de ordenación

Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable, resultado de parcelaciones, será de 140 m² y cada vivienda debe quedar vinculada a una parcela igual o mayor a la mínima.

Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela, será de 6,90 m a vía pública.

Alineaciones de la parcela: Serán las fijadas en el plano O-2 del Plan Parcial.

Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima de una parcela se situará en 2/3 partes de su superficie neta.

Condiciones de Edificación

Edificabilidad: Se entiende que la edificabilidad máxima es de 0,718 m² de edificación por m² de parcela neta, aplicado al conjunto de parcelas calificadas para este uso, establecido para el ámbito del Plan.

Vivienda mínima: Se considerará vivienda mínima la que en cada momento lo sea a los efectos de poder acogerse a los beneficios de las viviendas de protección oficial, o figura que la sustituya.

Área de movimiento: La alineación interior siempre estará como mínimo a 3 m del lindero posterior de la parcela. No se exigirá retranqueo respecto a la alineación exterior de fachada pero si podrá efectuarse.

Altura de la edificación: Se admiten dos plantas (planta baja y planta de piso) que no podrán superar los 6,80 m de altura al alero en ningún punto. Se admite la utilización del bajo cubierta como local vividero, computando edificabilidad en la superficie con altura libre superior a 1,50 m.

Los sótanos o semisótanos, no computará como superficie edificable.

Condiciones singulares

Composición de la fachada exterior e interior será libre.

Fachadas: La composición será libre, excepto en el caso de intervenciones en edificaciones existentes resultado de un proyecto tipo desarrollado en una hilera, en cuyo caso, deberá respetarse la composición del mismo, y las variaciones deberá ser aceptadas por todos los propietarios de la hilera con compromiso de ejecución.

Cubiertas: las pendientes de cubierta, no podrán superar los 35º sexagesimales, admitiéndose la solución de cubierta plana. La altura de la cubierta no podrá superar la altura de 4,00 m desde la línea de cornisa en ningún punto. Se cumplirán las condiciones del artículo 7.4.9. del Plan General de Ordenación Urbana.

Cerramientos de parcela: Los patios de parcela, podrán cerrarse con un cierre de fábrica de 2 m de altura. El cerramiento de las parcelas, salvo donde haya pared medianera con las colindantes, será como máximo de 1 m de fábrica pudiendo llegar hasta 1,80 m de cierre vegetal o de otras características que no impidan la visión.

Plazas de aparcamiento: Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

No se computará a efectos de edificabilidad la superficie construida en sótano o semisótano. Las piscinas y barbacoas no se computarán dentro del parámetro de ocupación de la parcela, ni les serán de aplicación las condiciones de retranqueo a linderos. La construcción de una barbacoa, exige permiso previo del vecino y una ocupación en planta inferior a 1,50 por 1,50 m.

Se permiten las bodegas de estancia ocasional y uso privado, cumpliendo las condiciones del artículo 5.1.4 del Plan General de Ordenación Urbana.

Condiciones de Acceso a garajes en sótano: No se establecen.

Condiciones de tramitación de licencias de obras para conjuntos de viviendas Los conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares adosadas se edificarán agrupadas en un número no inferior a 13 viviendas.



OBSERVACIONES

Artículo 38. Ordenanza VCP.

Generalidades

Delimitación: Coincide con la señalada con este carácter en los Planos de Zonificación y Ordenación detallada.
 Tipología edificatoria: La edificación se ajustará a la tipología de vivienda colectiva en bloque abierto.

Condiciones de uso

Uso obligatorio: Vivienda en edificación colectiva protegida.
 Usos prohibidos: Todos los demás

Condiciones de ordenación

Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable, resultado de parcelaciones, será de 400 m².
 Frente mínimo de parcela: El frente mínimo de parcela, será de 25 m a vía pública.
 Alineaciones de la parcela: Serán las señaladas en los planos correspondientes.
 Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima de cada parcela será el 100% de su superficie neta.

Condiciones de Edificación

Edificabilidad: Se entiende que la edificabilidad máxima es de 1,6276 m² de edificación por m² de parcela neta.
 Vivienda mínima y máxima: Se considerará vivienda mínima la que en cada momento lo sea a los efectos de poder acogerse a los beneficios de las viviendas de protección oficial, o figura que la sustituya.
 Área de movimiento: No se exigirá retranqueo respecto a la alineación exterior de fachada pero si podrá efectuarse.
 Altura de la edificación: Se admiten dos plantas (planta baja y pídola de piso) que no podrán superar los 6,80 m de altura al alero en ningún punto. Se admite la utilización del bajo cubierta como local vivero, computando edificabilidad en la superficie con altura libre superior a 1,50 m, permitiéndose la independencia del piso inferior.
 Los sótanos o semisótanos, no computará como superficie edificable y altura del techo de la planta semisótano no podrá superar 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle a la que da frente.

Condiciones singulares

Composición de la fachada exterior e interior será libre.
 Fachadas: La composición será libre.
 Cubiertas: las pendientes de cubierta, no podrán superar los 35° sexagesimales, admitiéndose la solución de cubierta plana.
 La altura de la cubierta no podrá superar la altura de 4,00 m desde la línea de cornisa en ningún punto.
 Se cumplirán las condiciones del artículo 7.4.9 del presente Plan General de Ordenación Urbana.
 Cerramientos de parcela: Los patios de parcela, podrán cerrarse con un cierre de fábrica de 2 m de altura. El cerramiento de las parcelas, salvo donde haya pared medianera con las colindantes, será como máximo de 1 m de fábrica pudiendo llegar hasta 1,80 m de cierre vegetal o de otras características que no impidan la visión.
 Plazas de aparcamiento: Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útiles de uso, distinto al de garaje y al menos una plaza por cada vivienda.
 No se computará a efectos de edificabilidad la superficie construida en sótano o semisótano.
 Vivienda joven. Podrá destinarse a vivienda joven el 25% de la edificabilidad total de esta zona que constituye la reserva para vivienda de protección pública que se ha previsto en el sector.
 Dos viviendas calificadas como "vivienda joven" con superficie útil comprendida entre 50 y 70 m² computarán como una a efectos de cálculo de densidad máxima.



OBSERVACIONES

Artículo 39. Ordenanza EP

Generalidades

Delimitación: Coincidirá con las señaladas con este carácter en los planos de Zonificación y Ordenación detallada.

Tipología edificatoria: Construcciones destinadas a alojar usos comerciales o terciarios.

Condiciones de uso:

Uso obligatorio: Comercial y Oficinas.

Usos compatibles permitidos:

Hospedaje en categorías 1 y 2 Oficinas en todos sus grados Salas de reunión Garaje- aparcamiento Dotacional y equipamiento

Usos prohibidos: Los no incluidos en la relación anterior.

Condiciones de ordenación

Parcela mínima edificable: Se establece la parcela mínima edificable, en una superficie de 500 m².

Frente mínimo de parcela: el frente de parcela a vía o espacio público será de 30 m

Alineaciones y rasantes: Las que se detallan en la documentación gráfica.

Ocupación máxima de parcela: Será del 100% en todas las plantas.

Retranqueos a linderos: No será obligatorio realizar retranqueos a las alineaciones 'oficiales señaladas en el plano 0-2 del Plan Parcial.

Condiciones de Edificación

Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1,7647 m²/m² que es lo establecido por el Plan para esta Zona.

Computabilidad de usos: Se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasantes destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos, y a los usos compatibles antes definidos. No computarán en edificación con más de 10 establecimientos de venta las zonas comunes de circulación, con un límite para las mismas de superficie construida del 35% de la superficie de los locales y almacenes.

La superficie edificada bajo rasante, en plantas de sótano, únicamente podrán destinarse a aparcamiento, almacenes y cuartos de instalaciones sin computar edificabilidad.

Alturas de la edificación:

Número máximo de plantas: Baja + Una. Por encima de la planta superior podrán situarse locales de instalaciones cubiertos total o parcialmente que se retranquearán de las fachadas de la edificación un mínimo de 3 metros. Sin perjuicio de lo anterior, podrán elevarse los elementos de señalización en altura y elementos singulares.

Altura de coronación: 6,80 metros de la rasante al techo de la última planta.

Condiciones singulares

Aparcamientos: Se dotará a las edificaciones de este uso con una dotación mínima; de una plaza cada 100 m² construidos, que se distribuirán en plantas de sótano de las construcciones.'

Condiciones estéticas y armonización de edificaciones: Cuando se realizan ordenaciones en que una manzana o cuerpo edificado de este uso se divide en varias parcelas, los instrumentos de ordenación establecerán las condiciones obligatorias para que en su desarrollo se armonices las alturas y se garantice la ausencia de medianeras.

Se dará cumplimiento a la Ordenanza de ruidos y a las condiciones de calidad de vertidos establecidos para el uso industrial del Plan General de Ordenación urbana de Arroyo de la Encomienda.

FICHA DE SECTOR

Sector SE06

Hoja 5 de 5

FICHA DEL SECTOR

47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Seis

Nº SECTOR: SE06

EMPLAZAMIENTO



PLANEAMIENTO ASUMIDO

FICHA DE SECTOR

Sector SE07

Hoja 1 de 3



fernandezcarballada asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:	SE-07	CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO:	URBANIZABLE
ORDENACION DETALLADA:	NO	DISCONTINUO:	NO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		589.465,00	-
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		569.847,00	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años): 5
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		7.500	PLANEAMIENTO ASUMIDO: NO
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	-	USOS GLOBAL: INDUSTRIAL COMPATIBLES: EL RESTO PROHIBIDOS: RESIDENCIAL
		-	
		-	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:		-	MÍNIMO VARIEDAD DE USO ÍNDICE (%): 10 TOTAL ESTIMADO (m ²): -
ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		-	
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL ÍNDICE (%): - TOTAL ESTIMADO (m ²): -
	Máx:	-	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²): -			
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VIAS PÚBLICAS (m ²):	19.618,00	VIAS PÚBLICAS (m ²):	-
SERVICIOS URBANOS (m ²):	-	SERVICIOS URBANOS (m ²):	-
ESPACIOS LIBRES (m ²):	-	ESPACIOS LIBRES (m ²):	Según RUCyL
EQUIPAMIENTOS (m ²):	-	EQUIPAMIENTOS (m ²):	Según RUCyL
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²): -	
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: Según RUCyL	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:	1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	-
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:	-	PLAZO PARA DESARROLLO (años):	10

CONDICIONES DE DESARROLLO

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable cuya ordenación detallada se establecerá a través de un Plan Parcial. El sector queda atravesado por los arroyos de La Malaza y del Rodastillo, que han de tenerse en cuenta en el desarrollo del sector de cara a su protección medioambiental. Parte del Arroyo de la Malaza se canalizó con las obras de construcción del COLECTOR OESTE DE AGUAS RESIDUALES del Termino Municipal. El PGOU propone un Programa de Mejora de las riberas del arroyo del Rodastillo. El urbanizador de este sector asumirá el coste de la infraestructura de Saneamiento de Aguas Residuales (canalización de parte del arroyo Malaza y conexión con el Colector Oeste), en la cuantía que le corresponde, ejecutada anticipadamente por el urbanizador del vecino SAU-8 (Junta de Compensación del SAU-8) a la aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector, al que reembolsará del coste de la ejecución de esta infraestructura dentro del ámbito del Sector SE-07(SAU-9). Previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, se solicitará informe a la Confederación Hidrográfica del Duero.

El planeamiento de desarrollo debe incluir un estudio de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificación o de disponer de medios de protección acústicas imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido). En todo caso, las medidas correctoras serán de cargo del promotor de la actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo deberá incluir una vía colectora que conecte con el vecino término municipal de Simancas a través de este sector, y cuyo trazado deberá partir desde la glorieta situada en la intersección de la calle Ramón y Cajal con la carretera VP-5802, y terminar en el límite municipal al suroeste del sector, en donde desemboca un vial previsto en el Plan General de Simancas dentro del sector de suelo urbanizable delimitado S22 de uso también industrial, dando continuidad a este, tal y como se indica en la ficha del citado sector S22.

El Sector se encuentra afectado por tres Yacimientos Arqueológicos: YA-01 "El Montecillo", YA-02 "Las Eras-La Lámpara", a los que el PGOU otorga un Nivel de Protección GRADO 1 y 2; y YA-03 "La Dehesilla", al que el PGOU otorga un Nivel de Protección GRADO 3. La regulación



fernandezcarballeda asociados



CONDICIONES DE DESARROLLO

de los Niveles de Protección está establecida en la Normativa Urbanística del PGOU, y en el Catálogo Arqueológico del PGOU. Deberán observarse las cuestiones de protección recogidas en las diferentes fichas del catálogo arqueológico, en función de los grados previstos. Así mismo, le será de aplicación el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

Se incluye como SG-VI adscrito al Sector una reserva de suelo para la mejora del enlace entre la VP-5802 y la A-62.

FICHA DE SECTOR

Sector SE07

Hoja 3 de 3

FICHA DEL SECTOR

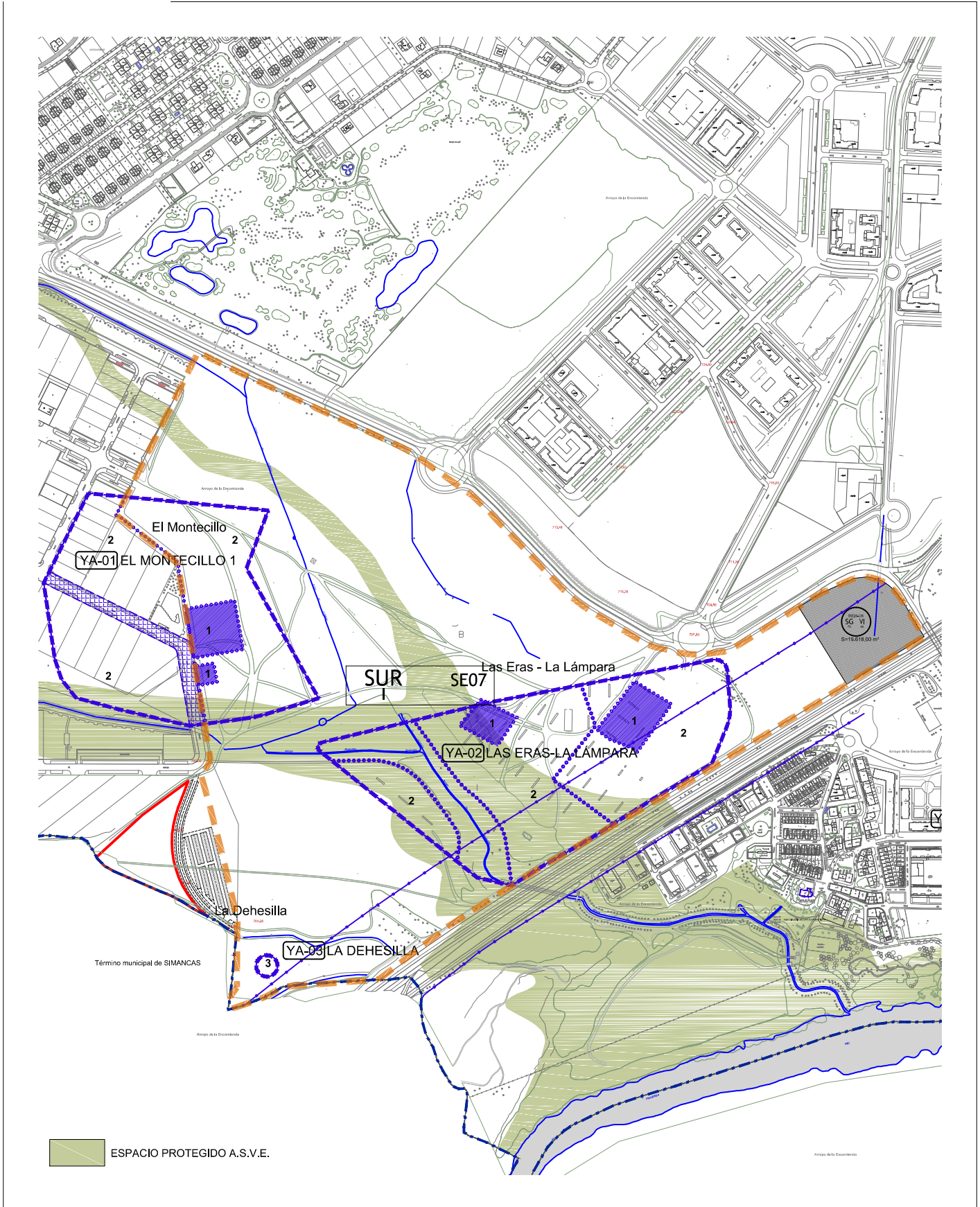
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Siete

Nº SECTOR: SE07

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE SECTOR

Sector SE08

Hoja 1 de 4



fernandezcarballeda asociados



FICHA DEL SECTOR

PGOU del Municipio de Arroyo de la Encomienda

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SE-08 CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO: URBANIZABLE

ORDENACION DETALLADA: PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO DISCONTINUO: NO

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²):		282.317,00			-
SUPERFICIE QUE APORTA EDIFICABILIDAD (m ²):		282.317,00	PLAZO PARA ORDENACIÓN DETALLADA (años):		-
DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m ² /Ha):		6.200	PLANEAMIENTO ASUMIDO:		SI (P.P.A.)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA USOS PRIVADOS (m ²)	TOTAL:	175.037	USOS	GLOBAL:	INDUSTRIAL
	INDUSTRIAL:	175.037		COMPATIBLES:	EL RESTO
		-		PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS ESTIMADO:		-	MÍNIMO VARIEDAD DE USO	ÍNDICE (%):	-
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA (%):		-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	-
DENSIDAD DE POBLACIÓN (viv/Ha):	Mín:	-	INTEGRACIÓN SOCIAL	ÍNDICE (%):	-
	Máx:	-		TOTAL ESTIMADO (m ²):	-

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ²):		0,6200			-
SISTEMAS GENERALES			SISTEMAS LOCALES		
VIAS PÚBLICAS (m ²):		-	VIAS PÚBLICAS (m ²):		72.955,00
SERVICIOS URBANOS (m ²):		-	SERVICIOS URBANOS (m ²):		1.306,00
ESPACIOS LIBRES (m ²):		-	ESPACIOS LIBRES (m ²):		39.396,00
EQUIPAMIENTOS (m ²):		-	EQUIPAMIENTOS (m ²):		26.445,00
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	CONCIERTO	EQUIPAMIENTO APARCAMIENTO (m ²):		-	
		Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:		1.703+47 $\frac{5}{6}$	
Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN:		1	AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:		-
USOS FUERA DE ORDENACIÓN:		-	PLAZO PARA DESARROLLO (años):		10

CONDICIONES DE DESARROLLO

El PGOU recoge este ámbito como un sector de suelo urbanizable con PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO. El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente el 18 de marzo de 2008. De este sector se modifican ciertas determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado previamente, en concreto se disminuyen su superficie y su índice de edificabilidad, y consecuentemente los sistemas locales que se adaptan a estos cambios y a los estándares del RUCyL, por lo que se mantiene parcialmente en vigor dicho instrumento como "planeamiento parcialmente asumido" (artículo 109 RUCyL). La disminución de edificabilidad se asume en las manzanas M-3 y M-4. En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico.

CONEXIÓN Y REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

-



OBSERVACIONES

La Ordenanza "IU" de aplicación en el Sector es la establecida en el planeamiento de desarrollo del que deriva (el cual el Plan General asume) y que se transcribe a continuación

ART. 4.1.- ORDENANZA DE USO INDUSTRIAL (IU)

Art. 4.1.1. Generalidades

Ámbito de aplicación: Coincide con las parcelas señaladas como tales en los Planos de Ordenación. Dentro de las mismas se localizarán las actividades asignadas a estos usos con las ocupaciones en planta, intensidad de uso y condiciones de edificación que a continuación se indican.

Tipología edificatoria: Construcciones destinadas a alojar usos de tipo industrial, adaptados a las actividades que en las mismas se desarrollan. Según el tamaño de la parcela en que se asienta cada tipo de industria, se distinguen las siguientes tipologías:

Industria urbana: Es aquella cuya superficie está comprendida entre 600 m² y 1250 m².

Industria media: Es aquella cuya superficie está comprendida entre 1251 m² y 5000 m².

Industria grande: Es aquella cuya superficie es superior a 5001 m².

Art. 4.1.2. Condiciones De Uso

Uso predominante : industrial. Se permiten todos los grupos.

Usos permitidos-compatibles:

Uso Comercial-Terciario

Uso garaje-aparcamiento.

Usos prohibidos:

Residencial, excepto en aquellas parcelas en que se instale industria grande, en las que se permite una vivienda por parcela de máximo 120 m² construidos, para guardia y custodia de la actividad.

Art. 4.1.3.- Condiciones De Ordenación:

Edificabilidad:

Está establecida en los planos de ordenación para cada parcela

Reserva del número de aparcamientos:

Dadas las especiales connotaciones del Sector, en la ordenación del mismo se contemplan las reservas de aparcamiento mínimas establecidas por la LUCYL y el RUCYL, es decir, 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles en uso predominante, de las que el 50% deben ubicarse en suelo de uso privado y el 25% de las totales, como mínimo, estarán en suelo de uso y dominio público.

La reserva de plazas a justificar en los proyectos de edificación de las parcelas privadas es de 1 plaza por cada 100 m² edificables para garaje-aparcamiento, siéndole también de aplicación lo ya especificado anteriormente para cada Uso además de la reglamentación vigente en cuanto al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

Ocupación de parcela:

En plantas de semisótano y sobre rasante:

- Se permitirá la ocupación de la parte de la parcela edificable delimitada en los planos de ordenación por la "línea de alineación" en cuanto a fachada a espacio público y por la "línea límite de parcela" en cuanto a fachadas a espacios privados.
- Si se produjesen retranqueos con respecto a las líneas "límite de parcela", habrán de ser, como mínimo, de tres metros.

En plantas de sótano:

Se permite la ocupación del 100% de la parcela.

Altura máxima y número de plantas:

Se establece la altura máxima de planta baja y dos plantas.

Se diferencian, según el tipo de industria que se instale, entre:

La industria urbana con altura máxima libre de cercha de 9 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 11 metros.

La industria mediana con altura máxima libre de cercha de 10 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 14 metros.

La industria grande con altura máxima libre de cercha de 12 metros y una altura máxima a línea de cumbrera de 16 metros

Podrán disponerse puntualmente elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación (chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, etc.) cuya ubicación y necesidad deberá justificarse debidamente en los proyectos de edificación.



OBSERVACIONES

Art. 4.1.4.- Condiciones De Edificación:

Computabilidad de usos: se consideran computables todas las superficies edificadas sobre rasante.

La superficie edificada bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, se considerará no computable únicamente cuando se destine a aparcamientos y cuartos de instalaciones generales de la edificación.

Edificabilidad: estará asignada independientemente a cada manzana y posteriormente a cada parcela y será la indicada en los planos de Ordenación.

Art. 4.1.5.-Condiciones Singulares:**Tratamiento de paramentos exteriores de la edificación:**

Todos los paramentos exteriores tendrán la consideración y tratamiento como fachada, distinguiéndose las siguientes situaciones, de acuerdo con la ordenación:

Fachadas a viales y espacios libres públicos: su tratamiento será acorde con su posición y deberán componerse con materiales y formas que respondan a su condición de fachada principal.

Fachadas interiores a espacios libres privados: son las fachadas de la edificación con frente al límite de parcela. Si bien su tratamiento no tiene porque ser igual al de las fachadas principales de la edificación, se resolverán con composiciones y materiales adecuados, prohibiéndose expresamente las fachadas revocadas sin pintar, fibrocemento y bloques vistos de hormigón no decorativos.

Paramentos exteriores de la edificación en límite de parcela: son los cierres de edificación situados sobre la línea límite de parcela, que de acuerdo con la ordenación se constituyen en "medianerías vistas". Su tratamiento deberá ser similar a lo establecido para las fachadas interiores a espacios libres privados.

Cierres de parcela: se permitirá el cierre de las parcelas mediante el "cierre tipo" de parcela que deberá definirse en el Proyecto de Urbanización, que se realizará mediante un paño macizo de altura hasta 1 metro y sobre el mismo, hasta una altura máxima de 2 metros, con elementos de cerrajería que puedan servir de soporte a un cierre vegetal. Dicho cierre tipo tendrá carácter unitario para cada manzana. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre dos puntos extremos, el cierre deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar ese límite.

Vuelos: Se autorizan cornisas, vuelos, marquesinas, etc., debiendo siembre respetar una altura libre mínima de 4,5 metros. En cuerpos volados, su desarrollo máximo medido en sentido perpendicular a la fachada será de 1,20 metros y se separarán de los laterales como mínimo la dimensión de ancho de vuelo.

Carga y descarga: Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de dimensión suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de 1 m. Para superficies superiores a 1000 m² deberá de duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1000 m² más de superficie de producción o almacenaje.

Se incluye como SG-VI adscrito al Sector una reserva de suelo para la mejora del enlace entre la VP-5802 y la A-62

FICHA DE SECTOR

Sector SE08

Hoja 4 de 4

FICHA DEL SECTOR

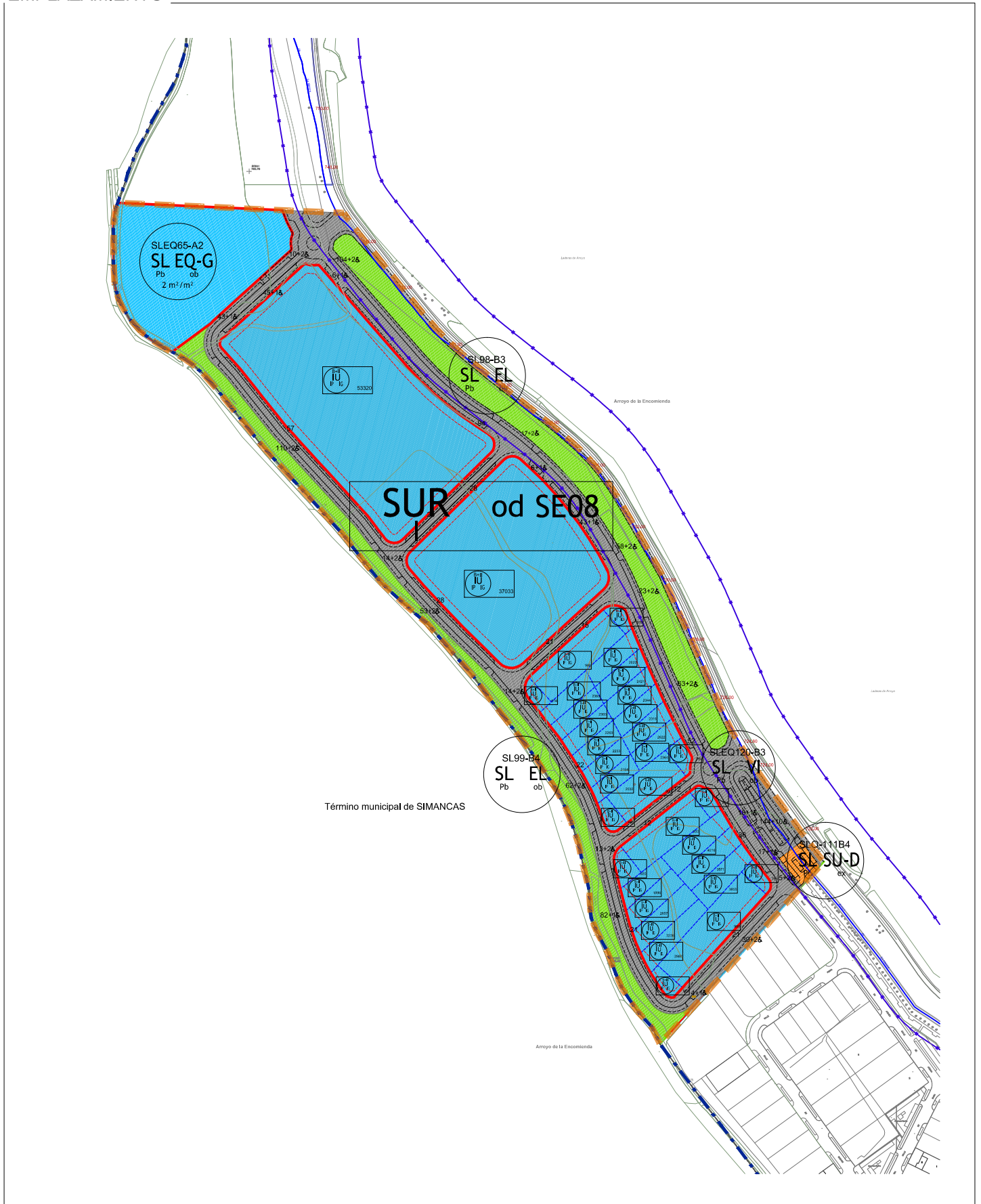
47010RPGOU_Arroyo de la Encomienda

Arroyo De La Encomienda

NOMBRE DEL SECTOR: Sector Ocho

Nº SECTOR: SE08

EMPLAZAMIENTO



PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO