

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

ÍNDICE GENERAL

- TOMO I. MEMORIA VINCULANTE. ORDENACIÓN
- TOMO II. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- TOMO III. NORMATIVA URBANÍSTICA. FICHAS
- TOMO IV. PLANOS DE ESTRUCTURA TERRITORIAL
- TOMO V. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO
- TOMO VI. MEMORIA VINCULANTE. GESTIÓN
- TOMO VII. PLANOS DE GESTIÓN
- TOMO VIII. PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO
- TOMO IX. CATÁLOGO
- TOMO X. INFORME AMBIENTAL

TOMO II.
NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	1
ART. 1. OBJETO DE LA NORMATIVA	1
ART. 2. CONTENIDO DE LA NORMATIVA.....	1
ART. 3. GLOSARIO DE TÉRMINOS URBANÍSTICOS.....	2
CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES.....	4
ART. 4. FINES Y OBJETIVOS	4
ART. 5. ÁMBITO DE APLICACIÓN	4
ART. 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN	4
6.1. <i>Vigencia</i>	4
6.2. <i>Revisión</i>	4
6.3. <i>Modificaciones</i>	4
ART. 7. NORMATIVA COMPLEMENTARIA	5
ART. 8. EFECTOS	5
ART. 9. DOCUMENTACIÓN.....	5
ART. 10. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL	6
ART. 11. GRADO DE VINCULACIÓN	7
CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	8
ART. 12. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.....	8
ART. 13. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS	8
13.1. <i>Planes especiales</i>	8
13.2. <i>Planes parciales</i>	9
13.3. <i>Estudios de detalle</i>	9
13.4. <i>Proyectos de urbanización</i>	9
13.5. <i>Proyectos de obras ordinarias</i>	10
13.6. <i>Proyectos de repartelación</i>	10
13.7. <i>Proyectos de normalización</i>	10
13.8. <i>Proyectos de expropiación</i>	10
13.9. <i>Proyectos de edificación</i>	11
13.10. <i>Proyectos de parcelación</i>	11
ART. 14. TIPOS DE OBRAS	11
14.1. <i>Obras en edificios existentes</i>	11
14.2. <i>Obras de nueva edificación</i>	13
ART. 15. PLANES DE INICIATIVA PRIVADA	13
CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	14
ART. 16. GESTIÓN URBANÍSTICA	14
ART. 17. ACTUACIONES AISLADAS	14
17.1. <i>Actuaciones aisladas de urbanización</i>	14
17.2. <i>Actuaciones aisladas de normalización</i>	14
17.3. <i>Actuaciones aisladas de urbanización y normalización</i>	15
17.4. <i>Actuaciones aisladas de expropiación</i>	15
17.5. <i>Actuaciones aisladas de ocupación directa</i>	15
ART. 18. UNIDADES DE ACTUACIÓN	15
ART. 19. ACTUACIONES INTEGRADAS.....	16

19.1.	<i>Sistema de concierto</i>	16
19.2.	<i>Sistema de compensación</i>	17
19.3.	<i>Sistema de cooperación</i>	17
19.4.	<i>Sistema de concurrencia</i>	18
19.5.	<i>Sistema de expropiación</i>	19
ART. 20.	OBTENCIÓN DE TERRENOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS	20
CAPÍTULO 5: LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN		21
ART. 21	LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	21
21.1.	<i>Objeto</i>	21
21.2.	<i>Actos sujetos a licencia</i>	21
21.3.	<i>Régimen general</i>	21
ART. 22.	OBRAS MAYORES Y MENORES	21
22.1.	<i>Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia</i>	22
ART.23.	CARTEL INFORMATIVO.....	23
ART.24.	INTEGRACIÓN EN EL ENTORNO	24
ART. 25.	LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	24
ART. 26.	LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN	24
ART. 27.	COMUNICACIÓN, AUTORIZACIÓN Y LICENCIA AMBIENTAL.....	24
ART. 28.	AUTORIZACIONES CONCURRENTES.....	24
ART. 29.	CADUCIDAD Y PRÓRROGA.....	25
ART. 30.	CAMBIO DE USO.....	25
ART. 31.	CÉDULAS INFORMATIVAS.....	26
31.1.	<i>Cédula urbanística</i>	26
31.2.	<i>Alineaciones y rasantes oficiales</i>	26
ART. 32.	ORDENES DE EJECUCIÓN	26
ART. 33.	DECLARACIÓN DE RUINA	27
ART. 34.	PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	27
CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES		28
ART. 35.	INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	28
ART. 36.	EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	28
ART. 37.	EDIFICIOS E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	28
37.1.	<i>Causas de disconformidad con el planeamiento</i>	29
37.2.	<i>Entreplantas construidas antes de la entrada en vigor de este Plan General</i>	29
ART. 38.	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL	29
TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO		31
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO		31
ART. 39.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	31
ART. 40.	REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	33
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO		34
<u>Sección 1^a. Suelo urbano</u>		<u>34</u>
ART. 41.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	34
ART. 42.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	34
ART. 43.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	34
<u>Sección 2^a. Suelo urbanizable</u>		<u>35</u>
ART. 44.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	35
ART. 45.	DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE	35

45.1.	Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada	35
45.2.	Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado.....	35
<u>Sección 3ª. Suelo rústico</u>		<u>36</u>
ART. 46.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	36
<u>Sección 4ª. Calificación del suelo</u>		<u>36</u>
ART. 47.	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO.....	36
TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS.....		37
CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES		37
ART. 48.	OBJETO	37
ART. 49.	TIPOS DE USOS.....	37
ART. 50.	CLASES DE USOS.....	39
ART. 51.	SIMULTANEIDAD DE USOS	40
ART. 52.	DIFERENTES USOS EN UN MISMO EDIFICIO.....	40
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.....		41
ART. 53.	DEFINICIÓN Y CLASES	41
ART. 54.	VIVIENDA EXTERIOR.....	42
ART. 55.	CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.....	43
ART. 56.	CONDICIONES DE LAS RESIDENCIAS COMUNITARIAS.....	44
ART. 57.	TRASTEROS Y TENDEDEROS	44
57.1.	Trasteros	44
57.2.	Tendederos.....	45
CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO.....		46
ART. 58.	DEFINICIÓN Y CLASES	46
ART. 59.	DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	47
ART. 60.	ACCESOS.....	47
ART. 61.	VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.....	49
ART. 62.	RESERVAS DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS	50
ART. 63.	DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN FUNCIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.....	50
CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO		54
ART. 64.	DEFINICIÓN Y CLASES	54
<u>Sección 1ª. Hospedaje</u>		<u>55</u>
ART. 65.	DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL USO DE HOSPEDAJE	55
ART. 66.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	56
ART. 67.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE CAMPING.....	56
<u>Sección 2ª. Comercial</u>		<u>57</u>
ART. 68.	CLASES DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	57
68.1.	Clases de establecimientos comerciales.....	58
68.2.	Situaciones de los establecimientos comerciales	59
ART. 69.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL	59
69.1.	Accesos.....	60
69.2.	Circulación interior	60
69.3.	Altura libre de pisos.....	60
69.4.	Aseos	60
69.5.	Almacenamiento de residuos sólidos.....	61
69.6.	Grandes superficies comerciales.....	61
<u>Sección 3ª. Oficinas</u>		<u>62</u>
ART. 70.	SITUACIONES.....	62

ART. 71.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS	62
71.1	<i>Accesos interiores</i>	62
71.2	<i>Aseos</i>	62
71.3.	<i>Iluminación y ventilación</i>	62
<u>Sección 4^a. Actividades recreativas</u>	.....	<u>63</u>
ART. 72.	SITUACIONES Y TIPOS	63
ART. 73.	CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOSTELERO	63
ART. 74.	CONDICIONES PARTICULARES LOS USO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS Y OTROS SERVICIOS TERCARIOS	64
<u>Sección 5^a. Estaciones de suministro de combustibles</u>	.....	<u>64</u>
ART. 75.	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	64
CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL	.....	65
ART. 76.	DEFINICIÓN Y CLASES	65
76.1.	<i>Clasificación</i>	65
76.2.	<i>Categorías</i>	66
76.3.	<i>Situaciones</i>	66
ART. 77.	CONDICIONES GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL	66
ART. 78.	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES E INDUSTRIALES	67
CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO	.....	68
ART. 79.	USO AGROPECUARIO	68
ART. 80.	CONDICIONES DEL USO AGROPECUARIO	68
CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	.....	69
ART. 81.	DEFINICIÓN Y CLASES	69
ART. 82.	APLICACIÓN DEL USO DE EQUIPAMIENTO	71
ART. 83.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	72
83.1	<i>Compatibilidad de usos</i>	72
83.2	<i>Sustitución de equipamientos existentes</i>	72
CAPÍTULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	.....	74
ART. 84.	DEFINICIÓN Y CLASES	74
<u>Sección 1^a. Red viaria</u>	.....	<u>74</u>
ART. 85.	RED DE CARRETERAS	74
ART. 86.	SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DE CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS DE PRIMER ORDEN	74
<u>Sección 2^a. Red ferroviaria</u>	.....	<u>75</u>
ART. 87.	DEFINICIÓN	75
ART. 88.	PROTECCIÓN DE VÍAS FÉRREAS	75
ART. 89.	CONDICIONES DE DESARROLLO	76
CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	.....	77
ART. 90.	DEFINICIÓN Y CLASES	77
ART. 91.	CONDICIONES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	77
ART. 92.	ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES	77
TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	.....	78
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	.....	78
ART. 93.	OBJETO Y APLICACIÓN	78
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE	.....	79
ART. 94.	OBJETO Y APLICACIÓN	79
ART. 95.	PARCELA MÍNIMA	79

ART. 96.	FRENTE DE PARCELA.....	79
ART. 97.	FONDO DE PARCELA.....	79
ART. 98.	SUPERFICIE DE PARCELA	79
ART. 99.	OCCUPACIÓN DE PARCELA	80
ART. 100.	ALINEACIONES	80
ART. 101.	ANCHO DE CALLE, DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	80
ART. 102.	LÍNEA DE FACHADA	80
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA		81
ART. 103.	OBJETO Y APLICACIÓN	81
ART. 104.	LÍNEA DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE CERRAMIENTO.....	81
ART. 105.	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN OFICIAL	81
ART. 106.	CHAFLANES.....	81
ART. 107.	RETRANQUEO.....	81
ART. 108.	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	82
ART. 109.	FONDO EDIFICABLE.....	82
ART. 110.	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	82
ART. 111.	RASANTE OFICIAL.....	82
ART. 112.	RASANTE NATURAL DEL TERRENO.....	82
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS		83
ART. 113.	OBJETO Y APLICACIÓN	83
ART. 114.	PLANTA SEMISÓTANO	83
ART. 115.	PLANTA SÓTANO.....	83
ART. 116.	CONDICIONES PARA LOS SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	83
ART. 117.	PLANTA BAJA	83
ART. 118.	ENTREPLANTA	83
ART. 119.	PLANTA PISO	84
ART. 120.	ÁTICO	84
ART. 121.	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	84
ART. 122.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	84
ART. 123.	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIONES	85
123.1	<i>Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.</i>	85
123.2	<i>Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.</i>	86
123.3	<i>Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.</i>	86
123.4	<i>Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General</i>	87
ART. 124.	ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTA	87
ART. 125.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA DEL EDIFICIO PROYECTADO	88
ART. 126.	ENTRANTES Y SALIENTES SOBRE LA LÍNEA DE FACHADA	89
ART. 127.	CONSTRUCCIONES AUXILIARES	91
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		92
ART. 128.	OBJETO Y APLICACIÓN	92
ART. 129.	EDIFICABILIDAD Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	92
129.1.	<i>Medición de la edificabilidad.</i>	92
CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS		93
ART. 130.	OBJETO Y APLICACIÓN	93
ART. 131.	PATIOS	93
ART. 132.	DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA	94
ART. 133.	CUBRIMIENTO DE LOS PATIOS.....	94

ART. 134.	CHIMENEAS DE VENTILACIÓN	94
ART. 135.	CONDUCTOS DE VENTILACIÓN ACTIVADA.....	95
ART. 136.	APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO.....	95
CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS		96
ART. 137.	OBJETO Y APLICACIÓN	96
ART. 138.	ACCESOS A LAS EDIFICACIONES	96
ART. 139.	ESCALERAS Y ASCENSORES	96
139.1	<i>Determinaciones generales</i>	96
139.2	<i>Instalación de ascensores en edificios incluidos en áreas de rehabilitación:</i>	97
ART. 140.	RAMPAS	98
ART. 141.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	98
ART. 142.	PROTECCIONES	98
CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS		99
ART. 143.	OBJETO Y APLICACIÓN	99
ART. 144.	MODIFICACIÓN DE LAS FACHADAS	99
ART. 145.	INSTALACIONES EN LA FACHADA.....	99
ART. 146.	MARQUESINAS	99
ART. 147.	PORTRADAS, ESCAPARATES Y CIERRES METÁLICOS.....	100
ART. 148.	TOLDOS.....	100
ART. 149.	RÓTULOS.....	101
ART. 150.	BANDERINES	101
ART. 151.	PARAMENTOS AL DESCUBIERTO	102
ART. 152.	CERRAMIENTOS DE PARCELA	102
ART. 153.	VALLADO DE LOCALES DÍAFANOS EN PLANTA BAJA Y PARCELAS NO EDIFICADAS EN SUELO URBANO	102
ART. 154.	PROTECCIÓN DEL ARBOLADO	103
ART. 155.	ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	103
TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		104
CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.....		104
ART. 156.	OBJETO	104
ART. 157.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	104
ART. 158.	GRADO DE URBANIZACIÓN.....	104
CAPÍTULO 2: RED VIARIA		105
ART. 159.	TRAZADO VIARIO.....	105
ART. 160.	PAVIMENTACIÓN	108
ART. 161.	VÍAS CICLISTAS	108
ART. 162.	NUEVAS PEATONALIZACIONES	109
162.1	<i>Secciones</i>	110
162.2	<i>Firmes y pavimentos</i>	111
ART. 163	ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES	111
ART. 164.	SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	112
CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO.....		113
ART. 165.	CRITERIOS DE DISEÑO	113
ART. 166.	REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS RECOMENDADOS	113
ART. 167.	GEOMETRÍA DE LA INSTALACIÓN.....	113
ART. 168.	COMPONENTES DE LA INSTALACIÓN	114

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS	115
ART. 169. ABASTECIMIENTO DE AGUA	115
ART. 170. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	116
ART. 171. RED DE SANEAMIENTO	116
ART. 172. DEPURACIÓN	117
ART. 173. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	117
ART. 174. TELECOMUNICACIONES	118
ART. 175. RED DE GAS	118
CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	119
ART. 176. CRITERIOS GENERALES	119
ART. 177. ARBOLADO	119
ART. 178. ARBUSTOS Y PLANTAS TAPIZANTES	120
ART. 179. MOBILIARIO URBANO	120
TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	121
CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.....	121
ART. 180. GENERALIDADES	121
ART. 181. CAMINOS	121
ART. 182. INSTALACIONES ELÉCTRICAS	121
ART. 183. DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MÁRGENES	122
ART. 184. DE LOS SISTEMAS ACUÍFEROS	122
ART. 185. DE LOS ECOSISTEMAS DE RIBERA	123
ART. 186. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	123
186.1. Eliminación de residuos sólidos	123
186.2. Vertido de aguas residuales	123
186.3. Emisión de gases	123
186.4. Contaminación atmosférica	123
186.5. Contaminación acústica	124
ART. 187. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	124
ART. 188. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	124
TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO	125
CAPÍTULO 1. SUELO URBANO.....	125
ART. 189. ÁMBITO DE APLICACIÓN	125
ART. 190. CATEGORÍAS DE SUELO URBANO	125
ART. 191. DESARROLLO DEL SUELO URBANO	125
ART. 192. ZONAS DE ORDENANZA	126
ART. 193. ZONAS DESARROLLADAS POR PLANEAMIENTO INCORPORADO	127
ART. 194. ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	127
ART. 195. PLAZOS PARA EDIFICAR	128
CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE	129
ART. 196. ÁMBITO DE APLICACIÓN	129
ART. 197. CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE	129
ART. 198. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	129
ART. 199. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	131
ART. 200. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	131
ART. 201. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:	131
ART. 202. RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	132

ART. 203.	PLAZOS PARA EDIFICAR	132
CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO.....		133
ART. 204.	ÁMBITO DE APLICACIÓN	133
ART. 205.	CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO	133
ART. 206.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA	134
ART. 207.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	134
ART. 208.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL.....	135
ART. 210.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN	135
ART. 211.	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO RÚSTICO.....	136
ART. 212.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL	138
212.1.	<i>Edificaciones residenciales vinculadas al uso de la explotación</i>	138
212.2.	<i>Edificaciones residenciales existentes.....</i>	138
212.3.	NÚCLEO DE POBLACIÓN	138
ART. 213.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A USO DISTINTO DEL RESIDENCIAL.....	139
ART. 214.	CARÁCTER DE LAS LIMITACIONES DE LOS USOS	139
TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN		141
CAPÍTULO 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....		141
ART. 215.	BIENES INTEGRANTES	141
ART. 216.	DESTINO.....	141
ART. 217.	ALCANCE DE LA DELIMITACIÓN	142
CAPÍTULO 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.....		143
ART. 218.	DELIMITACIÓN DE ÁREAS.....	143
ART. 219.	BIENES AFECTADOS	143
ART. 220.	PLAZO DE EJERCICIO	143
ART. 221.	DESTINO DE LOS BIENES OBTENIDOS.....	143
TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....		144
CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS		144
ART. 222.	OBJETO	144
ART. 223.	ÁMBITO.....	144
ART. 224.	NIVELES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	144
224.1.	<i>Protección integral.....</i>	144
224.2.	<i>Protección estructural.....</i>	145
224.3.	<i>Protección ambiental</i>	145
ART. 225.	CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.....	146
ART. 226.	MANTENIMIENTO DE ELEMENTOS DE INTERÉS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS	147
ART. 227.	OBRAS PERMITIDAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ESPECÍFICOS DE CADA EDIFICIO CATALOGADO	147
ART. 228.	DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	147
ART. 229.	CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LOS BIENES CATALOGADOS	147
ART. 230.	AUTORIZACIÓN PREVIA.....	148
ART. 231.	TRAMITACIÓN DE LAS OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	148
ART. 232.	MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO	148
CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....		149
ART. 233.	OBJETO	149
ART. 234.	TIPOS DE INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS	149
ART. 235.	ZONAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN	149

ART. 236.	NORMATIVA DE PROTECCIÓN Y DOCUMENTACIÓN	151
236.1.	<i>ZONA A o de protección integral.....</i>	151
236.2.	<i>ZONA B o de protección preferencial.....</i>	152
236.3.	<i>ZONA C o de protección secundaria.....</i>	153
236.4.	<i>ZONA D o carente de protección arqueológica inicial.....</i>	154
ART. 237.	NORMATIVA DE ACTUACIÓN Y TRAMITACIÓN.....	154
237.1.	<i>Normas para las ZONAS A o de protección integral</i>	154
237.2.	<i>Normas para las ZONAS B o de protección preferencial.....</i>	155
237.3.	<i>Normas para las ZONAS C o de protección secundaria.....</i>	156
237.4.	<i>Normas para las ZONAS D o carentes de protección arqueológica inicial.....</i>	156
ART. 238.	NORMATIVA SOBRE INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN.....	157
ART. 234.	NORMATIVA SOBRE FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES ARQUEOLÓGICAS.....	158

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

ART. 1. Objeto de la normativa

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

ART. 2. Contenido de la normativa

La Normativa Urbanística se organiza en nueve títulos:

- El Título I contiene las Normas de carácter general, derivadas de los preceptos legales y reglamentarios de aplicación que a la fecha de redacción del Plan General son los siguientes:

Legislación básica:

- Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Real Decreto Ley 4 /2000,de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector inmobiliario y transportes
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, en los aspectos que modifican las anteriores
- Artículos vigentes del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados vigentes en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998.
- Artículos vigentes del Reglamento de Gestión, en vigor según la disposición final del Decreto 22/2004

Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma: Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, con las modificaciones introducidas por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre.

- El Título II recoge las determinaciones generales sobre clasificación y régimen de suelo.
- El Título III contempla las normas para el desarrollo de cada una de los usos establecidos por el Plan General
- El Título IV establece las normas generales de edificación.
- En el Título V se recogen las condiciones generales de urbanización, de aplicación tanto al suelo urbano como al suelo urbanizable.
- El Título VI establece las normas generales de protección.
- El Título VII desarrolla, en cuatro capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan.
- El Título VIII establece las condiciones específicas para la formación y gestión del patrimonio municipal de suelo.
- El Título IX establece las normas específicas para la protección del patrimonio cultural

ART. 3. Glosario de términos urbanísticos

A los efectos de este Plan General y de los planes y proyectos que lo desarrolle, cuantas veces se empleen los términos definidos en este artículo, tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los planes y proyectos que se redacten en desarrollo de este Plan General pueden, si fuera necesario por no estar contenido en este artículo, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

1. **Sistemas generales:** conjunto de dotaciones urbanísticas públicas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos) que pueden considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
2. **Sistemas locales:** conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, que no tengan carácter de sistema general.
3. **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.
4. **Actuación integrada:** actuación que tiene por objeto la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.
5. **Unidad de actuación:** superficie de terreno delimitada en el interior de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que define el ámbito completo de una actuación integrada.
6. **Zona de ordenanza:** recinto espacial en suelo urbano o suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, caracterizado porque en todas las parcelas es de aplicación el mismo régimen normativo, en especial en lo relativo a las condiciones de edificación y uso.
7. **Manzana:** unidad de división del suelo delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
8. **Manzana cerrada:** tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que delimitan la manzana. Puede ser de dos tipos:
 - Manzana cerrada compacta, en la que la edificación ocupa la totalidad de la manzana, exceptuando los patios de parcela.
 - Manzana cerrada con patio de manzana, en la que la edificación ocupa el espacio delimitado por las alineaciones exterior e interior, formando un patio en el interior que puede estar libre o edificado en planta baja.
9. **Bloque abierto:** tipología en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí, separados por espacios libres.
10. **Parcela:** superficie de terrenos legalmente conformada que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en esta normativa urbanística.
La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
11. **Solar:**
 1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano legalmente divididos y aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento vigente y que cuenten con:

- a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1^a. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
 - 2^a. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - 3^a. Ser transitable por vehículos automóviles, sin perjuicio de las limitaciones de regulación del tráfico.
 - 4^a. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
 - b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución
 - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales
 - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión
 - 4º. Alumbrado público
 - 5º. Telecomunicaciones
2. Los terrenos incluidos en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias para:
- a) Conectar el sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto con las vías públicas y los servicios urbanos existentes.
 - b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, o en su defecto las vías públicas y los servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos.

12. Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- 1. Lindero frontal: el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente
- 2. Linderos laterales: los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

13. Edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables que permite el planeamiento en un ámbito determinado.

14. Superficie útil: se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

15. Superficie máxima edificable: es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación. Viene expresada en metros cuadrados.

16. Aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados a uso privado que asigna el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado.

17. Densidad: número de viviendas permitidas por el Plan General sobre un sector, expresadas por hectárea de suelo del ámbito en que se sitúan.

CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 4. Fines y objetivos

La finalidad del Plan General es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 40 a 42 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 79 a 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 5. Ámbito de aplicación

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia comprende todo el territorio de su término municipal.

ART. 6. Vigencia, revisión y modificación

6.1. Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en los artículos 61 de la Ley 5/99 de Urbanismo y 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6.2. Revisión

Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo de desarrollo urbano y territorial distinto, que de lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Correspondrá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.
- b) Previsible agotamiento de la capacidad residencial prevista en el Plan General.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguna de sus determinaciones estructurantes.

6.3. Modificaciones

1. Se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de

revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión.

2. Se consideran modificaciones cualificadas aquellas que tengan por objeto incrementar el volumen edificable o la densidad de población o que alteren la zonificación o uso urbanístico de los espacios libres. En estos casos la tramitación requerirá el procedimiento previsto en los artículos 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo y 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 7. Normativa complementaria

En todo lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo.

ART. 8. Efectos

El Plan General de Ordenación Urbana, conforme a lo dispuesto en el Capítulos VI del Título II de la Ley 5/1999 de Urbanismo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es un documento público, ejecutivo y vinculante.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado en los términos establecidos en el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La ejecutividad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La vinculación significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

ART. 9. Documentación

El Plan General de Ordenación Urbana consta de los siguientes documentos:

1. Documento de información:
 - Memoria de información, análisis y diagnóstico
 - Planos de información
2. Documento de ordenación
 - Memoria vinculante justificativa y de ordenación
 - Memoria vinculante de gestión y ejecución
 - Normativa urbanística
 - Planos de ordenación
 - Planos de gestión
 - Catálogo de bienes protegidos
 - Estudio económico
3. Informe ambiental

ART. 10. Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Palencia en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
3. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General de Ordenación Urbana, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
 1. Normas urbanísticas
 2. Planos de ordenación
 3. Planos de gestión
 4. Catálogo
 5. Memoria vinculante de gestión
 6. Memoria vinculante de ordenación
 7. Estudio económico
4. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica. En el supuesto de falta de coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de cada uno de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General en esos ámbitos, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad definido en la ficha que establece las condiciones de desarrollo del ámbito.
5. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si las contradicciones gráficas fueran entre planos de la misma escala, prevalecerá el plano específico regulador de la materia.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

6. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y

prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

ART. 11. Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CAPÍTULO 3: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ART. 12. Condiciones generales para su desarrollo

Según establecen los artículos 4 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 50 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el desarrollo de las determinaciones de este Plan podrá ser llevado a cabo por las Administraciones públicas y por los particulares, en los términos regulados tanto en los citados textos legales como en la presente Normativa.

La aplicación del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante o los particulares en su caso, podrán proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa Urbanística.

ART. 13. Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

El Plan General de Ordenación Urbana podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

13.1. Planes especiales

En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:

- a) Protección del medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.
- c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la 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 el entorno.
- e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Las determinaciones y el contenido de los Planes especiales deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 47 a 49 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 143 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

13.2. Planes parciales

Los Planes parciales tendrán por objeto concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto:

- a) En los sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En suelo urbanizable no delimitado, delimitar el ámbito del sector y establecer las determinaciones de ordenación detallada según los criterios establecidos por este Plan General.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.3. Estudios de detalle

Los Estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General en suelo urbano o establecerlas en suelo urbano no consolidado cuando el Plan General no las contenga.

Su contenido y determinaciones será el establecido en los artículos 45 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.4. Proyectos de urbanización

Son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar los servicios y dotaciones establecidos en el planeamiento. Su contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 95 de la Ley de Urbanismo y 243.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y en el Decreto 217/2001 por el que se aprueba el reglamento que desarrolla la anterior.

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etc.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Urbanismo y de lo prescrito en esta normativa urbanística, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

13.5. Proyectos de obras ordinarias

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios de carácter parcial. Contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas generales de urbanización, además de las siguientes:

- Determinaciones del Plan General y del Catálogo de bienes protegidos para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención, dirigidas a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

El procedimiento de aprobación se sujetará a los siguientes trámites:

- Aprobación inicial
- Información pública por el plazo de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.
- Aprobación definitiva.

13.6. Proyectos de reparcelación

Los proyectos de reparcelación tienen por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en un polígono de ejecución, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Los proyectos de reparcelación se redactarán con el contenido y determinaciones establecido en los artículos 244 a 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.7. Proyectos de normalización

Los proyectos de normalización tiene por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.

Los proyectos de normalización se redactarán con el contenido y determinaciones establecido en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.8. Proyectos de expropiación

Los proyectos de expropiación se redactarán para la ejecución de los sistemas generales, actuaciones aisladas de gestión pública o para el desarrollo del sistema de actuación. Se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 223 a 227 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

13.9. Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en estas normas urbanísticas y en las disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

13.10. Proyectos de parcelación

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con el fin de su urbanización y edificación. El proyecto de parcelación cumplirá las condiciones de indivisibilidad de parcelas establecidas en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La parcelación de terrenos requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo en los siguientes casos:

- Que haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación que contenga la división o segregación de fincas
- Cuando la división o segregación de fincas haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística
- Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos
- Plano de situación sobre cartografía actual
- Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas segregadas o resultantes de la parcelación. En suelo urbano y urbanizable la finca matriz se delimitará a escala 1:1.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, en las que se exprese su superficie, uso y aprovechamiento.

ART. 14. Tipos de obras

14.1. Obras en edificios existentes

A. Obras de conservación: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

B. Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su

reforzamiento, reparación o sustitución, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- C. Obras de restauración:** Aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio o de parte del mismo a su estado original. La situación de estado original debe encontrarse suficientemente documentada. Podrá comprender así mismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrá incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, con el fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de todo o de parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos y de los revocos de fachada, la eliminación e falsos techos y de otros añadidos.

- D. Obras de rehabilitación:** Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior pudiendo alterar sus características morfológicas y distribución interna.

Comprendidas dentro de las obras de rehabilitación se diferencian:

1. Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

2. Obras de reestructuración: Son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar a la fachada.

- E. Obras de reforma:** Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original.

- F. Obras de demolición:** Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

14.2. Obras de nueva edificación

- A. **Obras de reconstrucción:** Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.
- B. **Obras de nueva planta:** Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.
- C. **Obras de ampliación:** Son aquellas que incrementan la ocupación o el volumen construido.

ART. 15. Planes de iniciativa privada

Los particulares podrán elaborar y elevar a la administración competente para su tramitación los instrumentos de desarrollo de este Plan General. En estos casos, además de las determinaciones establecidas en los apartados anteriores, los planes parciales y especiales deberán contener las siguientes:

- a. Determinación de la obligación de conservación de la urbanización, expresando si correrá por cuenta del municipio, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores de la urbanización.
- b. Garantía de urbanización, por importe total del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y de conexión con los sistemas generales existentes, así como, en su caso, las obras de ampliación y refuerzo necesarias. Esta garantía se regirá por lo dispuesto en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En su caso se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad los compromisos asumidos por el propietario en cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, sobre la inscripción de actos de naturaleza urbanística

CAPÍTULO 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

ART. 16. Gestión urbanística

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El inicio de los procedimientos de gestión requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado según la clase de suelo, que es:

- **Suelo urbano:** Plan General y en los casos que se determine Plan Especial o Estudio de Detalle.
- **Suelo urbanizable delimitado:** Plan General y Plan Parcial cuando el Plan General no contenga la ordenación detallada.
- **Suelo urbanizable no delimitado:** Plan Parcial.
- **Suelo rústico:** Plan General y Plan Especial en los casos establecidos en los artículos 47 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 143 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 17. Actuaciones aisladas

Tiene por objeto la ejecución de elementos concretos previstos por el planeamiento. Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que deban ejecutarse se distinguen:

1. En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse mediante gestión pública o privada:
 - a) Actuaciones aisladas de urbanización
 - b) Actuaciones aisladas de normalización
 - c) Actuaciones aisladas de urbanización y normalización
2. En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse mediante gestión pública:
 - a) Actuaciones aisladas de expropiación
 - b) Actuaciones aisladas de ocupación directa
 - c) Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias.

17.1. Actuaciones aisladas de urbanización

Tienen por objeto completar la urbanización de parcelas clasificadas por el Plan General como suelo urbano consolidado, con el fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 212 a 215 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.2. Actuaciones aisladas de normalización

Tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominadas unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 217 a 221 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización

Tienen por objeto tanto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General, como completar su urbanización con el fin de que alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en el artículo 222 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.4. Actuaciones aisladas de expropiación

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas
- b) Ampliar el patrimonio público del suelo
- c) Sustituir a los propietarios de suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de urbanización se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

17.5. Actuaciones aisladas de ocupación directa

El Ayuntamiento puede desarrollar en suelo urbano y urbanizable actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa con el fin de obtener terrenos reservados por el Plan General para la ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa es un procedimiento de obtención de los terrenos reservados por el planeamiento para sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento excede del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

Las actuaciones aisladas de ocupación directa se rigen por las determinaciones establecidas en los artículos 93 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 228 a 232 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 18. Unidades de actuación

1. Las unidades de actuación son ámbitos territoriales delimitados por el planeamiento que contenga la ordenación detallada, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que definen el ámbito completo de una actuación integrada.

2. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

ART. 19. Actuaciones integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable para que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos por el Plan General.

Se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de concierto
- b) Sistema de compensación
- c) Sistema de cooperación
- d) Sistema de concurrencia
- e) Sistema de expropiación

19.1. Sistema de concierto

1. Objeto:

El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:

- a) El propietario único o la comunidad en proindiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de dominio y uso público.
- b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguno de los siguientes procedimientos:
 - 1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos
 - 2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento
 - 3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos
 - 4º. Constituyendo una asociación de propietarios

2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el número anterior presentando el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y, en su caso, la propuesta de convenio o de estatutos para su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concierto se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 78 y 79 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 255 a 258 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.2. Sistema de compensación

1. Objeto:

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.

2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse por el propietario o los propietarios citados en el número anterior presentado en el Ayuntamiento la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo, previa o simultáneamente al Proyecto de Actuación.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y la propuesta de estatutos de la Junta de Compensación para su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 80 a 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 259 a 263 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.3. Sistema de cooperación

1. Objeto:

El sistema de cooperación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación.

2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
 - a) Por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.
 - b) Por el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el veinticinco por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad, solicitando al Ayuntamiento:
 - 1º. Que elabore y trámite el Proyecto de Actuación y que lo ejecute por sus propios medios o que encomiende su gestión a alguna entidad competente para ello.
 - 2º. Que elabore y trámite el Proyecto de Actuación y que delegue su ejecución en una Asociación de Propietarios la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

- 3º. Que previa constitución de una Asociación de Propietarios, delegue en la misma la elaboración y ejecución del Proyecto de Actuación, adjuntando la propuesta de estatutos de la Asociación con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación, bien por el Ayuntamiento, elaborando y tramitando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación, o bien por los propietarios citados en la letra b) del apartado anterior presentando dicho instrumento junto con alguna de las solicitudes allí previstas, y, en su caso, la propuesta de estatutos de la Asociación de Propietarios con el contenido establecido en el artículo 192 del Reglamento de Urbanismo.

3. Regulación

El sistema de compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 83 a 85 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 264 a 268 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.4. Sistema de concurrencia

1. Objeto:

El sistema de concurrencia tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por el Ayuntamiento y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de compensación puede realizarse:
- Por el Ayuntamiento, en caso de manifiesta inactividad de la iniciativa privada, necesidad de viviendas con protección pública u otras circunstancias de urgencia, elaborando y tramitando el Proyecto de Actuación.
 - Por cualquier persona física o jurídica que, sea o no titular de bienes o derechos sobre la unidad de actuación, tenga capacidad de obrar y no esté incursa en las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación sobre contratación administrativa, presentando el Proyecto de Actuación ante el Ayuntamiento.
- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de concurrencia se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 86 a 88 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 269 a 276 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

19.5. Sistema de expropiación

1. Objeto:

El sistema de expropiación tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales.

2. Propuesta del sistema:

- A) Cuando esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de expropiación puede realizarse por el Ayuntamiento o por cualquier Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria elaborando el Proyecto de Actuación para su tramitación por el Ayuntamiento en los siguientes casos:
- a) Cuando se den especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística.
 - b) Cuando se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para ejecutar la actuación mediante otros sistemas de actuación.
 - c) Cuando en cualquier sistema de actuación el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

Transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede proponerse el sistema de actuación por expropiación sin necesidad de que concurra ninguna circunstancia especial.

- B) Mientras que no esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, puede realizarse la propuesta del sistema de actuación presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y promoviendo su tramitación conjunta.

3. Regulación

El sistema de expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 89 a 92 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 277 a 283 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 Y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por RD 2159/1978 y en la ley de Expropiación Forzosa.

ART. 20. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas

Los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

Los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, según la clase de suelo en que estén incluidos, se obtendrán:

1. Por cesión gratuita:
 - a. Cuando estén incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o de normalización; la cesión será de aplicación en caso de terrenos destinados a sistemas generales o al sistema de vías públicas dentro de los sistemas locales.
 - b. Cuando estén incluidos en actuaciones integradas por concierto, compensación, cooperación o concurrencia.
2. Por ocupación directa
3. Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del estado o mediante su inclusión en actuaciones aisladas o integradas por el sistema de expropiación.

CAPÍTULO 5: LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

ART. 21 Licencias urbanísticas

21.1. Objeto

Tienen por objeto la autorización de cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

21.2. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo enumerados en los artículos 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo, 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente Normativa.

Los actos de uso del suelo, promovidos dentro del término municipal por Administraciones públicas distintas de la municipal o Entidades de derecho público, estarán igualmente sujetos a licencia, en los casos y con las excepciones previstas en el artículo 289 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

21.3. Régimen general

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículos 98 a 105 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el Plan General.
3. Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
4. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.
5. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento del Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

ART. 22. Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Plan General y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 293 y 294 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se distinguen:

Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Las de reforma o modificación de la cimentación, estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- La construcción de muros de contención.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de edificios, construcciones e instalaciones existentes.
- Las que alteren el número de viviendas y locales de los edificios.
- Movimientos de tierras para los que sean necesarias entibaciones, salvo que estén incluidos en un proyecto de urbanización.
- Movimientos de tierras para cimentaciones salvo que estén incluidos en proyectos de edificación.
- Demoliciones de cualquier tipo de edificación.
- Las que modifiquen las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase.
- La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas que precisen cimentación o estructura.
- Instalaciones ligeras de carácter temporal para la realización de actividades al aire libre que precisen de estructura
- Parcelaciones urbanísticas
- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 30 m²
- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución del local

Obras menores:

Aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no precisen elementos estructurales, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

22.1. Condiciones y procedimiento para el otorgamiento de licencia

El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se ajustará a lo establecido en los artículos 293 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la presente normativa.

Obra mayor:

Se exigirá la presentación de un proyecto técnico redactado por técnico competente, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela, y cuyo contenido mínimo será el establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El proyecto técnico deberá, además, contener:

- Plano a escala 1:500 con la definición expresa de alineaciones y rasantes, que deberán ser coincidentes con las definidas en el Plan General.
- Plano catastral, a escala 1:500, a fin de que el Ayuntamiento determine la necesidad de delimitar una unidad de normalización si no estuviera contenida en el Plan General.
- Alineación y cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Obra menor:

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la solicitud deberá acompañarse de:

- Memoria descriptiva y valorada de la totalidad de las obras a realizar, indicando características, dimensiones, materiales, uso, valoración por partidas de todas y cada una de las unidades de obra (albañilería, pavimentos, revestimientos, carpintería, pintura, instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, calefacción, etc)
- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

ART.23. Cartel informativo

Todas las obras que hayan requerido la presentación de un proyecto técnico para el otorgamiento de la licencia urbanística, deberán disponer durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo de la licencia concedida que contendrá al menos los siguientes datos:

- Objeto de la licencia
- Plazo máximo de ejecución
- Directores de la obra
- Promotor
- Constructor
- Fecha de concesión de licencia

ART.24. Integración en el entorno

El Ayuntamiento, previa concesión de licencia, examinará la integración de los nuevos edificios en el entorno urbano pudiendo exigir, en función de la habilitación legal que brinda el artículo 138.b) del Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, modificaciones estéticas que mejoren su adecuación.

ART. 25. Licencias de parcelación

La solicitud de licencia de parcelación deberá acompañarse de proyecto redactado por técnico competente con el contenido del artículo 13.10 de esta normativa.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o de normalización de fincas y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de detalle que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

ART. 26. Licencias de primera utilización u ocupación

La licencia de primera utilización u ocupación se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma. Para su otorgamiento se exigirá certificado final de obra emitido por técnico competente en el que se acredite que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, y que puede habilitarse para el uso a que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Será también necesaria la licencia de primera utilización u ocupación cuando se produzca un cambio de uso en un local o cuando, sin cambiar el uso, el Ayuntamiento así lo considere por la complejidad de las obras que se realicen en el mismo.

ART. 27. Comunicación, autorización y licencia ambiental

Estarán sometida a comunicación, autorización o licencia ambiental toda actividad mercantil o industrial que se pretenda desarrollar tanto en el interior de edificaciones como en espacios libres en los términos y condiciones establecidos en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León. También se exigirá para cualquier modificación de los usos existentes, así como para los usos de carácter provisional.

ART. 28. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo fuesen realizados en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte de la organización jurídico-pública titular del dominio público. La falta de autorización o concesión demanial o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En el supuesto de que los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia urbanística requirieran previa evaluación de impacto ambiental, no se podrá otorgar la licencia municipal con anterioridad a la declaración de impacto o efectos ambientales dictada por el órgano ambiental competente, o cuando hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas correctoras determinadas en la misma.

No podrán concederse licencias urbanísticas en suelo rústico o en suelo urbanizable no delimitado, sin que se acredite el otorgamiento de la autorización de uso excepcional según el procedimiento establecido en los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 29. Caducidad y prórroga

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

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por igual período la obra o actividad amparada por la licencia.

2. El Ayuntamiento, según establecen los artículos 305 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 49 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá conceder a petición de los interesados una ampliación del plazo establecido, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de concesión de la prorroga y con ello no se perjudica derechos de terceros.
3. Incumplidos los plazos establecidos en la licencia y sus prorrogas, el Ayuntamiento deberá iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos. La caducidad será declarada por la Administración Municipal previo procedimiento con audiencia del interesado y debe notificarse en el plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.
Una vez notificada la caducidad de la licencia para comenzar o terminar los actos de edificación y uso del suelo para los que fue concedida será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística.
4. Si no se solicita nueva licencia urbanística en el plazo de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o si, solicitada la misma ésta debe ser denegada, el Ayuntamiento puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

ART. 30. Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente.
- Lo establecido en la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención ambiental de Castilla y León en lo relativo a la necesidad de comunicación u obtención de autorización o licencia ambiental.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

ART. 31. Cédulas informativas

31.1. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre las circunstancias urbanísticas de un terreno. Deberá remitirse por el Ayuntamiento a solicitud de cualquier interesado en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud, aportando a tal efecto el solicitante los datos necesarios para la identificación de la finca o sector de que se trate.

Su contenido será como mínimo el establecido en el artículo 426 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

31.2. Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se deberá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, repartición o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servicios concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

ART. 32. Ordenes de ejecución

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
2. Los propietarios de inmuebles y edificaciones en suelo rural deberán, además, realizar las obras necesarias para la protección del medio rural y ambiental.

3. El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.
4. Su regulación viene establecida en los artículos 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 319 a 322 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 33. Declaración de ruina

Los artículos 107 y 108 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 323 y 324 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen los casos en que puede declararse la situación legal de ruina.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 325 a 328 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 34. Protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Palencia se regirá por lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por resultar materia de reserva legal.

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

ART. 35. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes

Los efectos de la entrada en vigor del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por los apartados siguientes, de acuerdo con los establecido en los artículos 64 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 185 y 186 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para las obras terminadas sin licencia o incumpliendo las condiciones señaladas en la misma, serán de aplicación las determinaciones contenidas en Sección 3^a del Capítulo III del Título IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las edificaciones tradicionales en suelo rústico no se considerarán fuera de ordenación.

ART. 36. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, y sean declarados de forma expresa fuera de ordenación por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Se consideran fuera de ordenación por total disconformidad con las determinaciones del Plan General:

- a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en el Plan General y delimitados gráficamente en el plano 13. Edificios fuera de ordenación, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.
- b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en el Plan General en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

En los terrenos en los que existan construcciones o instalaciones fuera de ordenación sólo se podrán autorizar las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

No obstante, mientras no se acometan dichas obras, el Ayuntamiento podrá autorizar las obras contenidas en el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con las condiciones del apartado 3 del mismo artículo.

ART. 37. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento

Son edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General y que son disconformes parcialmente con sus determinaciones.

Las edificaciones disconformes con el planeamiento, siempre que se atengán a lo expresado en el siguiente apartado, causas de disconformidad con el planeamiento, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos

permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento. No se podrán realizar obras de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo.

Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a las determinaciones del Plan General según la clase de suelo en que se encuentren.

37.1. Causas de disconformidad con el planeamiento

Construcciones permitidas y prohibidas (ver cuadro).

37.2. Entreplantas construidas antes de la entrada en vigor de este Plan General

En las entreplantas existentes en edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General se permitirán las siguientes actuaciones:

- Las que cuenten con licencia de actividad: cambio de actividad dentro del mismo uso genérico.
- Las que se encuentren sin uso y actividad: se deberán incorporar a la planta baja con el mismo uso y actividad, dentro de los permitidos por el Plan General para la zona de ordenanza

ART. 38. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en la presente normativa para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse en los supuestos señalados y en todo el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 23 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo y en los artículos 47 y 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ACTUACIONES EN EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Actuaciones Permitidas	Conservación de la edificación	Ampliación de la edificación		Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Rehabilitación de la edificación
		En altura	Con aumento de ocupación			
Alineación de parcela	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI, con la obligación de ajustarse a la alineación oficial (2)	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Edificabilidad	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Ocupación de edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO, salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación (1)	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Altura de la edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Retranqueo de la Edificación	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, salvo en la parte afectada por la causa de fuera de ordenación	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Uso característico	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	NO	NO	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI
Parcela mínima	SI, en los términos establecidos en el Art. 186 Reglamento de Urbanismo	SI	SI	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI, con arreglo a las determinaciones normativas	SI

(1) La superficie construida de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la edificabilidad.

(2) La ocupación de los edificios en situación de disconformidad con el planeamiento se contabilizará para el cálculo de la ocupación de parcela.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO****ART. 39. Clasificación del suelo**

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de los artículos 7 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 10 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y rural, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Constituyen el **suelo urbano**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 8 de la Ley 6/1998, estatal, 11 y 12 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 23 del Reglamento de Urbanismo, aquellos terrenos que el Plan General así determina por formar parte de un núcleo de población y cumplir además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica que cumplan los siguientes requisitos:
 - 1º. Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
 - 2º. Estar disponibles a una distancia máxima de cincuenta metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.
- b) Que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico. A tal efecto sólo pueden entenderse como espacios aptos para la edificación los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a)
- c) Que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, de forma que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a).

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 1 del Título VII de esta normativa.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo urbano consolidado**, integrado por
 - 1º. Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan adquirir dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - 2º. Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el Plan General, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

- b) **Suelo urbano no consolidado**, integrado por:
- 1º. Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.
 - 2º. Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - 3º. Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan la condición de solar.
 - 4º. Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al treinta por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
 - 5º. De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

El **suelo urbanizable**, de acuerdo con lo determinado en los artículos 10 de la Ley 6/1998, estatal, 13 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 27 a 29 del Reglamento de Urbanismo, comprende aquellos terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo rústico, y que el Plan General de Ordenación Municipal declare adecuados para ser urbanizados, en alguna de sus categorías:

- a) **Suelo urbanizable delimitado**, integrado por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere más adecuada a los criterios y previsiones de la normativa urbanística y que sean colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes. Este requerimiento puede excusarse de forma justificada cuando el uso predominante sea industrial o cuando los terrenos se encuentre separados del suelo urbano por otros sectores de suelo urbanizable delimitado o por terrenos protegidos conforme a la legislación sectorial.
- b) **Suelo urbanizable no delimitado**, integrado por los demás terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana clasifique como suelo urbanizable.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 2 del Título VII de estas Normas.

Suelo rústico: de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley 6/1998, estatal, 15 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 30 del Reglamento de Urbanismo, es aquél que debe ser protegido del proceso de urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o al legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitación de aprovechamiento.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto se entienden merecedores de protección los valores

ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

- c) Los terrenos que habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación o para evitar una mayor degradación.
- d) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación, o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o la seguridad y salud públicas.
- e) Los terrenos que no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se considera que los terrenos no reunen dichas condiciones cuando:
 - 1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización.
 - 2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
 - 3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
 - 4º. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y zonas de ordenación del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de la presente Normativa.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normativa particular que les corresponda.

ART. 40. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de del Suelo y en el Capítulo I del Título I de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN 1^a. SUELO URBANO

ART. 41. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

- a. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que se obtiene de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la superficie bruta de sus parcelas.
Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada. Cuando no sean posibles dichas opciones deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.
- b. En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano no consolidado corresponde a los propietarios el aprovechamiento resultante de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.
Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo.

ART. 42. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben completar la urbanización de sus parcelas para que alcancen, si aún no la tuviesen, la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, y ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el Plan General.
- c. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y condiciones que en cada caso señalen el Plan General y la licencia urbanística.

ART. 43. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben completar la urbanización de sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios, excepto los de ejecución de sistemas generales, ejecutar, en su caso, las obras correspondientes.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos reservados para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales, así como los terrenos aptos para materializar el

- aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos deben cederse completamente urbanizados excepto los destinados a nuevos sistemas generales.
- c. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

SECCIÓN 2^a. SUELO URBANIZABLE

ART. 44. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbanizable será el resultado de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el noventa por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre las parcelas que resulten de una actuación integrada. Cuando no sea posible, deben ser compensados mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente o pago en efectivo

ART. 45. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

45.1. Suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada

La transformación del suelo clasificado como urbanizable delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal comportará para los propietarios del mismo el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a. Deber de urbanización: Los propietarios deben urbanizar sus terrenos a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. A tal efecto deben costear los gastos de urbanización necesarios excepto los de ejecución de nuevos sistemas generales, e incluidos los precisos para la conexión del sector con los sistemas generales existentes de vías públicas y servicios urbanos, así como para su ampliación o refuerzo cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichos sistemas generales.
- b. Deber de cesión: Los propietarios deben ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a nuevos sistemas generales y a la ejecución de las obras citadas en la letra anterior, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios. Todos los terrenos deben cederse completamente urbanizados, a excepción de los destinados a sistemas generales.
- c. Deber de equidistribución: Los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las mismas.
- d. Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus solares en el plazo y con las condiciones que establezcan el planeamiento y la licencia urbanística.

45.2. Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado

Mientras que no se apruebe el correspondiente plan parcial, los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y no delimitado estarán sujetos a las

limitaciones establecidas en los artículos 46 a 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, los propietarios de los terrenos tendrán los deberes establecidos para el suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada.

SECCIÓN 3^a. SUELO RÚSTICO

ART. 46. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en este Plan General se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo, que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

Las construcciones e instalaciones autorizables en suelo rústico serán las establecidas en los artículos 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa específica de cada zona de protección de suelo rústico que se establece en el presente Plan General.

SECCIÓN 4^a. CALIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 47. Calificación y regulación de usos del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana establece en el plano de Calificación las distintas áreas en suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento, y en suelo rústico zonas de protección por su interés agrícola, ganadero, forestal, ambiental, científico, natural, cultural, geológico o ecológico o que por sus características geomorfológicas deban preservarse de la urbanización, determinando para cada una de ellas unas normas particulares de desarrollo que se detallan en los capítulos siguientes.

TÍTULO III: RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 48. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los usos de la edificación según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano: con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (ámbitos remitidos a plan especial o a estudio de detalle), o se contengan en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y cuyas determinaciones se asumen, total o parcialmente, como planeamiento incorporado (URPI) en las condiciones establecidas en el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo y que se especifican en la correspondiente ficha del ámbito.
- b) En suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada: con carácter pormenorizado para cada sector ordenado, y con carácter global e incompatibles, para aquellos casos en que se redacte un Plan Parcial que modifique la ordenación, salvo en aquellos sectores cuya ordenación corresponda a instrumentos de planeamiento aprobados cuyas determinaciones se asumen y que se recogen como planeamiento incorporado (UZPI) o cuya ordenación pormenorizada esté establecida por el Plan General.
- c) En suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada: se establecen el uso predominante, incompatibles y variedad de usos, para su desarrollo mediante Planes Parciales.
- d) En suelo urbanizable no delimitado: los usos globales e incompatibles para cada área del territorio así clasificada.
- e) En suelo rústico: se establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo.

El Plan General de Ordenación Urbana también establece un régimen de usos transitorio que será de aplicación en suelo urbano y en suelo urbanizable en las condiciones establecidas para cada clase de suelo.

ART. 49. Tipos de usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: predominante y específico, según corresponda a determinaciones de ordenación general o de desarrollo y al grado de

definición de la ordenación según la clase de suelo. Así mismo, por la idoneidad para su localización en el territorio, un uso puede ser considerado como admisible, compatible y prohibido.

Según esta tipificación, las regulaciones de zona, sector o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:

- a) Uso predominante: es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de una zona, sector o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- b) Uso específico: es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos específicos se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad con lo establecido en este capítulo, en la ficha de la zona de ordenanza y se determina para cada parcela en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

2. Usos compatibles.

Son aquellos:

- a) Que se pueden implantar en coexistencia con el uso específico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en esta Normas o en los planes de desarrollo en función de las características de la ordenación.
- b) Que pueden sustituir al uso específico, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por esta normativa o por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten. En el caso de parcelas comerciales previstas por el Plan en áreas residenciales en cualquiera de sus variantes, que se sustituyan totalmente por cualquier otro uso compatible, perderán su especificidad y se regularan por las ordenanzas colindantes, criterio que se considerará genérico para otras situaciones similares.

3. Usos prohibidos e incompatibles

- a) Se consideran así aquellos usos cuya implantación debe evitarse porque imposibilitaría la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.
- b) También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando así especificados, resultan incompatibles con los usos admisibles, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.
- c) Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

ART. 50. Clases de usos

El Plan General clasifica los usos según su función en los siguientes grupos:

- A) Residencial
 - a. Vivienda
 - b. Residencia comunitaria
- B) Garaje-aparcamiento
- C) Terciario
 - a. Hospedaje
 - 1. Alojamientos hoteleros
 - 2. Apartamentos turísticos
 - 3. Camping
 - 4. Alojamiento de turismo rural
 - b. Comercial
 - c. Oficinas
 - d. Actividades recreativas
 - 1. Hostelero
 - 2. Salas de reunión
 - 3. Espectáculos
 - e. Otros servicios terciarios
 - f. Estaciones de suministro de combustibles
- D) Industrial:
 - a. Talleres artesanales
 - b. Talleres industriales
 - c. Talleres de automoción
 - d. Industria en edificio exclusivo
 - e. Almacenaje
 - f. Servicios empresariales
- E) Agropecuario
- F) Equipamiento comunitario:
 - a. Educativo
 - b. Cultural
 - c. Asistencia sanitaria
 - d. Bienestar social
 - e. Religioso
 - f. Deportivo
 - g. Servicios urbanos
 - 1. Abastecimiento alimentario
 - 2. Servicios de la Administración Pública
 - 3. Otros servicios urbanos
 - 4. Recintos feriales
 - 5. Servicios funerarios
 - h. Servicios infraestructurales básicos.
- G) Transportes y comunicaciones
 - a. Red viaria
 - b. Red ferroviaria
 - c. Centros logísticos de transportes
 - d. Estación de autobuses
- H) Espacios libres y zonas verdes.

No obstante para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa, serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar.

ART. 51. Simultaneidad de usos

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este capítulo (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

ART. 52. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando en un mismo edificio se den simultáneamente diferentes usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que corresponden al edificio en el que se den los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso predominante, entendiendo por tal el de mayor superficie útil.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

ART. 53. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

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

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

Se establece un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la imposibilidad de disposición independiente de la parcela donde se localiza la edificación y la parte restante de la misma que se integra en superficie común de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El número máximo de viviendas será el número entero que resulte de dividir la superficie de la parcela edificable objeto de parcelación entre la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- La superficie de parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento de la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza, y en ningún caso inferior a 100 m².
- La superficie de parcela integrada por la parte donde se localiza la edificación y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la zona configurada como elemento común, no será inferior a la superficie mínima de parcela establecida para la zona de ordenanza.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes (destinadas a ubicar la edificación residencial y a espacios comunes) deberán tener continuidad física y garantizar las condiciones de accesibilidad y seguridad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos

conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las ordenanzas particulares de cada zona, cuando contemplen este régimen, podrán establecer condiciones adicionales.

- b) Vivienda colectiva:** Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes desde la vía pública o desde un espacio libre exterior.

- B) Residencia comunitaria:** cuando está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter social, religioso o similares, ejercido con carácter no asistencial.

Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, las siguientes categorías:

- A) Vivienda sometida a algún régimen de protección pública:** Cuando esté acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

- B) Vivienda libre:** Cualquier vivienda no incluida en el apartado anterior.

ART. 54. Vivienda exterior

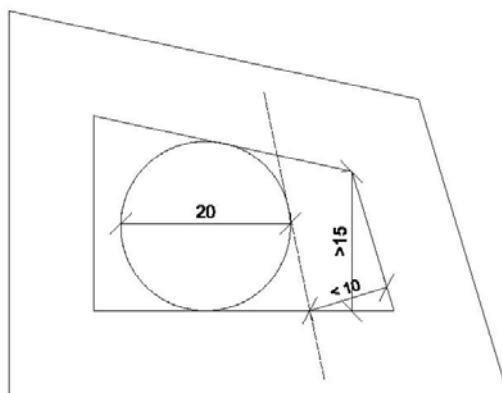
Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:
 - A. Vía pública o espacio libre público.
 - B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:
 - a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada
 - b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.
 - c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada:
 - i) Directamente enfrentado a vía o espacio libre público
 - ii) Enfrentado directamente a espacio libre de dominio privado y uso público que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a 250 m²
 - En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
 - Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.
 - El espacio no será edificable sobre la rasante del terreno.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será:
 - 5 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas unifamiliares.
 - 6 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas ubicadas en edificios de vivienda colectiva.

3. La pieza habitable que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación. En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.cii) de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.
La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

4. Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad y seguridad que en materia de prevención de incendios determine la normativa sectorial aplicable.



ART. 55. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Las viviendas de nueva construcción deberán cumplir las condiciones siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1. Composición y programa de vivienda: el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo tener como mínimo, una superficie útil de 45 m².

También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo cuya superficie útil no

será inferior a 25 m² dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero y piezas similares.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la siguiente superficie mínima:
 - a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6 m² y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10 m².
 - b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14, 16, 18 ó 20 m² en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.
 - c) La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero (dentro de la vivienda).
 - d) Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una superficie útil no inferior a 20 ó 24 m² en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente. La cocina debe quedar plenamente integrada al resto de la estancia y ser susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil.
 - e) Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.
4. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones de iluminación y ventilación:
 - a) En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de parcela o manzana, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.
 - b) No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de 1/4 de la superficie de la habitación. La profundidad máxima de la galería será de 2 metros.
 - c) La ventilación e iluminación de las escaleras podrá realizarse a través de patios de parcela o manzana.
 - d) La ventilación e iluminación de baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

ART. 56. Condiciones de las residencias comunitarias

Las condiciones de aplicación a los edificios destinados a residencia comunitaria son las mismas que para el uso residencial cuando su superficie total no supere los 500 m², en cuyo caso serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados a hospedaje.

ART. 57. Trasteros y tendederos

57.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será de 6 m².
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad, vinculándolo mediante inscripción con el uso de trastero en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de 307.4 del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

57.2. Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio y más de 50 m² de superficie útil estará dotada de una superficie abierta al exterior, de al menos 2 m² de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público y en caso de dar frente al mismo se protegerá visualmente de forma que se impida la visión de la ropa tendida.

No será obligatorio en caso de existir tendedero común no cubierto en planta de cubierta.

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

ART. 58. Definición y clases

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en el interior de edificaciones con otro uso, destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

Según su destino podrán ser privados o públicos.

1. Garaje o aparcamiento privado

Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.

El garaje o aparcamiento privado se considera una actividad sujeta a comunicación a efectos de la aplicación de las determinaciones contenidas en la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León.

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

- 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
- 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
- 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² y hasta 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.
- 4º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 2.000 m² destinados a vehículos pesados.
- 5º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 2.000 m² destinados a vehículos ligeros o pesados.
- 6º. Garajes y aparcamientos públicos, de titularidad pública, destinados a vehículos ligeros implantado bajo suelos calificados como viario o espacios libres siempre que en superficie mantenga el uso establecido en el Plan General.

Y las siguientes situaciones:

- A) En los espacios libres de parcela; en este caso no se permiten los aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
- B) En los espacios edificados ocupando la planta baja o inferiores a esta.
- C) En edificio exclusivo

ART. 59. Dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento

1. Cada plaza de aparcamiento destinada a automóviles tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 x 5,00 m entre ejes, con acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por uno o por los dos laterales por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

La superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m² (incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.)

Las calles interiores de reparto tendrán una anchura mínima de 5,00 m.

2. No se podrán cerrar las plazas de aparcamiento que en proyecto fueran abiertas, salvo que dispongan en todo su perímetro de una franja de espacio libre no perteneciente a otra plaza, de 50 centímetros, y que su cerramiento no invada los espacios de circulación de coches o peatones.
3. Las plazas de aparcamiento destinadas a camiones y autobuses tendrán unas dimensiones mínimas de 3,50 x 12,00 metros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones de dimensión establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
5. La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,40 m para los turismos, y 4,70 m para los camiones y autobuses, admitiéndose bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones 2,20 m y 4,50 m respectivamente.
6. En todos los espacios destinados a aparcamiento se marcará sobre el pavimento la ubicación de las plazas de aparcamiento y pasillos de accesos de vehículos, señalización que habrá de coincidir con la que figure en los planos que se presenten en la solicitud de licencia.
7. Todos los aparcamientos de uso público dispondrán de una reserva de plazas para minusválidos que como mínimo será de una plaza por cada cuarenta o fracción adicional sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas. Cuando el número de plazas alcance a diez, se reservará como mínimo una. Estas plazas se situarán con preferencia en las zonas más próximas a los accesos.

Las plazas para minusválidos serán suficientemente amplias para permitir el acceso y la salida desde los vehículos de una silla de ruedas y contarán con una anchura mínima de 3,50 m, considerándose incluida en esta dimensión el área de acercamiento que establece el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado por Decreto 217/2001.

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados el ancho mínimo del acceso será de

3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m, comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.
3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. Los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos (350) cincuenta centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.
Los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar veinticinco (25) metros.
5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendida entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (3,50) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas.
6. Los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales. Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros, puede prescindirse del zaguán.
El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de al acera, sin alterar para nada su trazado.
7. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y si existe zaguán de acceso se situará en el fondo del mismo. Tendrá una altura mínima de 2 metros, medidos en el punto más bajo.

Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

8. En el caso de vehículos ligeros las rampas no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos y al 12 % en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el sobreancho necesario en las curvas (3,50 m), y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

En el caso de los vehículos pesados las rampas no tendrán una pendiente superior al 10% en tramos rectos y al 7% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 30,00 metros.

9. En las viviendas unifamiliares, se admiten zaguanes con una pendiente máxima del 8 %, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa, en tramos rectos, del 20 %.
10. Se permitirá el empleo de aparatos montacoches en los grados 1° y 2° cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema y siempre que se prevea una salida adicional de emergencia para peatones. Se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El zaguán de espera horizontal, en espacio privado, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros, debiendo situarse la puerta del garaje en el fondo del zaguán de acceso.
11. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia se emplazarán los vados preservando los alcorques existentes.

ART. 61. Ventilación e iluminación

1. Los garajes y aparcamientos dispondrán de ventilación natural o forzada para la evacuación de humos en caso de incendio.

Para la ventilación natural se dispondrán en cada planta huecos uniformemente distribuidos que comuniquen permanentemente el garaje con el exterior, o bien con patios o conductos verticales, con una superficie útil de ventilación de 25 cm² por cada metro cuadrado de superficie construida en dicha planta. Los patios o conductos verticales tendrán una sección al menos igual a la exigida a los huecos abiertos a ellos en la planta de mayor superficie.

La ventilación forzada deberá cumplir las condiciones siguientes:

- a) Ser capaz de realizar seis renovaciones por hora, siendo activada mediante detectores automáticos
- b) Disponer de interruptores independientes por cada planta que permitan la puesta en marcha de los ventiladores. Dichos interruptores estarán situados en un lugar de fácil acceso y debidamente señalizado.
- c) Garantizar el funcionamiento de todos sus componentes durante noventa minutos, a una temperatura de 400°C
- d) Contar con alimentación eléctrica directa desde el cuadro principal.

Tanto con ventilación natural como forzada, ningún punto estará situado a más de veinticinco metros de distancia de un hueco o punto de extracción de los humos.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta del edificio colindante.

3. En las calles de circulación de vehículos y vías de evacuación la iluminación Será de 150 lux como mínimo.
4. Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes individuales en vivienda unifamiliar.

ART. 62. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables del uso predominante, al menos una de ellas de uso público.
2. Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada, respetando las siguientes reglas:
 - a) Al menos el veinticinco por ciento deben ubicarse sobre terrenos de uso y dominio público.
 - b) Al menos el cincuenta por ciento deben ubicarse sobre terrenos de titularidad privada
3. Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. En suelo urbano no consolidado y urbanizable con uso predominante industrial, pueden establecerse coeficientes que ponderen la equivalencia entre las plazas de aparcamiento ordinarias y los espacios necesarios para la circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga de los vehículos de transporte de mercancías.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificable.

En estos casos, especialmente para los usos educativo, cultural y deportivo, se reservarán además plazas para el aparcamiento de bicicletas, con una dotación mínima equivalente a la reserva para automóviles.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

1. Para los edificios de nueva planta o en los que se realicen cambios o nuevas implantaciones de uso deberán preverse, salvo que las ordenanzas específicas de cada zona establezcan otras determinaciones, los estándares mínimos de dotación de plazas de aparcamiento especificados en el apartado siguiente

Estarán exentos de la obligación de reservar nuevas plazas de aparcamiento en el interior de la parcela todos los edificios rehabilitados, cualquiera que fuera su uso, debiendo mantener las existentes antes de la rehabilitación.

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) Uso residencial.

1. En edificios de nueva planta:

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinados a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

- a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.
 - b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
4. Se eximirán de la obligación de disponer de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.
5. No se exigirá plaza de aparcamiento en viviendas que supongan ampliación de las existentes.
6. La dotación mínima de aparcamiento en residencia comunitaria será de una plaza por cada diez habitaciones, si no se especifica otra cosa en la normativa particular correspondiente.
7. En solares con restos arqueológicos se podrán reducir las plazas de aparcamiento cuando así lo determine el Ayuntamiento.

B) Uso terciario.**1. Hospedaje:**

- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local destinado a hospedaje y por cada 100 m² destinados a otros usos públicos. Las plazas de aparcamiento deberán ubicarse en el interior de la parcela.
- En instalaciones de camping será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

2. Comercial

- La dotación mínima de aparcamientos para estacionamiento público se ajustará a las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

3. Oficinas

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada
- En oficinas, en edificio exclusivo, con superficie superior a 500 m² de superficie construida, se reserverá una plaza de aparcamiento por cada 25 m² o fracción.

4. Hostelero y otros servicios terciarios

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.
- En locales de aforo superior a 500 personas, se incrementará la dotación anterior en al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad.

5. Teatros cubiertos, al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, auditórium, gimnasios y locales análogos

- Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esa capacidad una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

C) Uso industrial.

- Para industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 100 m² de superficie construida.
- Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o espacio libre de la parcela edificable de, al menos, una plaza por cada 25 m² de superficie del local.

D) Uso de equipamiento comunitario

- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - En edificios entre medianeras una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
 - En edificios en parcela aislada, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
 - En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto para el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.
 - En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.
 - En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 25 m² de superficie de venta.
 - En dotaciones públicas en edificios existentes no se exigirá la reserva de plazas de aparcamiento.
- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas escolares.
- Los mercados y centros de comercio básico, dispondrán por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,40 m que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

ART. 64. Definición y clases

El uso de servicios terciarios tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión u otros similares.

A los efectos de su pormenorización establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas con o sin otros servicios de carácter complementario.

B) Comercial: Comprende las actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

C) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta clase de uso:

a) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente, implantarse, salvo determinación en contra de las normativas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

b) Los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, se considerarán clasificados como uso residencial cuando la superficie destinada a despacho profesional sea igual o inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

D) Actividades recreativas: Comprende los servicios que están destinados a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

a) **Hostelero:** Comprende los servicios al público destinados a bares, pubs, cafeterías o restaurantes, desarrollados en locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas.

- b) Salas de reunión:** son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, ludotecas, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- c) Espectáculos:** son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectadores, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.
- E) Otros servicios terciarios:** Se incluyen en este uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (salón de belleza, etc.), sanitario (clínicas sin hospitalización con cirugía menor, clínicas veterinarias, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en el uso terciario de servicios recreativos.
- F) Estaciones de suministro de combustibles:** Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

SECCIÓN 1^a. HOSPEDAJE

ART. 65. Definición y categorías del uso de hospedaje

Los servicios de hospedaje turístico se ofertarán dentro de alguna de las siguientes modalidades:

1.- Alojamientos hoteleros: son establecimientos turísticos que ocupan uno o varios edificios próximos o parte de ellos, dedicados a dar hospedaje al público en general, con ánimo de lucro.

Se establecen las siguientes categorías:

- Grado 1º: Más de 40 dormitorios y más de 1.000 m² construidos
- Grado 2º: Mas de 20 y hasta 40 dormitorios y entre 500 m² y 1.000 m² construidos
- Grado 3º: Más de 10 y hasta 20 dormitorios y entre 300 m² y 500 m² construidos
- Grado 4º: Hasta 10 dormitorios y 300 m² construidos

Y las siguientes situaciones:

- A. En planta primera o superiores de edificios con otros usos, ocupando siempre la planta completa. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- B. En edificio exclusivo.

2.- Apartamentos turísticos: son apartamentos turísticos las casas, construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo en las que profesional y habitualmente se ofrezca, mediante precio, alojamiento turístico.

3.- Camping: espacio de terreno, dotado de instalaciones y servicios, destinado a facilitar, mediante precio a cualquier persona, la estancia temporal en tiendas de campaña,

remolques habitables, caravanas o cualquier elemento similar fácilmente transportable, así como en elementos habitables tipo casa móvil.

4.- Alojamientos de turismo rural: son alojamientos de turismo rural aquellas edificaciones situadas en el medio rural, que por sus especiales características de construcción, ubicación, y tipicidad, prestan servicios de alojamiento turístico mediante precio.

ART. 66. Condiciones específicas de los establecimientos hoteleros

- Los establecimientos hoteleros cumplirán con las condiciones establecidas por la Ley 10/1997 de Turismo de Castilla y León y demás normativa estatal y autonómica vigente.
- Cuando un establecimiento hotelero se implante en un edificio destinado parcial o totalmente a viviendas, deberá contar con elementos de acceso y evacuación independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (eléctrica, agua, teléfono ...) igualmente independientes de las del resto del edificio.

ART. 67. Condiciones específicas del uso de camping

1. Condiciones generales

- Cumplirán lo establecido en el R.D. 27 de agosto de 1982, O.M. de 28 de julio de 1966, Decreto 3787/70 de 19 de diciembre, normativa autonómica y restante normativa específica.
- La dimensión de los terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 25.000 m² a 50.000 m².
- Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- Los campamentos de turismo se consideran como uso permitido en la categoría de suelo rústico que así se especifique.

2. Condiciones de emplazamiento

- Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable de máxima crecida.
- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

3. Condiciones de acceso y aparcamiento

- Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección.
- El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m. El ancho mínimo será de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- La existencia de viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación de suelo.

4. Condiciones de las instalaciones y servicios

- Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.
- Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
- Será preciso un sistema de depuración mediante tratamiento biológico, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta. Deberán tener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 5 m y 15 m a eje de caminos o vías de acceso.
- Las plazas de acampada deberán guardar un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos, se plantará con árboles o arbustos.
- La zona de acampada no podrá superar el 75% de la superficie total del campamento. El 25% restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común; en ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15%.
- Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y de 30 m del camino de acceso.

SECCIÓN 2º. COMERCIAL

ART. 68. Clases de establecimientos comerciales

Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o en temporadas determinadas siempre y cuando dispongan de las correspondientes licencias.

Los establecimientos pueden ser de carácter individual o colectivo; son establecimientos comerciales de carácter colectivo los integrados por un conjunto de establecimientos individuales o de puntos de venta diferenciados, situados en uno o varios edificios que, con independencia de que las respectivas actividades comerciales se realicen de forma empresarialmente independiente, 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.

Tendrán la consideración de **gran establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.

Tendrán la consideración de **mediano establecimiento comercial** aquellos destinados al comercio al por menor de cualquier clase de artículo que de forma individual o colectiva tengan una superficie neta de venta al público superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

Se entiende por superficie de venta al público aquella al la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, trasmisores, probadores y línea de cajas.

La superficie de venta al público incluirá, en los términos establecidos en el párrafo anterior, los espacios ocupados por todas las actividades empresariales que sean accesibles al público, tanto desde el interior del establecimiento como del vestíbulo, y cuya titularidad pertenezca al que ejerce la actividad comercial principal del establecimiento o a su grupo de distribución comercial.

En los establecimientos individuales integrados en establecimientos colectivos, la superficie de venta al público se medirá desde la línea exterior de cajas y/o accesos al público de cada establecimiento al interior del mismo.

68.1. Clases de establecimientos comerciales

Se establecen las siguientes clases de establecimientos comerciales en función de su formato:

1. Establecimientos individuales:

a. Comercio tradicional:

Establecimientos comerciales independientes que cuentan con una superficie reducida y están dotados de un sistema de venta asistida.

b. 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.

c. Supermercado:

Establecimientos comercial especializado en bienes de consumo cotidiano, con predominio de alimentación y superficie de venta al público entre 500 m² y 2.000 m².

d. 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.

e. 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

f. Gran superficie especialista:

Establecimiento comercial especializado en equipamiento de la persona y del hogar, cuya superficie de venta al público es superior a 1.000 m².

g. Establecimiento de descuento duro:

Establecimiento comercial 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:**a. Mercado municipal:**

Conjunto de establecimientos minoristas fundamentalmente de alimentación, agrupados en un edificio de titularidad municipal, normalmente de uso exclusivo, con servicios comunes, y que responde habitualmente a una gestión pública o a un régimen de concesión.

b. Centro comercial y de ocio:

Conjunto integrado de establecimientos independientes proyectados y gestionados unitariamente, e integrados en una edificación compartiendo imagen y elementos comunes.

c. Parque comercial y de ocio:

Establecimiento comercial formado por un 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.

d. 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.

68.2. Situaciones de los establecimientos comerciales

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

- A) En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano.
Toda pieza destinada a uso comercial situada en sótano o semisótano, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.
- B) Localizado en edificio exclusivo.

ART. 69. Condiciones particulares del uso comercial

Con carácter general serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de la Junta de Castilla y León, aprobado por Decreto 104/2005 de 29 de diciembre.

Además serán de aplicación las siguientes condiciones para el uso comercial:

69.1. Accesos

1. Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.
2. Los comercios en planta de piso no podrán ser independientes de los de la planta baja.
3. En los comercios con superficie inferior a 250 m² no se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en sótano, debiendo destinarse a almacenamiento e instalaciones.

69.2. Circulación interior

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m², o fracción superior a 250 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, con un ancho mínimo de 1,30 m². Se localizarán en los lugares donde provoquen menores recorridos.
2. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea de dos (2) o más plantas se dispondrá de un elevador por cada 500 m² de superficie de venta por encima de esa altura. La capacidad de los aparatos elevadores se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio.
Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

69.3. Altura libre de pisos

1. La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo comercial será de tres (3,00) metros en todas las plantas.
2. En los edificios con otros usos la altura libre mínima de planta baja destinada a uso comercial será de 3,20 m
3. En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normativa sectorial correspondiente.

69.4. Aseos

1. Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.
2. Con carácter supletorio a las determinaciones establecidas por la normativa sectorial específica, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público:

- Hasta 100 m² cuadrados un inodoro y un lavabo que podrá no estar destinado al público.
 - Entre 100 y 200 m² de superficie de venta un inodoro y un lavabo por sexo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 m² se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.
3. En ningún caso los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
 4. Los locales agrupados podrán concentrar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

69.5. Almacenamiento de residuos sólidos

Será obligatorio disponer de un local de almacenamiento de residuos sólidos, en aquellas actividades compatibles con el uso residencial y que produzcan residuos orgánicos. El local será independiente y tendrá una superficie o capacidad mínima necesaria para albergar un contenedor homologado por el Servicio de Recogida de Basuras.

Dicho local contará con desagüe, sistema de baldeo y ventilación independiente de cualquier otro medio.

69.6 Grandes superficies comerciales

La implantación de grandes superficies comerciales requerirá un estudio de tráfico previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que pueda producir la ubicación del centro comercial sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

- a) Características de la actividad, especificando:
 - Intensidad de la actividad
 - Modalidad de la explotación.
 - Diversidad de los productos comercializados.
- b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial
- c) Determinación de las dotaciones de aparcamiento al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrá en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCIÓN 3^a. OFICINAS**ART. 70. Situaciones**

El uso de oficinas se puede encontrar en las siguientes situaciones:

- A) En planta baja, ligado o no a plantas primera o semisótano.
- B) En planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de viviendas.
- C) En edificio exclusivo

ART. 71. Condiciones particulares del uso de oficinas

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina, así como los espacios anejos que son necesarios para su correcto funcionamiento.

71.1 Accesos interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,30 metros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.

71.2 Aseos

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable, disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o ventilación natural conducida. Supletoriamente los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - Oficinas de hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.
 - En todo caso, se instalarán con entera independencia para señoritas y caballeros.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización puede justificar distintas dotaciones.

2. Los edificios donde se instalen varias firmas podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

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

71.3. Iluminación y ventilación

1. La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas serán naturales, debiendo contar con una pieza como mínimo a la calle o espacio exterior, con una longitud

mínima de fachada a la calle o espacio exterior de tres metros, pudiendo ser completadas con ventilación artificial en las piezas no vivideras.

La pieza que de frente al espacio libre público o privado deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,50 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

2. En el caso de iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.
3. En el caso de iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los estudios detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

SECCIÓN 4ª. ACTIVIDADES RECREATIVAS

ART. 72. Situaciones y tipos

El uso recreativo se puede localizar en las siguientes situaciones:

- A) En planta baja ligado o no a semisótano.
- B) En planta baja, semisótano y planta primera.
- C) En edificio exclusivo.

Por su diferente impacto urbano, se divide en los siguientes tipos, en función del aforo permisible:

TIPO I	Aforo < 100 personas
TIPO II	100 ≤ Aforo < 500 personas
TIPO III	500 ≤ Aforo < 1.500 personas
TIPO IV	1500 ≤ Aforo

ART. 73. Condiciones particulares del uso hostelero

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las que le correspondan como actividad calificada.
2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a hostelero de servicios será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo de la misma acabado. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.
3. En planta sótano, cuando este vinculada al uso hostelero, se permite la ubicación de almacenes y aseos, que deberán cumplir con la normativa de seguridad y accesibilidad.
4. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes de hasta 100 metros cuadrados útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un urinario, un inodoro y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoritas,

en dependencias separadas entre sí y con una altura mínima de 2,50 metros. No se podrá acceder directamente desde la sala principal al lugar en el que se instale el inodoro debiendo estar separados mediante vestíbulo del resto del local.

5. En los locales de hasta 250 metros cuadrados de superficie útil destinada al público se instalarán dos piezas de cada tipo y a partir de esta dimensión dos más por cada 250 metros cuadrados o fracción.
6. Todos los locales deberán cumplir con las normas de accesibilidad y con la normativa sectorial específica.

ART. 74. Condiciones particulares los uso de actividades recreativas y otros servicios terciarios

1. Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.
2. La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a espectáculos será de 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros.

SECCIÓN 5ª. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLES

ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible

1. En las estaciones de suministro de combustible en suelo urbano serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza 6. Terciario, apartado de condiciones específicas para instalaciones de suministro de combustible
2. Para las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo rústico serán de aplicación las siguientes determinaciones:
 - a) La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.
 - b) La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² al resto de la superficie de parcela.
 - c) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
 - d) Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL

ART. 76. Definición y clases

Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

76.1. Clasificación

- a) **Talleres artesanales:** Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- b) **Talleres industriales:** Aquellos en los que se desarrollan operaciones de carácter eminentemente no manual (mecánico, químico, biológico...)
- c) **Talleres de automoción:** Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos.
- d) **Producción industrial:** comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje y suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Pero sin venta directa.
- e) **Almacenaje y comercio mayorista:** Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. No se incluyen los almacenes anejos a otros usos no industriales.
- f) **Servicios empresariales:** Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.
Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos del uso de oficinas.

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

Clase A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en edificios especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Clase B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

76.2. Categorías

Se consideran las siguientes categorías de uso industrial:

Categoría 1^a: Talleres artesanales, compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 200 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 10 KW.

Categoría 2^a: Talleres compatibles con el uso residencial, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica instalada no supere los 15 KW

Categoría 3^a: Talleres destinados a cualquier actividad, instalados en polígonos industriales, con potencia mecánica instalada que no supere los 20 KW y superficie inferior a 500 m².

Categoría 4^a: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie inferior a 400 m² y cuya potencia mecánica no supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

Categoría 5^a: Actividades industriales situadas en polígonos industriales, de superficie superior a 400 m² y potencia mecánica que supere los 15 KW, y que no produzca residuos considerados peligrosos.

76.3. Situaciones

El uso industrial se puede localizar en las siguientes situaciones:

Primera: en planta baja, sótano o semisótano de un edificio con uso residencial

Segunda: en planta baja o primera de un edificio de uso terciario

Tercera: en edificio de uso exclusivo industrial

ART. 77. Condiciones generales para el uso industrial

1. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación en relación con la actividad que desarrollen, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por esta normativa.

2. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad, necesidades que deberán venir motivadas en el proyecto de ejecución.
Cuando la superficie de la instalación sea superior a 300 metros cuadrados habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

3. Los talleres de automóviles dispondrán de espacio suficiente para guarda de los vehículos que se encuentren en reparación en cada momento; la capacidad quedará justificada en el proyecto correspondiente.

ART. 78. Condiciones particulares de los talleres artesanales e industriales

1. Los talleres artesanales e industriales, compatibles con el uso residencial, no podrán ubicarse en edificio exclusivo en las zonas urbanas con uso característico residencial
2. La superficie total destinada a este uso no superará el 30% de la superficie total edificada y tendrá una potencia mecánica de 10 Kw.
3. El nivel de ruido medido en dBA no superará los límites establecidos por la normativa municipal específica.
4. Se dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

CAPÍTULO 6. USO AGROPECUARIO

ART. 79. Uso agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas, así como a las actividades complementarias para el desarrollo de las mismas.

A) Actividades agrícolas

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales.

Agrícola extensiva: cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y conviven en lo fundamental con el medio natural preexistente

Agrícola intensiva: cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción en un tipo de suelo adecuado.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la custodia y explotación de especies animales.

C) Actividades complementarias

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

ART. 80. Condiciones del uso agropecuario

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, agraria e industrial, así como las condiciones establecidas por esta Normativa y por la legislación ambiental.

CAPÍTULO 7. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 81. Definición y clases

Se define como uso de equipamiento público o privado, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, y otros análogos.

Se consideran servicios urbanos al sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, de titularidad pública o privada, 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.

1. **Educativo:** Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación humana e intelectual de las personas, mediante la enseñanza reglada (colegios, guarderías, etc.) y la investigación.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- A) Guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),
 - a. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
 - b. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja y primera.
- B) Centros escolares, academias, centros universitarios;
 - a. En edificios educativos exclusivos.
 - b. En edificios destinados a otros usos, en planta baja, que podrá estar unida a las plantas primera y segunda, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.
- C) Academias de baile, danza, música, teatro o similares.
 - a. En edificios educativos exclusivos.
 - b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, debiendo tener acceso independiente del de las viviendas.
 - c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

2. **Cultural:** Comprende las actividades destinadas a la custodia, conservación y transmisión del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificios de uso cultural exclusivo.
- b. En edificios destinados a uso residencial, únicamente en planta baja que podrá estar vinculada a planta primera, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas.

- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

3. Asistencia sanitaria: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificio sanitario exclusivo.
- b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

4. Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales, atención a ancianos, atención a la infancia, albergues públicos u otros similares.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificio exclusivo.
- b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

5. Religioso: Comprende los espacios destinados a la práctica de los diferentes cultos y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, centros de reunión etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificio religioso exclusivo.
- b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano cuando estén unidas al local de planta baja, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.
- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.

6. Deportivo: Comprende los espacios e instalaciones destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas, así como las instalaciones complementarias.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, vinculadas a la planta baja.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, contribuyan buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiente alterarse mediante estas instalaciones la calificación de equipamiento deportivo que el Plan General asigna.

7. Servicios públicos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- A) Abastecimiento alimentario:** Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población, como mercados de abastos, galerías de alimentación, mataderos y otros similares.
- B) Servicios de la Administración:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- C) Otros servicios públicos:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza, mantenimiento, parques de maquinaria) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos
- D) Recintos feriales:** Centros especializados destinados, fundamentalmente, a la exposición temporal de bienes y productos.
- E) Servicios funerarios:** comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares, como cementerios y tanatorios.

8. Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, telecomunicaciones, etc.

ART. 82. Aplicación del uso de equipamiento

1. El uso de equipamiento, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está, además, concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. Las condiciones que se señalan para el equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación urbana.
Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.
4. Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la Normativa particular para el uso dotacional.
En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su situación.
5. En las parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso resulten inadecuadas las condiciones de edificación que les sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, respetando, en todo caso, las condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y altura.
6. La edificación se ajustará a las necesidades de cada tipo de equipamiento, debiendo cumplir la normativa sectorial que sea de aplicación.
7. Serán, en todo caso, de aplicación las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras establecidas por la normativa autonómica.

ART. 83. Condiciones específicas del uso de equipamiento comunitario

83.1 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, en las condiciones establecidas en las determinaciones particulares de la zona de ordenanza, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

83.2 Sustitución de equipamientos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo la siguientes condiciones:
 - a) Si está situado en un edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
 - b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:
 - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
 - Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro cultural.
 - Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se trate de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.
 - Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.
 - Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
 - Deportivo, que únicamente podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
 - Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

CAPITULO 8. USO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

ART. 84. Definición y clases

Corresponde a los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- A) Red viaria:** Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas.
- B) Red ferroviaria:** Destinados a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.
- D) Centros Logísticos de Transportes:** Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte de mercancías por carretera, ferroviario y aeroportuario.
- F) Estación de autobuses:** Destinado a facilitar el transporte de personas por carretera.

SECCIÓN 1º. RED VIARIA

ART. 85. Red de carreteras

Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Castilla y León. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 modificado por el Real Decreto 1911/1997.

Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de policía de carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

ART. 86. Servidumbres y afecciones de carreteras, caminos y vías de primer orden

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la legislación de carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

Comentario [LLMG1]: Ley de Carreteras de Carreteras de Castilla y León

La línea de edificación, en las vías de primer orden que discurren o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.

SECCIÓN 2^a. RED FERROVIARIA

ART. 87. Definición

La red ferroviaria comprende el conjunto de espacios e infraestructuras, en superficie o subterráneos, reservados al funcionamiento del ferrocarril como medio de transportes de personas y mercancías.

La red ferroviaria comprende:

- a) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Forman parte del dominio público ferroviario los terrenos, obras e instalaciones fijas afectos a dicho uso. Los cuales son calificados por el presente Plan General como Sistema General Ferroviario, quedando afectos al uso y servicio público.

ART. 88. Protección de vías férreas

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre.

Según establece la legislación sectorial, a efectos de restricción de usos, se establecen tres zonas diferenciadas, delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación (intersección del talud del desmonte, del terraplén, o en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural), cuya anchura, medida perpendicularmente al eje de la plataforma, es la siguiente:

Zonas	Suelo urbano consolidado	Otra clase y categoría de suelo
Zona de dominio Público	5	8
Zona de protección	8	70
Línea de edificación	50*	50*

*El Ministerio de Fomento podrá establecer una distancia inferior en los casos establecidos en el Reglamento del Sector Ferroviario

Las actuaciones a realizar en dichas zonas se ajustarán a lo establecido en la legislación sectorial.

ART. 89. Condiciones de desarrollo

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro de la red ferroviaria e impone determinadas limitaciones a los suelos colindantes situados fuera de la misma.

CAPÍTULO 9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART. 90. Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

ART. 91. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.
2. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.
3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

ART. 92. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada, transitable por vehículos automóviles y calificada como vía pública, con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

ART. 93. Objeto y aplicación

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

La edificación deberá cumplir, además, las condiciones establecidas en el Título III, según el uso a que se destinen el edificio o los locales, salvo disposición en contra contenida en las normas específicas de la correspondiente zona de ordenanza, de este Plan General o del planeamiento que lo desarrolle.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

ART. 94. Objeto y aplicación

En este capítulo se definen las condiciones que debe cumplir una parcela para ser edificable. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción y se regulan en las determinaciones de la zona de ordenanza y en las correspondientes al uso específico a que se destine la parcela.

ART. 95. Parcela mínima

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

La parcela mínima estará establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificadorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General o en los planes parciales o especiales para cada zona de ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a. del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre el Régimen del Suelo Ordenación Urbana.

En suelo urbano consolidado, cuando sea necesario adaptar las condiciones físicas de las parcelas en aplicación de las determinaciones de este Plan General, se podrán delimitar unidades de normalización mediante un Proyecto de Normalización con arreglo a lo establecido en el artículo 219 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ART. 96. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Frente mínimo es el menor permitido para que la parcela pueda considerarse edificable.

ART. 97. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

ART. 98. Superficie de parcela

1. **Superficie bruta:** superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
2. **Superficie neta:** superficie que resulta de detraer de la superficie bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento.

ART. 99. Ocupación de parcela

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. Viene expresada en porcentaje.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela edificable, viiniendo expresada en metros cuadrados. Si la zona de Ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie.

En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de espacios libres, zonas verdes y deportivo de los contenidos en la presente normativa, siempre que, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

ART. 100. Alineaciones

Son alineaciones las líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos públicos o privados.

1. **Alineaciones actuales:** Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
2. **Alineaciones oficiales:** Son las alineaciones establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento complementario vigentes.

ART. 101. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales que definen cada tramo de dicha calle.

Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

- a) Si los límites del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si los límites del vial no son paralelos o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el tramo.

ART. 102. Línea de fachada

Intersección del paramento de fachada del edificio con el terreno.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

ART. 103. Objeto y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 104. Línea de edificación y línea de cerramiento

1. Línea de edificación es la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación oficial.
2. Línea de cerramiento es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

ART. 105. Posición de la edificación y del cerramiento respecto a la alineación oficial

Respecto a la alineación oficial la edificación o el cerramiento podrán estar en alguna de las situaciones siguientes:

- **Alineada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son exteriores a la alineación oficial.
- **Retranqueada:** Cuando la línea de edificación o de cerramiento son interiores a la alineación oficial.

ART. 106. Chaflanes

Será obligatoria la formación de chaflanes en las esquinas de parcelas situadas en intersecciones viarias en las que alguna de las calles tenga un ancho igual o inferior a 10 metros y cuyos lados formen un ángulo menor de noventa grados.

Los edificios de esquina en la situación referida en el párrafo anterior, deberán formar un chaflán con las siguientes condiciones:

- En planta baja y restantes los lados de la edificación se retranquearán desde el vértice un mínimo de 2 metros cada fachada
- La longitud mínima del chaflán, en toda las plantas de la edificación, será de 4 metros.

ART. 107. Retranqueo

Distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de la parcela o de cualquier otro lindero, y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo en los casos permitidos por la ordenanza correspondiente.

En ningún caso podrán volar elementos sobresalientes del plano de fachada sobre los espacios de retranqueo.

ART. 108. Separación entre edificios

Es la distancia entre la fachada exterior de los edificios emplazados en la misma parcela, en parcelas colindantes o separados por un vial o espacio libre de uso público.

Un edificio cumple las condiciones de distancia a otro cuando la distancia entre dos puntos cualquiera situados en las fachadas de una y otra edificación es igual o superior a la dimensión mínima establecida.

ART. 109. Fondo edificable

Fondo edificable es la dimensión máxima en metros que se permite edificar en plantas de piso, definida por un plano vertical coincidente con la alineación oficial y otro paralelo al mismo hacia el interior de la parcela.

ART. 110. Área de movimiento de la edificación

Superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, que resulta de aplicar las condiciones de posición de la edificación dentro de la parcela edificable.

ART. 111. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas en contacto con el plano de fachada del edificio que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de edificación.

Para los terrenos que carezcan de contacto con la vía pública o para los que por su tamaño, configuración o altimetría así lo requieran, el Ayuntamiento indicará la rasante a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o a la cota natural del terreno

ART. 112. Rasante natural del terreno

Es la cota relativa de cada punto del terreno antes de realizar la obra urbanizadora.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ART. 113. Objeto y aplicación

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones dentro de la parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, y a las obras en edificios existentes que supongan una alteración de las condiciones reguladas en este Capítulo, exigiéndose en este caso únicamente el cumplimiento de la condición alterada.

ART. 114. Planta semisótano

Es aquella planta cuya cara superior del suelo está situada a más de 30 cm bajo la rasante oficial y cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 115. Planta sótano

Se entiende por planta sótano aquella cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

ART. 116. Condiciones para los sótanos y semisótanos

1. Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.
3. Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

ART. 117. Planta baja

Es aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cm de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante.

ART. 118. Entreplanta

1. Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 50% de la superficie de planta baja.
2. La altura libre mínima de la entreplanta será de 2,80 m por debajo del forjado y de 2,50 m por encima del mismo.

3. Formará parte inseparable del local de planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, y no pudiendo sobresalir su proyección horizontal de los límites de la planta baja. La escalera de acceso que comunica la planta baja con su entreplanta estará situada en el interior del local, a una distancia mayor o igual de cinco metros medidos desde la línea de fachada.
4. La vinculación de la entreplanta a la planta baja, a todos los efectos, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 307 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92 y de la legislación hipotecaria.

ART. 119. Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja a excepción de la planta de ático y el aprovechamiento bajo cubierta.

ART. 120. Ático

Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada de los planos de las fachadas exterior e interior del edificio (línea de fachada sin contar cuerpos volados) un mínimo de 3m. La superficie de áticos no podrá superar el 70 % de la superficie de la última planta del edificio.

La cubierta del ático será necesariamente plana

ART. 121. Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,70 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

El aprovechamiento bajo cubierta será incompatible con la construcción de planta de ático.

ART. 122. Altura de la edificación

1. Altura de cornisa

La altura de la edificación viene definida por la altura de cornisa, entendida como la distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante oficial de calle en parcelas con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial de calle, o del terreno en contacto con la edificación en parcelas de edificación aislada, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (no incluida la planta ático o bajo cubierta), medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en

contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas sótano y semisótano.

La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a la altura máxima de cornisa señalada en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima (m)
1	4,30
2	7,50
3	10,70
4	13,90
5	17,10
6	20,30
7	23,50
8	26,70
9	29,90
10	33,10
11	36,30
12	39,50
13	42,70
14	45,90
15	49,10
16	52,30

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Ordenanzas se especifique una altura distinta.

2. Altura de cumbre:

Es la distancia entre la altura de cornisa de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

ART. 123. Medición de la altura de edificaciones

Como norma general, y que deberá justificarse en todos los casos, se establece que la superficie máxima edificable de una parcela será la correspondiente a un solar en una calle horizontal, y que, en ningún caso, se excederá el número de plantas autorizado.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

123.1 Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente.

En calles con pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los veinte metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios en tramos de longitud máxima de 20 metros.

123.2 Edificación de solares con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán**1. Con el mismo número de plantas**

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

2. Con distinto número de plantas.

Se aplicarán las condiciones establecidas en el punto 123.1, considerando la altura correspondiente a cada tramo según la delimitación gráfica contenida en los planos de alineaciones y zonas de ordenanza.

Cuando la altura no esté delimitada gráficamente, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse en el otro frente con un fondo no superior al ancho de la calle a que acometa.

123.3 Edificación con frente a dos vías públicas paralelas u oblicuas que no formen esquina ni chaflán.**1. Edificación a cada frente separada por el patio de manzana**

Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

2. Manzana con dimensión inferior a la suma de los fondos edificables y diferente número de plantas en cada frente de calle

En caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos máximos autorizados y se defina distinto número de plantas en cada frente de fachada, se mantendrá la altura edificable para cada frente con los siguientes fondos máximos:

- En caso de calles paralelas hasta la mediatrix de la línea perpendicular a los planos de fachada.
- En caso de calles oblicuas hasta la bisectriz del ángulo que forman los planos de fachada.

3. Manzana con dimensión superior a la suma de los fondos edificables y frente a dos calles con diferente rasante

Cuando una manzana tenga una dimensión superior a la suma de fondos edificables máximos permitidos en plantas de piso, y la diferencia de rasantes de las calles a las que de frente sea superior a un metro (medido en el punto medio de cada una de las fachadas), el fondo edificable de la planta baja correspondiente a cada calle alcanzará como máximo:

- En caso de calles paralelas hasta la mediatrix de la línea perpendicular a los planos de fachada.
- En caso de calles oblicuas hasta la bisectriz del ángulo que forman los planos de fachada.

123.4 Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

ART. 124. Altura libre mínima de planta

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados (incluido falso techo) y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en planta.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

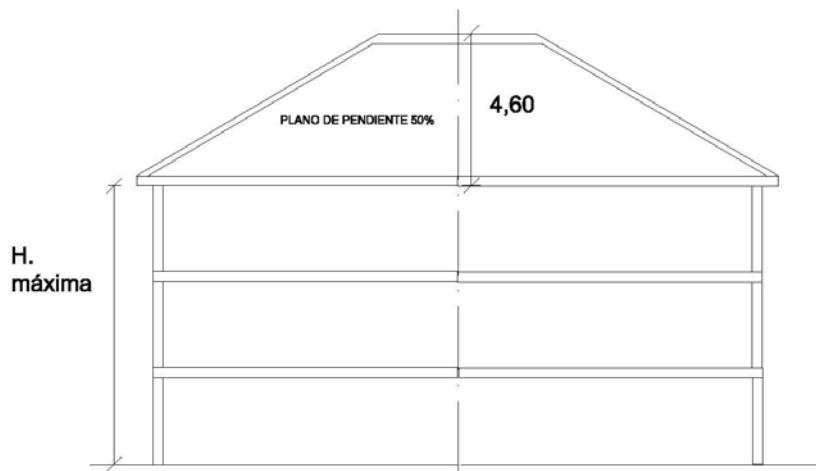
- Vivienda: 2,60 m mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos y aseos. En edificaciones bajo cubierta podrá reducirse hasta 1,70 m.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- Garaje: 2,40 m mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.
- Comercial: 3,20 m en planta baja y 3,00 m en las plantas distintas de la baja.
- Oficinas: 2,60 m si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,50 m en aseos.
- Hotelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y 2,60 en las habitaciones.
- Hostelero: 3,20 metros medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos.
- Actividades recreativas y otros servicios terciarios: 3,20 m medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.
- Industrial: En función de la Ordenanza y tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 3 metros.
- Equipamiento comunitario: 3,00 m medidos desde el suelo de la sala al techo.
- Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

Con carácter general, en obras de acondicionamiento de locales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

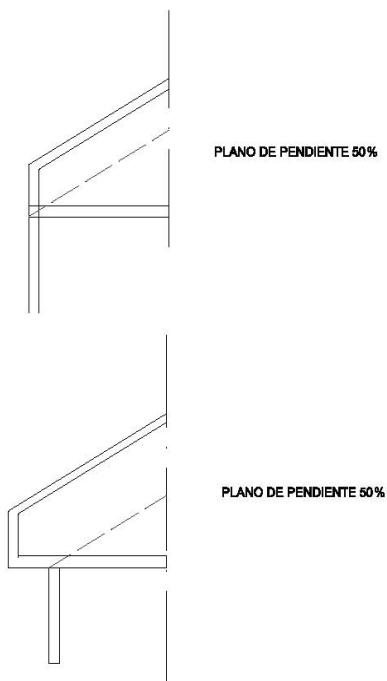
ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado

1. Por encima de la altura máxima de cornisa de la edificación proyectada, medida según se establece en el artículo 122 de ésta normativa, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento ($26,56^{\circ}$) medida desde el vértice superior del alero hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbre, medida desde la altura de cornisa del edificio.



H máxima según art. 122

NO PERMITIDO

- Atico, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
 - Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa del edificio proyectado, con una superficie construida máxima de 30 m².
 - Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 3,00 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
 - Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.
2. Por encima de la altura de cumbre se permiten:
- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinan las Normas Tecnológicas de la Edificación.
 - Paneles de captación de energía solar.
 - Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal

ART. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas
- Balcones y galerías

- Cornisas y aleros
1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
 2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
 3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
 4. Galería es el cuerpo volado cerrado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.
 5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
 6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

- a) Se permiten, en general, desde la segunda planta con una altura mínima medida desde la rasante de la acera de 3,50 m de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sea mayor de la doceava (1/12) parte del ancho de la calle a que da frente, con un máximo de 1,20 m.
- b) La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas no sobrepasará las dos terceras (2/3) partes de la longitud de la fachada, debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea. Su composición en la fachada será libre, siempre que se garantice que 1/3 de la misma queda en el plano de la alineación.
En ningún caso se podrá superar el vuelo máximo permitido.

- c) Las terrazas entrantes no tendrán una profundidad superior a su altura o a su ancho (a la menor de las dos dimensiones); esta profundidad se medirá a partir dela línea exterior dela fachada.

Balcones, cornisas y aleros

- a) Se permiten en general a partir de una altura libre en todos sus puntos igual o superior a 3,50 metros, mediada desde la rasante dela calle.
- b) El saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE	SALIENTE MÁXIMO
Menor de 6 m	0,30 m
Desde 6 m hasta 10 m	0,50 m
Mayor de 10 m	0,60 m

En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

ART. 127. Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 4 metros.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

ART. 128. Objeto y aplicación

Condiciones de edificabilidad son aquellas que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela; se definen en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Serán exigibles en obras de nueva edificación y ampliación de las edificaciones existentes.

ART. 129. Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad

1. Edificabilidad es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada.
2. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:
 - a) **Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o polígono de ejecución o sector, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria.
 - b) **Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable.

129.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas en el subsuelo cuando estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros, etc.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

ART. 130. Objeto y aplicación

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Serán exigibles en obras de nueva edificación, salvo las de reconstrucción, como en aquellas que implique modificación de los parámetros de posición de la edificación.

ART. 131. Patios

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado patio cualquier espacio no edificado cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación se distinguen:

1. **Patio de manzana:** Es el espacio interior de una manzana, no edificable, que tiene definida gráficamente su forma por las alineaciones interiores.
A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.
 2. **Patio de parcela:** patio situado en el espacio edificable de una parcela; puede ser:
 - a) Cerrado: es aquel que está cerrado por todos sus lados.
 - b) Abierto: es aquel que está abierto por uno o más de sus lados.
2. Los patios de parcela podrán mancomunarse entre dos o más fincas, con las siguientes condiciones:
- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 - c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 m de altura máxima, a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.
 - d) En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:
 - a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.
 - b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro de 9 m² para la superficie.
 - c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m^2 para la superficie.
 - d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie
2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
 - b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
 - c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
 - d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
 - e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

ART. 133. Cubrimiento de los patios

Se permite cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

ART. 134. Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 metro cuadrado. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta si se encuentra a menos de 3,00 metros.
- b) No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.
- c) En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.
- d) La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

ART. 135. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

ART. 136. Aparatos de aire acondicionado

1. En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada.
2. En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas,
3. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD A LOS EDIFICIOS

ART. 137. Objeto y aplicación

Son las condiciones a las que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que los componen, así como garantizar la seguridad.

Las condiciones que se señalan en este capítulo serán de aplicación, con las excepciones establecidas, a todas las obras, excepto las de consolidación y conservación.

ART. 138. Accesos a las edificaciones

1. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.
2. Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
3. La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro.
4. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de actividad en los portales de las fincas, así como el acceso a locales comerciales.
5. Cuando así se determine en las normas de uso o en las normas particulares de cada zona de ordenanza, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial en edificios en que éste es el uso principal.

ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. El ancho mínimo de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros cuando se acceda hasta un máximo de treinta viviendas, debiendo disponer de dos escaleras de anchura mínima de 1,00 metro o una de 1,30 metros los edificios de más de treinta viviendas.

El ancho mínimo de escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares.

En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,75 metros

- Acuerdo unánime adoptado por los propietarios incluidos en el régimen de propiedad horizontal del edificio.
3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.
4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelería, de servicios recreativos e industriales.
6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.
7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.
8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.
9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

139.2 Instalación de ascensores en edificios incluidos en áreas de rehabilitación:

En edificios incluidos en áreas de rehabilitación en los que sea necesaria la instalación de ascensores se admiten las siguientes excepciones a la aplicación de esta normativa:

1. Los ascensores podrán instalarse en espacio público, fuera de la alineación oficial, cuando se demuestre la imposibilidad de instalarlo en el interior de la parcela. En este caso no serán de aplicación las determinaciones del artículo 126 apartados a), c) y e).

2. Se admitirá la instalación de ascensores en patios de parcela de edificios existentes, reduciendo la superficie libre del patio, cuando se demuestre la imposibilidad de instalarlo en el interior de la edificación. En este caso no serán de aplicación las determinaciones del artículo 132.

ART. 140. RAMPAS

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.

ART. 141. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Reglamento que la desarrolle.

ART. 142. PROTECCIONES

Los balcones, terrazas, ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m de altura o barandilla de 1 m de altura como mínimo para alturas de caída menores o iguales a 25 metros, y de 1,05 m y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

ART. 143. Objeto y aplicación

Son las condiciones que se imponen a la edificación y demás actos con incidencia urbana, con objeto de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Serán de aplicación además las condiciones estéticas reguladas específicamente por las ordenanzas reguladoras de cada zona.

ART. 144. Modificación de las fachadas

1. En edificios no catalogados se podrán modificar las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento de balcones y terrazas y de cualquier cuerpo volado en edificios construidos desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio de 1 de diciembre de 1992 así como en todos aquellos que se construyan o en los que se relisen obras a partir de la entrada en vigor de este Plan General.
3. En los edificios en que se hubiesen realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes no se podrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de los propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

ART. 145. Instalaciones en la fachada

Cualquier instalación en fachada, visible desde la vía pública requerirá un estudio específico para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo, no pudiendo sobresalir del plano de la fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

ART. 146. Marquesinas

1. Se admitirán la construcción de marquesinas en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio, en obras de nueva planta
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas, con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de

la fachada en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o del terreno, medida en cualquier punto, será de 3,00 metros y su vuelo no será superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,80 m, con un máximo de vuelo de 1,50 metros cuando sean de materiales opacos y de 2,00 metros cuando sean de materiales translúcidos, separándose de los ejes de las farolas y de los árboles un mínimo de 1m.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 cm la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja.
4. No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones o terrazas

ART. 147. Portadas, escaparates y cierres metálicos

1. Se permiten sin que pueda rebasarse la alineación oficial con saliente alguno.
2. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

ART. 148. Toldos

1. Los toldos plegables o enrollables no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que exista acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública, respetando en todo caso el arbolado existente. Cualquier de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán estar situados a una altura inferior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera en cualquiera de sus posiciones.

Los toldos que se instalen en fachadas de plantas de piso no podrán exceder en su vuelo más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en plantas de ático no podrán sobresalir del plano de fachada

2. Los toldos fijos cumplirán las condiciones de las marquesinas
3. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco centímetros.
4. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen la conformidad, la simultánea instalación sobre balcones, ventanas o terrazas y la adopción de uniformidad en los mismos.

ART. 149. Rótulos

Son los anuncios paralelos al plano de fachada; tendrán un saliente máximo respecto a esta de quince centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de anchura igual o menor a 0,90m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo, salvo en casos en que la imposibilidad de cumplir tal condición requiera de un estudio específico. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor del rótulo.
- b) En plantas de primera o entreplanta se adosarán a los antepechos de los huecos siempre que estén en línea de fachada, pudiendo ocupar una franja de altura máxima 0,70 m y una longitud máxima equivalente a la del antepecho, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
- c) En edificios exclusivos de uso comercial, industrial, recreativo u hotelero, podrán situarse como coronación de los mismos, con altura no superior a los 2 m y estarán realizados con letra suelta formando un paño discontinuo. También podrán colocarse en el plano de fachada en planta primera o entreplanta, con mayores dimensiones señaladas en los apartados anteriores, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos que resulten antiestéticos con la composición de la fachada.
- d) Los rótulos o anuncios luminosos, además de cumplir las normas técnicas de instalación y las condiciones anteriores que les sean de aplicación, se situarán a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la acera o del terreno, en planta primera o entreplanta, y requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de locales o viviendas situadas a menos de 10 m del anuncio o a 20 m si lo tuviera enfrente.

ART. 150. Banderines

Son los anuncios perpendiculares al plano de fachada; cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En planta baja la altura mínima sobre la rasante de la acera será en cualquier punto superior a 3,00 metros. Su saliente puede ser igual al ancho de la acera menos 0,60 m, con un máximo de 0,75 m, excepto cuando estén adosados a los laterales de las marquesinas que pueden ocuparlos en su totalidad. Su altura máxima será de 0,90 m.
- b) No se permite la colocación de banderines en soportales.
- c) No se permite la colocación de banderines en plantas de piso excepto en planta primera con un saliente máximo será de 0,45 m y su altura máxima de 0,90 y situados a la altura del antepecho.
- d) En edificios de uso exclusivo comercial, industrial, recreativo u hotelero podrán tener una altura superior a 0,90 m, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.
- e) Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno; requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales o viviendas situados a menos de 20 m del anuncio.

ART. 151. Paramentos al descubierto

Cualquier paramento de esta naturaleza, sea medianero o no, deberá ser tratado de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ART. 152. Cerramientos de parcela**1. Suelo urbano y urbanizable**

En las zonas de manzana cerrada y entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2 metros de altura, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m, siendo las diáfanas al menos el 60%. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

2. Suelo rústico

En suelo rústico se permite el cerramiento de parcelas con una altura máxima de 1,50 m, y podrán estar formados por antepechos ciegos hasta una altura máxima de 0,90 m, siendo el resto diáfano.

Los cerramientos se harán preferentemente con materiales y composiciones tradicionales.

ART. 153. Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

1. En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública. La altura máxima será de 2 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros ni a la vía pública.
2. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm la altura anterior.

3. Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.
4. Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto. El cerramiento será opaco con materiales de albañilería enlucidos y pintados.

ART. 154. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

ART. 155. Acondicionamiento de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinan o en las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento correspondiente, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,60 m.
2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

ART. 156. Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

ART. 157. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable en sus dos categorías.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etc.).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

ART. 158. Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización de gas
- Red de hidrantes de incendios de columna.

CAPÍTULO 2: RED VIARIA

ART. 159. Trazado viario

1. Alineaciones:

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

2. Rasantes:

En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

3. Pendientes longitudinales

Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rígolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc...

4. Cruces en la calzada

En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o superior a 7 metros en ambas calles.

4. Secciones transversales

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

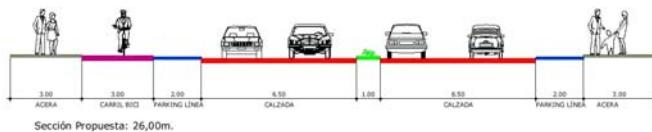
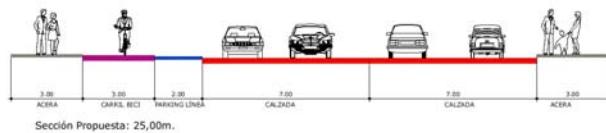
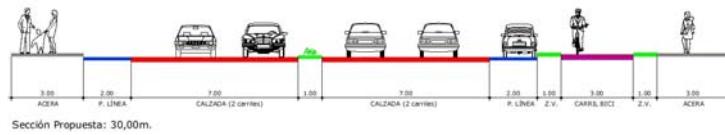
En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Esta diferenciación no será necesariamente mediante un resalte de bordillo pudiéndose realizar soluciones a nivel separadas por un encintado. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 6,00 metros.

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 2,00 metros, considerándose óptima una anchura de 3,00 m. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de

aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,00 metro en cualquier punto de su recorrido.

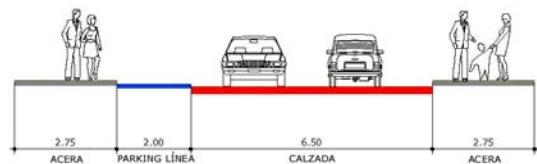
En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetará la Norma de Trazado 3.1.IC del Ministerio de Fomento, siempre que sea de aplicación en la nueva vía, así como la normativa específica de carreteras de carácter Estatal o de la Comunidad Autónoma, para carreteras de titularidad Estatal o Autonómica, en cada caso.

Se incluyen secciones tipo recomendadas para el viario urbano con anchuras entre alineaciones de 30, 26, 25, 20, 14, 10 y 9 m.:

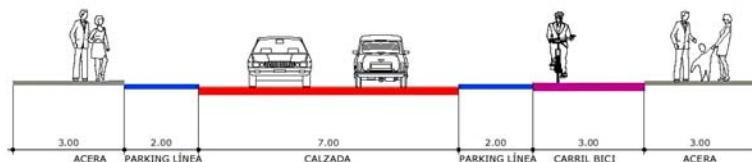




Sección Propuesta: 10,00m.



Sección Propuesta: 14,00m.



Sección Propuesta: 20,00m.

ART. 160. Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Los pavimentos empleados seguirán la normativa y recomendaciones de urbanización establecidas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Se proyectarán atendiendo a la velocidad, tonelaje e intensidad del tráfico que circule por el viario. En principio, es recomendable el uso de firmes mixtos (aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón) aunque en calles locales puede realizarse pavimentos exclusivos de hormigón.

En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos y hormigón impreso, siempre que el dibujo del mismo se pueda reponer fácilmente.

Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). Se recomienda que, en aceras, el pavimento a utilizar sea antideslizante.

ART. 161. Vías ciclistas

Las vías ciclistas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista. En función de su ubicación y uso en el viario, las vías ciclistas pueden agruparse en:

- Pistas - bici, o plataformas totalmente segregadas para uso ciclista
- Carriles - bici, integrados en la calzada viaria, con separación física o de señalización horizontal.
- Aceras - bici, integradas en la acera, con uso indistinto por peatones y ciclistas.
- Vías verdes ciclistas, correspondientes a itinerarios en campo abierto, con un uso mixto peatonal - ciclista de carácter ambiental.

Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones
- Solución de los cruces con el viario
- Señalización horizontal y vertical aplicada

Se establecen a continuación algunos de sus elementos básicos:

1. Sección

El cuadro adjunto indica las secciones indicadas para distintos tipos de vía ciclista:

TIPO CARRIL	DE SECCIÓN MÍNIMA	SECCIÓN ÓPTIMA
Unidireccional	1,50 m	2,00 m
Bidireccional	2,5 m	3,00 m

La sección del carril bici deberá estar claramente diferenciada del resto de la acera o calzada, sea mediante encintados, bordillos o el simple cambio de materiales en color o textura.

2. Cruces en la calzada

Respecto al trazado, la vía ciclista se retranqueará en las intersecciones, evitando que el ciclista se vea afectado por los vehículos que giran. Siempre que sea posible, se establecerán cruces sobre la calzada mediante pavimentaciones contrastadas. El cruce estará debidamente señalizado, tanto en lo que concierne a la señalización vertical como a la horizontal. En las intersecciones reguladas mediante semáforos, se establecerá señalización semafórica específica para el carril - bici.

3. Firmes y pavimentos

Dada la amplia gama de posibilidades, no se recomiendan firmes específicos. En cualquier caso, el firme aplicado deberá tener una textura que permita la circulación ciclista en condiciones suficientes de comodidad. Deberá ser durable y de escaso mantenimiento. Por último, se recomienda evitar los firmes asfálticos cuando no se proyecten carriles-bici en la calzada viaria.

ART. 162. Nuevas peatonalizaciones

Cuando se prevean nuevas peatonalizaciones, se seguirá la normativa específica desarrollada en instrumentos de planeamiento más detallados, como el Plan Especial de Centro Histórico.

En el caso de que no exista esa normativa, se seguirán los siguientes criterios:

Coherencia y unidad de urbanización

En tanto no exista un plan de actuación espacios peatonales, la urbanización de los mismos deberá mantener unos elementos de coherencia y homogeneidad que permitan su identificación común y eviten el contraste entre distintas partes de la ciudad. En ese sentido, se recomienda el uso de una gama restringida de pavimentos, desde la piedra a pavimentos de hormigón, la tipificación del mobiliario urbano y el establecimiento de una señalización peatonal común.

Tipología de calles peatonales

Las tipologías a las que se refiere el presente apartado son dos:

1. **Calles peatonales**, para uso exclusivo de peatones y excepcional de vehículos. En estas calles no está permitido el aparcamiento aunque sí el acceso de vehículos con carácter regular o excepcional. Este acceso deberá ser regulado en la correspondiente ordenanza de circulación.
2. **Calles de coexistencia**, en las que se admite la circulación de vehículos a velocidades inferiores a 20 km/h. Para ello, la urbanización viaria deberá contar con un diseño adecuado que impida la circulación a mayor velocidad. En las calles de coexistencia se admite estacionamiento, debidamente señalizado.

162.1 Secciones

La sección transversal vendrá definida por la anchura entre alineaciones de calle. En cualquier caso, la secciones tipo serán las siguientes:

1. Calles peatonales.

Sección de plataforma única, sin resalte de bordillo, entre alineaciones. Esta sección podrá admitir encintados para diferenciar distintas bandas de la planta de calle.

2. Calles de coexistencia.

- Sección convencional que diferencia calzada viaria y acera, con separación de bordillo.
- Sección de plataforma única, sin diferenciación entre la rasante de la calzada y la acera. Esta sección deberá ser justificada convenientemente, exigiéndose que las calles a las que se aplique no tengan intensidades horarias de tráfico superiores a los 30 veh/hora y se garantice que la velocidad de paso sea inferior a 20 km/h

En las calles de coexistencia se recomienda adoptar secciones de calzada mínimas para la circulación de automóviles. Salvo que se justifique lo contrario, la sección recomendable será de 3,00 m, pudiéndose llegar a 2,75 m como mínimo absoluto en vías de uso restringido, sin tráfico pesado.

Podrá establecerse aparcamiento a uno o ambos lados de la calzada. En este caso, la banda de aparcamiento no excederá los 2 m de anchura y se situará en la misma rasante que la calzada. Se recomienda disposiciones en planta con aparcamiento alternado a uno y otro lado, de manera que los vehículos deban realizar itinerarios quebrados y reducir su velocidad de paso.

162.2 Firmes y pavimentos

1. Calles peatonales.

El pavimento de las calles peatonales estará constituido por cualquiera de los siguientes elementos: adoquín o losa de piedra, adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, baldosa de terrazo y otros materiales modulares que sean aconsejables por criterios resistentes y estéticos.

Se desaconseja el uso de pavimentos asfálticos y de pavimentos de hormigón continuo salvo que, en este caso, el pavimento pueda reponerse fácilmente después de una rotura.

Se recomienda la utilización de una base en mortero de hormigón frente a soluciones menos resistentes de base de arena. Los proyectos de urbanización justificarán la capacidad resistente del firme en las calles peatonales, cuando tengan que soportar cargas, excepcionales o no, de vehículos.

2. Calles de coexistencia.

En las calles de coexistencia se aplicarán los mismos criterios de pavimentación que en las calles peatonales, con las siguientes salvedades:

- En la calzada para la circulación de vehículos, se admitirá de manera excepcional un pavimento asfáltico, sólo en calzada de circulación y no en banda de estacionamiento. Este criterio se aplicará sólo en aquellas calles que actúen como colectoras de barrio y tengan circulaciones de vehículos de paso. No será de aplicación en el viario local.
- Cuando se estime conveniente pavimentar la calzada con adoquín u otro elemento modular, se estudiará la capacidad resistente de la base de mortero, adoptándose soluciones de losa de hormigón en masa y aún armado si se previeran deformaciones de la superficie. El proyecto justificará la solución adoptada.

ART. 163 Zonas verdes y otros espacios libres

Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

Las zonas terizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

ART. 164. Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán con las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras en Castilla y León y en el Decreto 217/2001 que regula su Reglamento.

CAPÍTULO 3: ALUMBRADO PÚBLICO

ART. 165. Criterios de diseño

El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

ART. 166. Requerimientos luminotécnicos recomendados

VALORES MÍNIMOS INICIALES DE ILUMINACIÓN

	Iluminación media inicial (lux)	Uniformidad Media	General	Deslumbramiento Molesto (G)	Perturbador (TI)
Vías locales, caminos vecinales, etc.	25	40%	20%	5	14
Vías urbanas y calles comerciales con tráfico mixto lento y denso o gran circulación de peatones	40	55%	30%	5	14
Vías urbanas con uso elevado de peatones y ciclistas.	35	45%	25%	5	14
Vías urbanas con uso moderado de peatones y ciclistas	25	40%	20%	5	14
Vías interiores de polígonos industriales	25	40%	20%	5	14
Vías peatonales en urbanizaciones	20	35%	15%	-	-
Zonas de paso y estancias en parques y jardines	20	35%	15%	-	-
Zonas monumentales, históricas y artísticas, calles peatonales comerciales o de ocio	20	Estas vías carecen de estudios de calidad mínima, por cuanto los niveles precisos estarán en función del realce que se quiera dar a monumentos, elementos decorativos, fachadas, esculturas, fuentes, etc, integrando los aparatos de iluminación con el entorno, paisaje o escena urbana circundante			
Resto de situaciones: carril de bici, puentes peatonales, escaleras peatonales y rampas, pasos inferiores para peatones y ciclistas.	Condiciones reflejadas en la publicación de la C.I.E. nº 136/2000				

En las intersecciones o cruces de las vías de tráfico rodado los estándares y mínimos serán del orden de un 10 a un 20% superiores a los de la vía de mayor importancia de las que confluyan en el cruce.

En cualquier caso se deberá garantizar los mínimos recomendados por la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) para la seguridad del peatón y de las propiedades.

ART. 167. Geometría de la instalación

1. En calles anchas, con un cierto nivel de tráfico, se optará, en general, por disposiciones bilaterales, bien pareadas, en las calles amplias, bien al tresbolillo, en el resto.

2. En calles abiertas, propias de periferias urbanas, se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla, con esta disposición, contribuyendo al cierre visual de la zona o polígono.

3. La sustentación de las luminarias se resolverá, en general, mediante brazo mural en las calles de menos de 12 m, utilizándose los báculos o columnas en las calles amplias y en las penetraciones urbanas de las carreteras.

La colocación sobre brazo mural, recomendable en calles estrechas, deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, pese a ello las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

4. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

5. La distancia mínima de las columnas o báculos a cualquier elemento de fachada será mayor o igual de un metro. No obstante, en los suelos urbanos que se desarrollen mediante unidades de actuación, estudios de detalle o planes especiales, y para columnas de altura menor de 5 m, esa distancia se definirá en cada caso, de acuerdo con los anchos y tipologías edificatorias y a criterio de los servicios técnicos municipales.

ART. 168. Componentes de la instalación

1. Las luminarias deberán ser cerradas y diseñadas de forma que disminuya al máximo la contaminación lumínica. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

2. Como norma general se evitara la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

3. Será obligatorio la inclusión de reductor de potencia a circuitos de media noche, para reducir el consumo.

4. Se adoptarán, en general, lámparas de vapor de sodio a alta presión en áreas peatonales o de urbanización diferenciada.

5. Cuando las luminarias se coloquen en brazo mural o suspendidas podrá admitirse el grapado vertical de cables por fachada en derivaciones o punto de luz, siempre tapados y que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneos, con zanas y arquetas.

6. Los tendidos eléctricos, serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalizaciones de PVC rígido y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

CAPÍTULO 4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

ART. 169. Abastecimiento de agua

Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Palencia seguirán las determinaciones del Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

1. Disponibilidad de caudal y conexiones

Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, así como de la garantía de suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse aguas arriba de éste.

Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

2. Elevación

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

3. Regulación

Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

4. Red de distribución

La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm, excepto en fondos de saco o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si los cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, sea de 1,00 m.

La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

Salvo en casos justificados, las canalizaciones de otros servicios (gas, electricidad, telefonía, etc.) guardarán una separación tanto en plano horizontal como vertical de 1 m.

Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbre suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

El suministro de agua a los usuarios se ajustará a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio.

ART. 170. Protección contra incendios

La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo. La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

ART. 171. Red de saneamiento

1. La red será separativa, en todos los sectores, tal y como aparece en los planos de infraestructuras.
2. Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.
3. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm. y 25 cm respectivamente.

4. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
5. Podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/86), en las condiciones allí señaladas.
6. Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de PVC corrugado para diámetros inferiores a 400 mm. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.
7. Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
 - No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
 - Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
 - Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

ART. 172 Depuración

La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atendrán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994), de la Junta de Comunidades de Castilla y León.

Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

ART. 173. Infraestructura eléctrica

1. Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.
2. Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias.
3. Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación.

No obstante lo anterior, el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

4. Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
5. Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.
6. Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

ART. 174. Telecomunicaciones

Las redes telefónicas y de telecomunicaciones serán subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

ART. 175 Red de gas

La red de gas discurrirá de manera subterránea, guardando las convenientes distancias de seguridad al resto de los servicios. Se realizará siguiendo la normativa vigente de la compañía suministradora, y siempre en estricta coordinación con esta, dada la peligrosidad que entraña esta red de servicios.

CAPÍTULO 5. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

ART. 176. Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

- La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.
- Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.
- Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.
- Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.
- Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.
- La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.
- Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí

ART. 177. Arbolado

1. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

2. La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

3. En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m para la plantación de arbolado en las mismas.

4. No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

5. Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

6. Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.
7. El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m y el máximo de 10 m.

ART. 178. Arbustos y plantas tapizantes

Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

ART. 179. Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquélla que la sustituya.

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**CAPITULO 1: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN****ART. 180. Generalidades**

Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas arbóreas, recursos hidráulicos, etc.).

Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en caso de duda, la más restrictiva de ambas.

ART. 181. Caminos

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, salvo en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 4 m del eje del camino.

ART. 182. Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE n0310 de 27 de diciembre de 2000).

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- 3,3 m + U/150, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- 3,3 m + U/100, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.
- Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

En materia de emisiones radioeléctricas, la Ley 11/1998, de 24 de abril, general de Telecomunicaciones establece las líneas básicas en lo relativo a servidumbres, a los límites de exposición y otras restricciones a las emisiones radioeléctricas. También deberá tenerse en cuenta, la Recomendación 1999/519 CE, del Consejo, de 12 de julio de 1999, relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos.

ART. 183. De los cauces públicos y sus márgenes

Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria.

El régimen de gestión de la zona de Servidumbre y Policía de los cauces se regirá por la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A ambos lados del cauce se define la zona de servidumbre, de 5 m de anchura, afectada por la servidumbre de uso público.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por el Organismo de Cuenca.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo competente en materia de medio ambiente.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.

El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía.

ART. 184. De los sistemas acuíferos

1. Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.
2. No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos edificatorios localizados en suelo rural y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.
3. Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).
4. No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

5. La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
6. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.
7. Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, que no se destruye el acuífero cuaternario subyacente.

ART. 185. De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

ART. 186. Protección del medio ambiente

186.1. Eliminación de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

186.2. Vertido de aguas residuales

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en lo dispuesto en la normativa medioambiental.

Las aguas residuales que no puedan ser tratadas en las plantas municipales deberán ser depuradas antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

186.3. Emisión de gases

No se permitirá la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

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

186.4. Contaminación atmosférica

No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1972, las Ordenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha Ley

(Decreto 833/1975 y Orden 10 de agosto de 1976 y 18 de octubre de 1976), la normativa autonómica y la Ordenanza Municipal

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

186.5. Contaminación acústica

En relación a la emisión de ruidos, se deberá estar a lo previsto en relación a los límites establecidos por la normativa acústica autonómica y a las Ordenanzas municipales, no pudiendo alcanzarse los límites permitidos en la citada normativa para cada uno de los casos previstos.

ART. 187. Evaluación de Impacto Ambiental

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en el anexo I del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo, y en la Ley 8/1994 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, deberán someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental.

La Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, extiende la obligación de realizar este trámite a las utilizaciones del suelo que comportan modificación sustancial del medio ambiente o superficies de actuación superiores a 100 Ha.

ART. 188. Protección Contra Incendios

Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-96 y demás legislación sectorial que sea de aplicación. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la Norma Básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO**CAPÍTULO 1. SUELO URBANO****ART. 189. Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de clasificación del suelo, con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los planos de zonificación, en los que se delimita la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

ART. 190. Categorías de suelo urbano

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado:
 - a) Los terrenos que tienen la condición de solar y los que pueden alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - b) Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
2. **Suelo urbano no consolidado:** el Plan General clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos incluidos en el suelo urbano en los que se da alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o repartelación.
 - b) Que se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la vigente en el planeamiento anterior y que no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
 - c) Que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento y que aún no tengan la condición de solar.
 - d) Que se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
 - e) Que no puedan ser incluidos en suelo urbano consolidado.

ART. 191. Desarrollo del suelo urbano**1. Suelo urbano consolidado**

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Actuaciones directas:** terrenos en los que son de aplicación directa las ordenanzas particulares, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión adicionales.
- **Actuaciones aisladas:** terrenos en los que es necesario adaptar la configuración física de las parcelas, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume.

2. Suelo urbano no consolidado

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes clases, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **Ámbitos con planeamiento incorporado:** ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento específico, que está en ejecución y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada el Plan General asume, o, en su caso, mantiene parcialmente.
- **Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada:** ámbitos que el Plan General establece la ordenación pormenorizada, delimitando unidades de actuación para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión.
- **Sectores remitidos a planeamiento de desarrollo:** ámbitos para los que no se establece la ordenación pormenorizada y para los que será precisa la formulación del correspondiente instrumento de planeamiento.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbano no consolidado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

ART. 192. Zonas de ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbana establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas de ordenanza:

- Ordenanza 1: Manzana cerrada intensiva baja
- Ordenanza 2: Manzana cerrada intensiva alta
- Ordenanza 3: Volumetría específica
- Ordenanza 4: Bloque abierto
- Ordenanza 5: Vivienda unifamiliar intensiva
- Ordenanza 6: Terciario
- Ordenanza 7: Industrial
- Ordenanza 8: Equipamiento
- Ordenanza 9: Equipamiento deportivo
- Ordenanza 10: Zonas verdes y espacios libres
- Ordenanza 11: Paredes de Monte

ART. 193. Zonas desarrolladas por planeamiento incorporado

1. En el suelo urbano se han delimitado ámbitos cuya ordenación está regulada por figuras de planeamiento redactadas en desarrollo del Plan General que se revisa o de planes anteriores y que cumplen los requisitos establecidos por el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

URPI-1.- Sector 4 Residencial
 URPI-2.- Estudio de Detalle API-8. Residencial
 URPI-3.- Sector 6. Residencial
 URPI-4.- Sector 17. Equipamientos urbanos
 URPI-5- Sector 7. Residencial
 URPI-6.- Sector 10. Industrial
 URPI-7.- Modificación P.G.O.U La Seda

2. En todos estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.
3. Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.
4. Las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

ART. 194. Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo

En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación, remitiéndose a planeamiento de desarrollo y cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana en caso de los Planes Especiales y la ordenación de volúmenes en caso de los remitidos a estudio de detalle.

Se delimitan los siguientes ámbitos:

PERI-1.- Huérfanos ferroviarios. Residencial
 PERI-2.- PP. Barnabitas. Residencial
 PERI-3.- RENFE. Residencial
 PERI-4.- Poligonal. Industrial-terciario
 PERI-5.- Margen derecha del Río Carrión
 PERI-6.- Tello Téllez. Residencial
 PERI-7.- Franciscanos
 PERI-8.- Industrial
 PERI-1.PdM.- Paredes de Monte

ART. 195. Plazos para edificar

1. Suelo urbano consolidado:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado deberán cumplir con el deber de edificación establecido en los artículos 17 de la Ley de Urbanismo y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en los siguientes plazos:

- a) Cuando los terrenos tuvieran la condición de solar en un plazo máximo de seis años a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.
- b) Cuando los terrenos estuvieran incluidos en actuaciones aisladas de urbanización o normalización, en un plazo máximo de cuatro años desde que alcen la condición de solar.

2. Suelo urbano no consolidado

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, deberán cumplir con el deber de edificar en un plazo máximo de cuatro años a contar desde que los terrenos reúnan la condición de solar.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación se remite a Plan Especial, serán los respectivos instrumentos de planeamiento quienes fijen los plazos para cumplir con el deber de edificar. En su defecto serán de aplicación los plazos establecidos para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE

ART. 196. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General de Ordenación Urbana así clasifica, y que están delimitadas en los planos de clasificación de suelo.

ART. 197. Categorías de suelo urbanizable

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos, intensidades de uso y régimen jurídico, el Plan General de Ordenación Urbana distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

1. **Suelo urbanizable delimitado:** está integrado por aquellos terrenos de suelo urbanizable cuya transformación en suelo urbano se considera más adecuada en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan.
2. **Suelo urbanizable no delimitado:** está integrado por los terrenos que el Plan General clasifica como suelo urbanizable y no están incluidos en la categoría anterior.

ART. 198. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado

El Plan General de Ordenación Urbana incluye en suelo urbanizable delimitado tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial en desarrollo como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano es prioritaria dentro del suelo urbanizable, estableciendo las condiciones particulares de cada uno de ellos en la correspondiente ficha.

1. Suelo urbanizable con Plan Parcial en desarrollo

Comprende aquellos sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General que se revisa y que cuentan con planeamiento parcial aprobado y en ejecución que es asumido por este Plan General de Ordenación Urbana incorporándolo a esta clase de suelo.

- UZPI 1.R Sector 3 Residencial
- UZPI 2.R Sector 8 Residencial
- UZPI 3.R Área 7 Residencial
- UZPI 4.R Sector 11..... Residencial
- UZPI 5.R Sector 12..... Residencial
- UZPI 6. PE Centro logístico A. económicas

En todos estos ámbitos serán de aplicación las determinaciones de ésta Normativa urbanística, contenidas en los Títulos I, II, III, IV, V y VI.

Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas serán las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.

2. Suelo urbanizable delimitado

El Plan General delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable:

- SUZD-1.R Residencial
- SUZD-2.R Residencial
- SUZD-3.R Residencial
- SUZD-4.R Residencial
- SUZD-5.R Residencial
- SUZD-6.R Residencial
- SUZD-7.R Residencial
- SUZD-8.R Residencial
- SUZD-9.R Residencial
- SUZD-10.R Residencial
- SUZD-11.R Residencial
- SUZD-12.R Residencial
- SUZD-13.R Residencial
- SUZD-14.R Residencial
- SUZD-PdM. 1.R Residencial
- SUZD-1.AE Actividad económica
- SUZD-2.AE Actividad económica
- SUZD-3.AE.1 Actividad económica
- SUZD-3.AE.2 Actividad económica
- SUZD-4.AE Actividad económica
- SUZD-5.AE Actividad económica
- SUZD-6.AE Actividad económica
- SUZD-7.AE Actividad económica
- SUZD-8.AE Actividad económica
- SUZD-9.AE Actividad económica
- SUZD-10.AE Actividad económica

La ficha de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, programación y gestión, estableciendo condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable delimitado, a los efectos establecidos en el artículo 88 del Reglamento de Urbanismo de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

Para el desarrollo de cada sector, cuando el Plan General no contenga la ordenación pormenorizada, será necesaria la redacción de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su aprovechamiento urbanístico.

ART. 199. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable delimitado

En suelo urbanizable delimitado, mientras que no se apruebe la ordenación detallada, no podrán realizarse obras ni instalaciones, salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras.

Podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las obras ejecutadas para usos provisionales habrán de ser las mínimas imprescindibles para permitir instalaciones fácilmente desmontables. No se admiten como usos provisionales los residenciales ni los industriales.

ART. 200. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado

En suelo urbanizable no delimitado se han identificado áreas con características intrínsecas diferentes y cuya vocación de transformación por su situación en el territorio y su relación con la ciudad o con los diferentes núcleos, permiten establecer áreas para las que se establecen condiciones de delimitación de sectores diferentes.

- SUZND-1.R Residencial
- SUZND-2.R Residencial
- SUZND-3.R Residencial
- SUZND-1.AE Actividad económica

La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable sin delimitar requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 46 de la Ley 5/1999 de Urbanismo y 141 y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ficha correspondiente al área.

La delimitación de los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable no delimitado, a los efectos establecidos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

ART. 201. Criterios generales para la delimitación de sectores:

- a) La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, basándose en necesidades del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General.
- b) La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos predominantes que los permitidos por el Plan General.
- c) Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General.
- d) La delimitación de sectores preverá la realización de aquellos sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General.
- e) La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General se realizará:
 - Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta
 - Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta

- Sin originar puntos de menor capacidad
 - En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.
- f) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable delimitado. Su conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General.

ART. 202. Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no delimitado

Mientras que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, en suelo urbanizable no delimitado será de aplicación el régimen establecido para el suelo rústico común.

ART. 203. Plazos para edificar

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbanizable, deberán cumplir con el deber de edificar establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el plazo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en su defecto serán de aplicación los plazos establecidos en esta normativa para el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada.

CAPÍTULO 4. SUELO RÚSTICO

ART. 204. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que el Plan General así clasifica, delimitados en los planos de clasificación del suelo

ART. 205. Categorías del suelo rústico

En suelo rústico este Plan General establece las siguientes categorías:

1. **Suelo rústico con protección agropecuaria:** constituido por los terrenos que el Plan General considera que es necesario proteger:
 - a) Por sus características agrícolas y forestales
 - b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.
2. **Suelo rústico con protección de infraestructuras:** constituido por los terrenos rústicos ocupados o en los que el planeamiento prevea la instalación de infraestructuras y sus zonas de afección no susceptibles de transformación, como son las de comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique la necesidad de afectar una parte del territorio, conforme a las previsiones de este Plan General.
3. **Suelo rústico con protección natural:** constituido por los terrenos que es necesario proteger por:
 - a) Estar definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
 - b) Estar definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces o corrientes naturales continuas y discontinuas, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
 - c) Las vías pecuarias que no atravesen suelo urbano o urbanizable
 - d) Los que se ha considerado necesario proteger por sus valores naturales, fauna o flora o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
4. **Suelo rústico con protección cultural:** constituido por los terrenos por los terrenos ocupados por bienes de interés cultural, declarados o en proceso de declaración, yacimientos arqueológicos y otros elementos catalogados por instrumentos sectoriales específicos o por este Plan General, así como sus entornos de protección cuando se delimiten.
5. **Suelo rústico con protección especial:** constituido por terrenos amenazados por riesgos naturales incompatibles con su urbanización.

Con carácter general, independientemente de la categoría de suelo rústico, la delimitación de los sistemas generales en suelo rústico, a los efectos establecidos en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es la contenida en los planos de ordenación de este Plan General.

ART. 206. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos de alta productividad agrícola o ganadera. Estarán sujetos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera siempre que no formen núcleo de población.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

C) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

ART. 207. Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras

El régimen general del suelo rústico de protección de infraestructuras, sin perjuicio de lo establecido en su específica legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos ocupados por infraestructuras y sus zonas de afección, así como los que sean necesarios para la implantación de otras nuevas. Esta categoría de suelo queda sujeta al siguiente régimen de uso:

A) Usos permitidos:

- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

C) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

ART. 208. Régimen del suelo rústico con protección natural y cultural

El suelo rústico de protección natural estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y a las siguientes:

A) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial, salvo cuando puedan producir deterioro ambiental o paisajístico.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

B) Usos prohibidos:

- Todos los demás, prohibiéndose específicamente los usos comerciales

ART. 210. Régimen del suelo rústico común

El suelo rústico común estará sometido a las limitaciones establecidas en la legislación específica y a las siguientes:

A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

A) Usos sujetos a autorización:

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Usos dotacionales de cualquier tipo que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se demuestre la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos o cualquier otra circunstancia especial, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

B) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

ART. 211. Condiciones generales de edificación y uso del suelo rústico

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y tratamiento de aguas residuales, el suministro de energía eléctrica, la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso, la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
2. Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación del patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.
3. Cumplir las siguientes condiciones de edificación:
 - a. La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 20 % de la superficie de la finca.
 - b. El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia del uso o actividad autorizable, deberá descomponerse en dos o más

- volúmenes conectados entre sí, con el fin de adaptar las volumetrías a las tipologías propias del medio rural.
- c. Las características tipológicas de la edificación deberán integrarse en el medio rural en que se encuentran, respetando las tipologías rurales tradicionales del entorno.
 - d. La altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas ni los 7 metros, medidos en el centro de todas las fachadas, desde la rasante natural del terreno al arranque inferior de la vertiente de cubierta, salvo que las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, hicieran imprescindible superarlos en alguno de sus puntos.
 - e. Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno.
 - f. Los cierres y vallados serán preferentemente vegetales, sin que los realizados con material opaco de fábrica superen la altura de 0,90 m, pudiendo ser hasta 1,50 m diáfano, salvo en casos expresamente justificados y derivados de la implantación que se realice. En todo caso, deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural en el que se emplacen, no permitiéndose el empleo de bloques de hormigón u otros materiales de fábrica, salvo que sean debidamente revestidos y pintados.
4. Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación:
- a. La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada caso por el Plan General, sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.
 - b. Los edificios se ubicarán dentro de la parcela, adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.
 - c. Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y, en ningún caso, podrán ser inferiores a 5 metros o a la altura del alero de la edificación proyectada si esta fuera mayor, debiendo además cumplir el resto de condiciones establecidas en esta Normativa.
 - d. Las condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los bancales resultantes deberán definirse y justificarse en el proyecto, de modo que quede garantizado el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración de la topografía natural de los terrenos.
 - e. Se mantendrá el estado natural de los terrenos o, en su caso, el uso agrario de los mismos o con plantación de arbolado o especies vegetales en, al menos, la mitad de la superficie de la parcela.
5. Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales (fosas sépticas, pozos de infiltración o instalaciones similares), debiendo emplazarse aguas arriba de éste.
6. Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

7. En todo caso, el plazo para el inicio de las obras será de seis meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia municipal correspondiente, debiendo concluirse las obras en el plazo máximo de tres años, a contar desde la notificación del otorgamiento de la licencia.
8. Transcurridos dichos plazos, se entenderá caducada la licencia municipal y la autorización autonómica.

ART. 212. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a uso residencial

212.1. Edificaciones residenciales vinculadas al uso de la explotación

Las edificaciones destinadas a uso residencial vinculado a la explotación agrícola, además de las condiciones generales deberán cumplir las siguientes:

- a) Que los terrenos sobre los que se emplace la edificación residencial estén clasificados como suelo rústico de protección agropecuaria.
- b) La edificación deberá estar ligada a la explotación agrícola o ganadera del solicitante.
- c) Que la edificación tenga la condición de aislada, prohibiéndose la construcción de varias edificaciones residenciales sobre una misma parcela y las edificaciones destinadas a usos residenciales colectivos o no vinculados a la explotación. Las edificaciones residenciales no deberán formar núcleo de población.
- d) En todo caso, la superficie mínima exigible para poder edificar nunca será inferior a 10.000 m²; la superficie ocupada por la edificación no superará el 5 % de la superficie neta de la parcela, con una superficie máxima construida de 300 m²
- e) La edificación residencial no podrá emplazarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier otra edificación emplazada en suelo rústico, salvo las de la propia explotación agrícola o ganadera.
- f) La edificación residencial no tendrá comunicación directa con los locales de uso ganadero. Serán independientes y separados un mínimo de 5 m.

212.2. Edificaciones residenciales existentes

En las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se podrán realizar obras de consolidación, rehabilitación y ampliación hasta un máximo del 10% de la superficie originaria, considerando a estos efectos la que tuvieran antes de la entrada en vigor de este Plan General.

Las obras a realizar deberán respetar la tipología arquitectónica original.

En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o su cambio a cualquiera de los usos o actividades permitidos o autorizables según la categoría de protección en que se encuentre.

212.3. Núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población, dentro del suelo rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales

como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc, que son característicos de las áreas con destino urbano.

Se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presenta una densidad superior a una vivienda por parcela de las consideradas como mínimas por esta normativa en las categoría de suelo rústico en las que se permita el uso residencial.

ART. 213. Condiciones particulares de las construcciones destinadas a uso distinto del residencial

Las construcciones en suelo rústico distintas de las residenciales, además de las condiciones generales, cumplirán las siguientes:

- a. La superficie de la parcela en la que se ubique la edificación no será inferior a 10.000 m², salvo que la determinaciones específicas contenidas en la ficha de la zona de ordenación establezcan otra diferente.
La superficie ocupada por la edificación no superará el 15 % de la superficie neta de la parcela, con una edificabilidad máxima de 0,15 m²/m²
- b. Habrá de justificarse cumplidamente la idoneidad del emplazamiento elegido y la imposibilidad o inconveniencia de ubicarlas en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.
- c. Los depósitos de materiales, almacenamientos de maquinaria y estacionamientos de vehículos al aire libre no podrán emplazarse a menos de 1.000 metros del límite del suelo rústico de especial protección, ni dentro del alcance visual desde las principales vías de comunicación. Las parcelas deberán cerrarse o vallarse con cierres vegetales.
- d. Las nuevas explotaciones ganaderas sin base territorial no podrán emplazarse a una distancia inferior a 1.000 metros de los asentamientos de población y 250 metros de la vivienda más próxima. Cuando se trate de nuevas explotaciones con base territorial, la distancia mínima a los asentamientos de población y a la vivienda más próxima será de 200 metros.
- e. Las construcciones ligeras desmontables tales como invernaderos agrícolas, de acuicultura u otras similares, no computan a los efectos de determinar la ocupación máxima de parcela por la edificación.

En todo caso, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por la legislación sectorial de aplicación.

ART. 214. Carácter de las limitaciones de los usos

Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística los son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna salvo en el caso de que constituyan

una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO****ART. 215. Bienes integrantes**

El Patrimonio municipal de suelo estará integrado por los siguientes bienes, derechos y obligaciones:

- a) El aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de suelo urbano y urbanizable.
- b) Los siguientes bienes inmuebles, sin perjuicio de su afección al uso y dominio público:
 - 1º. Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial, sean clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable por este Plan General.
 - 2º. Los terrenos y construcciones adquiridos mediante expropiación, compra, permuta o cualquier otro título con el fin de su incorporación al propio patrimonio.
 - 3º. Los terrenos obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio.
 - 4º. Las viviendas de propiedad pública
 - 5º. Las dotaciones urbanísticas públicas asentadas sobre suelos públicos.
- c) Los fondos recogidos en el artículo 372 del Reglamento de Urbanismo.
- d) Las obligaciones de compensación de aprovechamiento a los propietarios de terrenos objeto de ocupación directa a los propietarios a los que corresponda un aprovechamiento superior y que en el planeamiento se les permita un aprovechamiento inferior al que les corresponda.
- e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

ART. 216. Destino

Los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo estarán destinados a alguno de los siguientes fines:

- a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
 - 1º. Hayan sido objeto de expropiación
 - 2º. Hayan sido objeto de ocupación directa
 - 3º. Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión y ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiendo incluyendo todos los conceptos establecidos en el artículo 374 del Reglamento de Urbanismo.
- e) Con carácter excepcional, otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial y que estén previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico.

ART. 217. Alcance de la delimitación

La delimitación de terrenos como reserva para ampliación del patrimonio municipal de suelo implica:

- a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos incluidos en el ámbito de la reserva, a efectos de expropiación forzosa por un plazo máximo de cuatro años.
- b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen sobre dichos terrenos a los derechos de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la Ley 5/1999 de Urbanismo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Transcurrido el plazo de cuatro años establecido en el apartado a) sin que se haya iniciado el procedimiento expropiatorio, la delimitación de la reserva queda sin efecto.

CAPÍTULO 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

ART. 218. Delimitación de áreas

Con objeto de facilitar el cumplimiento de sus objetivos, el Plan General, sus revisiones o sus modificaciones, podrán delimitar áreas en suelo urbano o urbanizable, en las que las transmisiones onerosas de terrenos y demás bienes inmuebles quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las siguientes finalidades:

- a) Ampliar el patrimonio municipal de suelo
- b) Garantizar el régimen de viviendas con protección pública
- c) Contribuir a la regulación del mercado inmobiliario
- d) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ART. 219. Bienes afectados

Dentro de las áreas delimitadas, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se limitará a los siguientes supuestos:

- a) Terrenos sin edificar o en construcción
- b) Terrenos con edificación declarada en ruina o fuera de ordenación
- c) Terrenos destinados a la construcción de viviendas con protección pública
- d) Viviendas con protección pública

En las áreas de rehabilitación, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto puede extenderse alas transmisiones onerosas de todo tipo de bienes inmuebles, incluso parcialmente en caso de fincas en régimen de propiedad horizontal.

ART. 220. Plazo de ejercicio

El plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en las áreas delimitadas, será de ocho años desde la entrada en vigor del documento de planeamiento que contenga la delimitación.

Dentro del plazo de sujeción de las transmisiones onerosas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto debe notificarse, al menos, el acuerdo por el que se ejerza el derecho de tanteo o el derecho de retracto, o en el supuesto contemplado en el artículo 389.2 del Reglamento de Urbanismo, el requerimiento a los afectados. El resto de actuaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto pueden efectuarse validamente aunque haya concluido el plazo.

ART. 221. Destino de los bienes obtenidos

Los bienes obtenidos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se integran automáticamente en el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando sujetos a su régimen.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

ART. 222. Objeto

El objeto de este Capítulo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos. Se recogen tanto los edificios zonas o enclaves con Declaración de Bien de Interés Cultural, como aquellos que se distingan especialmente por sus características propias.

La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la legislación vigente concede a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina.

ART. 223. Ámbito

Las determinaciones del presente capítulo son de aplicación a todos los bienes incluidos en el Catálogo que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Las normas y definiciones que se establecen a continuación son complementarias de las determinaciones particulares y específicas de cada edificio o elemento incluidas en las correspondientes fichas.

ART. 224. Niveles de protección de los bienes catalogados

Se establecen tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras a realizar, conforme a los tipos de obras definidos en esta Normativa.

224. 1. Protección integral

Tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante de] patrimonio edificado. Será de aplicación a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural

Obras permitidas

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio complicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas.

224.2. Protección estructural

Tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas:

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizarán con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

224.3. Protección ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas:

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

ART. 225. Criterios generales de intervención

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

1. Tratamiento en obras de reforma y rehabilitación.

Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

2. Tratamiento de fachadas.

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación.

3. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados deberá adecuarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
- No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo que se señale expresamente en las fichas. Las obras no afectarán negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuarán las características del mismo.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los

letreros correspondientes, con el tratamiento, localización, y dimensión que garanticen su integración con el edificio.

4. Obras en cubierta.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

ART. 226. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos.

ART. 227. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado

Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en esta Normativa.

ART. 228. Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

ART. 229. Condiciones específicas de la edificación para los bienes catalogados

Los edificios con protección integral o estructural quedan excluidos de la aplicación de las condiciones de volumen correspondiente a la zona de ordenanza donde se encuentre.

Si la protección de un edificio, sea cual fuere esta, exigiera la conservación de una fachada de altura superior a la permitida en las Condiciones de edificación de la zona de ordenanza donde esta se ubique, se disminuirá la ocupación en base al agotamiento de la edificabilidad marcada.

En el caso de permitirse la sustitución, el nuevo edificio se ajustará a las determinaciones volumétricas establecidas, respetando las condiciones particulares que le asigne la ficha correspondiente.

ART. 230. Autorización previa

Cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos, en los niveles integral y estructural, requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio, que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.

ART. 231. Tramitación de las obras en edificios catalogados

Como Norma general para la solicitud y concesión de licencia de obras en edificios y elementos de interés catalogados se exigirá la documentación técnica y requisitos necesarios según el alcance y tipo de obras a realizar, de acuerdo con lo señalado en esta Normativa para cada tipo de obra.

ART. 232. Modificaciones del Catálogo

El Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas de las ya catalogadas, o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites recogidos en la legislación urbanística vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Inclusiones

Para la inclusión de un nuevo elemento en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, elemento o enclave que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta.

Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento, será remitido al Órgano competente de la Consejería de Cultura.

2. Exclusiones

Para la exclusión de una pieza ya catalogada deberá presentarse por la propiedad de la misma, solicitud al respecto, firmada por un técnico competente, indicando el por qué de la no vigencia de las razones que sirvieron para su catalogación. Dicho informe, una vez corroborado por el técnico municipal competente y aprobado por el Ayuntamiento, será elevado al Órgano competente de la Consejería de Cultura, que resolverá sobre la procedencia o no de la exclusión. La exclusión nunca podrá basarse en la declaración de ruina.

3. Modificación de las condiciones de protección

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo prescrito en el apartado anterior para las exclusiones.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

ART. 233. Objeto

El objeto de este capítulo es establecer las condiciones de protección y conservación del patrimonio arqueológico.

ART. 234. Tipos de intervenciones arqueológicas

En función de la metodología, las características técnicas y los fines que persiguen se distinguen los siguientes tipos de intervención arqueológica:

- Prospecciones arqueológicas: se trata de reconocimientos de la superficie del suelo que no requieren de remociones del terreno, con el fin de identificar, documentar y delimitar restos y yacimientos integrantes del patrimonio arqueológico (art. 51.2 de la Ley 12/2002).
- Excavaciones arqueológicas: son remociones del terreno realizadas con metodología arqueológica, con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (art. 51.3 de la Ley 12/2002).
- Controles arqueológicos: consisten en la supervisión por parte de un técnico arqueólogo de las remociones de terrenos en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico, pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que en su caso se hallen (art. 51.4 de la Ley 12/2002).

Todas estas intervenciones estarán sujetas al régimen regulado por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

ART. 235. Zonas específicas de protección

Se diferencian distintos grados de protección del suelo, aplicándose a cada uno de ellos una normativa diferente que regula el desarrollo de las obras que afecten o impacten de forma negativa en su subsuelo.

1.- Zona de Protección Integral (ZONA A): comprende aquellas áreas que son claves para el conocimiento de la evolución histórica de la ciudad de Palencia. Son lugares en los que por información arqueológica y/o documental se conoce la existencia de secuencia prehistórica y/o histórica de interés relevante y que, por lo tanto, presentan los máximos grados de protección cultural o urbanística. La protección integral de estos sectores pretende preservar el valor y la potencialidad arqueológica, tanto si se trata del conjunto de restos o de la secuencia detectada bajo la cota cero, como de aquellas estructuras emergentes.

ZONA DE PROTECCIÓN A		
SUELO URBANO O URBANIZABLE		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
CASCO ANTIGUO	URBANO O URBANIZABLE FUERA DEL CASCO ANTIGUO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Necrópolis de Eras del Bosque: dominio ferroviario entre la Estación de Pequeña Velocidad y el parque de la Carcavilla, parque de los Jardinillos, aparcamiento y andenes de la Estación de Autobuses (13,12 ha)

2.- Zona de Protección Preferencial (ZONA B): comprende áreas que son objeto de especial interés prehistórico e histórico en relación con el yacimiento arqueológico del casco urbano de Palencia. Se trata, por tanto, de lugares donde hay constancia de la existencia de restos de naturaleza arqueológica, bien como consecuencia de hallazgos fortuitos, de intervenciones arqueológicas relativamente recientes o de documentación escrita, pero de los que desconocemos su extensión, características y estado de conservación, por lo que es necesaria una verificación previa de su potencial arqueológico real.

ZONA DE PROTECCIÓN B		
SUELO URBANO O URBANIZABLE		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
CASCO ANTIGUO	URBANO O URBANIZABLE FUERA DEL CASCO ANTIGUO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Eras del Bosque:</u> Pso. Víctorio Macho-Avda. de los Vacceos, Los Robles, Eugenia de Montijo, Núñez de Balboa, García Barón y Santo Toribio. Y al oeste de la vía: c/ Miravalles, c/ Pedro Berruguete, edificio Estación de Autobuses, Avda. Simón Nieto y Avda. Asturias (39,88 ha). ▪ <u>Paseo del Salón-Pío XII-Mª Cristina:</u> Paseo del Salón c/v República Argentina y ángulo noroeste del parque (0,85 ha). ▪ <u>Ermita del Humilladero:</u> Pol. 604, parc. 3, 6 y 7 Coordenadas: 363699,5/4645027,9 (1,10 ha) ▪ <u>Páramo Llano:</u> Pol. 23, parc. 75-77 y 106. Coordenadas: 371489,8/4657810,5 (3,72 ha) ▪ <u>Pico del Tesoro:</u> Pol40, parc. 4-12; Pol. 41, parc: 1-8, 31-35, 38, 53-55, 66-78, 80, 88-91, 94; Pol. 42, parc. 20-24,47, 89 y 90. Coordenadas: 369677,6/4651827,0 (74,0 ha)

3.- Zona de Protección Secundaria (ZONA C): comprende zonas de un interés arqueológico secundario dentro del contexto de la ocupación histórica del casco urbano de Palencia. También incluye aquellos lugares en los que la secuencia arqueológica se ha visto afectada por intrusiones propias del desarrollo urbano, menoscabando su potencial, así como otras zonas urbanas o yacimientos arqueológicos donde la posibilidad de la existencia de restos es menor o en las que es previsible exista información redundante respecto a la ofrecida por otras áreas con un interés inicial más relevante. Cuentan igualmente con esta protección los hallazgos aislados que ya estén catalogados o que pudieran incorporarse al inventario arqueológico del municipio, así como aquellos lugares donde existen noticias no confirmadas de la existencia de restos arqueológicos.

ZONA DE PROTECCIÓN C		
SUELO URBANO O URBANIZABLE		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
CASCO ANTIGUO	URBANO O URBANIZABLE FUERA DEL CASCO ANTIGUO	
Área entre la delimitación exterior de la zona B y el límite del casco antiguo (incluido el trazado de la muralla).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Eras del Bosque:</u> Parque de La Carcavilla y dominio ferroviario al norte de la Zona B, y espacio entre Avda. de Asturias y calles Navas de Tolosa, San Antonio y Avda. Simón Nieto (12,65 ha). ▪ <u>Allende el Río:</u> desde la iglesia hasta el Pso. P. Faustino Calvo (13,79 ha) y posible trazado de la Traída de Aguas del XVIII. ▪ <u>Paseo del Salón-Pío XII-Mª Cristina:</u> Parque y Pso. del Salón, Pío XII hasta c/Batán de San Sebastián, Avda. Santiago Amón y barrio María Cristina (9,35 ha). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Los Hornagones:</u> Pol. 39, parc. 15-16, 32-34. Coordenadas: 370472,4/4651226,3 (2,0 ha) ▪ <u>Camino de San Román:</u> Pol. 19, PARC. 50, 69, 70, 72 Y 77 Coordenadas: 370615,7/4654092,9

4.- Zona carente de protección arqueológica inicial (ZONA D): esta zona incluye aquellos sectores del municipio en los que no existe constancia de información arqueológica o histórica, generalmente como consecuencia de obras e intervenciones urbanísticas recientes que han vaciado total o parcialmente el suelo afectado. También comprende aquellas zonas carentes de datos arqueológicos relevantes respecto a otros sectores del municipio o donde se han producido hallazgos arqueológicos aislados fuera de contexto, así como los espacios que han dado resultados negativos tanto en la prospección arqueológica realizada para la elaboración del Inventario Arqueológico Provincial como en la de carácter intensivo de los nuevos sectores urbanizables. De igual modo forman parte de esta área todos aquellos solares construidos o reformados en las últimas décadas en donde el sistema de cimentación ha afectado gravemente a la conservación del potencial arqueológico del subsuelo y ha convertido tanto la secuencia estratigráfica como los restos arqueológicos existentes en elementos marginales, exiguos y aislados de su entorno, por lo que su valoración e interpretación histórica quedaría sin la adecuada comprensión y contextualización.

ART. 236. Normativa de protección y documentación

236.1 ZONA A o de protección integral

Siguiendo las normas generales de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León citadas anteriormente, el procedimiento mediante el cual se va a efectuar la verificación del

potencial arqueológico de los restos existentes es la realización de una excavación arqueológica de extensión suficiente para caracterizar la estratificación, la cronología y el estado de conservación del enclave. Cualquier obra o intervención prevista en los lugares catalogados como Zona A deberá ser evaluada por la Comisión Territorial de Patrimonio, que dictaminará la viabilidad o no del proyecto y establecerá las actuaciones concretas que es preciso llevar a cabo. Aunque la extensión y las características de la intervención que ha de realizarse deben ser establecidas en última instancia por la Unidad Técnica de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura, en principio, en los informes particulares de cada tipo de suelo se establecen los siguientes porcentajes de intervención arqueológica:

- Suelo urbano dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia: Deberá realizarse una excavación arqueológica del 50% de la superficie que se vaya a intervenir utilizándose el sistema de excavación, área abierta, sondeos, etc. que más convenga a cada caso. Los resultados serán evaluados por el organismo competente en materia de patrimonio arqueológico, que puede decidir sobre la ampliación o no de los trabajos, la realización de un cambio en el uso del suelo o el destino final de los restos inmuebles exhumados.
- Suelo urbano y urbanizable fuera del ámbito del Casco Antiguo: se realizará la excavación con metodología arqueológica de al menos el 1% de la superficie total del área arqueológica que vaya a verse afectada por las obras. En el caso de obras de infraestructura (conducciones, cableado, etc.) que impliquen únicamente la excavación de zanjas de reducidas dimensiones (menos de un metro de anchura), así como las obras de pavimentación y remodelación del espacio urbano que supongan remociones o explanaciones superficiales (menos de medio metro de profundidad), los trabajos serán objeto de seguimiento arqueológico intensivo por parte de un técnico arqueólogo. Los resultados serán evaluados por el organismo competente en materia de patrimonio arqueológico, que puede decidir sobre su ampliación o no, la realización de un cambio en el uso del suelo o el destino final de los restos inmuebles exhumados.
- Suelo rústico de protección cultural: excavación con metodología arqueológica de al menos el 1% de la superficie total del yacimiento, sin perjuicio de que en función de las evidencias detectadas el organismo competente en materia de cultura considere preciso la ampliación de los trabajos y el destino de los restos inmuebles exhumados.

236.2 ZONA B o de protección preferencial

El procedimiento para llevar a cabo el análisis de la entidad arqueológica de estas áreas es la realización de sondeos arqueológicos manuales, cuyas dimensiones y número serán proporcionales al área que vaya a verse afectada. Su objetivo es proporcionar un conocimiento del potencial del subsuelo de la zona afectada, permitiendo documentar la secuencia estratigráfica conservada en estos puntos de la ciudad.

- Suelo urbano dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia: Deberá realizarse una excavación arqueológica, con la técnica de sondeos, de al menos un 10% de la superficie que se vaya a intervenir, así como el seguimiento arqueológico continuado de todos los movimientos de tierra que se efectúen en el área. Posteriormente y según los restos y estructuras aparecidas se dejará, a criterio de la autoridad competente el establecer si el estudio ha de ampliarse o no, y si se realizará un cambio sobre el uso del suelo, así como la decisión sobre que debe de hacerse con los restos exhumados.

- Suelo urbano y urbanizable fuera del ámbito del Casco Antiguo: En esta área de protección preferencial se establece la necesidad de realizar sondeos arqueológicos manuales en aquellos solares que estén aún sin construir, en zonas verdes y áreas públicas que vayan a ser modificadas en profundidad, así como en aquellos otros solares que en la actualidad estén ocupados por viviendas de cierta antigüedad y que por tanto no hayan sido objeto de vaciado previo para la excavación de sótanos y garajes. La unidad técnica de arqueología del Servicio Territorial de Cultura será quien determine el número y la amplitud de los sondeos que es preciso realizar con anterioridad al inicio de cualquier actuación. A la vista de los resultados de esta intervención, la Comisión Territorial de Patrimonio decidirá sobre la conveniencia o no de ampliar los trabajos de excavación. No obstante, cuando en estas áreas de protección preferencial se lleven a cabo obras relacionadas con infraestructuras (conducciones, cableado, etc.) que impliquen únicamente la excavación de zanjas de reducidas dimensiones (menos de un metro de anchura), así como obras de urbanización y remodelación del espacio urbano que supongan remociones o explanaciones superficiales del terreno (menos de medio metro de profundidad), los trabajos serán objeto de seguimiento arqueológico intensivo por parte de un técnico arqueólogo. En el caso de que en el transcurso de estas labores de control se detectasen restos arqueológicos de interés, la Comisión Territorial de Patrimonio dictaminará la conveniencia de llevar a cabo una actuación arqueológica de mayor envergadura. En el caso de que en una Zona B o de Protección Preferencial aparezcan restos de especial relevancia que aconsejen la conservación de los hallazgos *in situ*, el técnico de la administración deberá solicitar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la inclusión de este sector en un tipo de protección mayor (Zona A o Integral), la cual deberá ser aprobada por dicha Comisión o, en su caso, por el correspondiente organismo competente, quien determinará las medidas oportunas.
- Suelo rústico de protección cultural: cualquier actuación distinta de los actuales usos agrícolas deberá contar con un estudio previo materializado en la excavación de sondeos al objeto de delimitar el yacimiento y comprobar su potencial estratigráfico. A la vista de los resultados de esta intervención, la Comisión Territorial de Patrimonio decidirá sobre la viabilidad o no del proyecto y determinará la conveniencia o no de ampliar los trabajos de excavación. En cualquier caso, en las zonas catalogadas como protección preferencial quedan terminantemente prohibidas las actividades extractivas (explotaciones mineras, canteras, extracción de áridos, etc.), así como los usos industriales, comerciales y de almacenamiento. Se permite la explotación agrícola y ganadera de los terrenos, sin perjuicio de los usos excepcionales que contempla la Ley de Urbanismo de Castilla y León y conforme a los requisitos y autorizaciones que establece la misma.

236.3. ZONA C o de protección secundaria

En estas zonas cualquier remoción del terreno con procedimientos mecánicos debe realizarse bajo la supervisión continuada de un arqueólogo, quien establecerá el ritmo y las características de extracción de los sedimentos, con el fin de poder documentar los indicios de interés arqueológico que pudieran aparecer durante el proceso de vaciado de tierras. El seguimiento arqueológico afectará a toda la superficie del solar o terreno que se vea afectado por un impacto negativo o destructivo. Con este tipo de intervención se puede verificar el potencial arqueológico del subsuelo, así como evaluar las características y condiciones de conservación que presenta la secuencia estratigráfica.

- Suelo urbano dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia: En caso de tener que ejecutar alguna intervención en esta área, se realizará el seguimiento arqueológico continuado de todos los movimientos de tierra que se realicen. Posteriormente y según los restos y estructuras aparecidas se dejará, a criterio de la autoridad competente el establecer si el estudio ha de ampliarse o no, y si se realizará un cambio sobre el uso del suelo, así como la decisión sobre qué debe de hacerse con los restos exhumados.
- Suelo urbano y urbanizable fuera del ámbito del Casco Antiguo: En esta área de protección secundaria se realizará un seguimiento arqueológico continuado de todos los movimientos de tierra que se realicen. Cuando los hallazgos fuesen relevantes se podrá solicitar el paso de una Zona C o de Protección Secundaria a una Zona B o de Protección Preferencial, modificación que deberá ser aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o, en su caso, por el correspondiente organismo administrativo, quien determinará el proceso específico que ha de seguirse en cada caso.
- Suelo rústico de protección cultural: cualquier remoción del terreno con procedimientos mecánicos debe realizarse bajo la supervisión continuada de un arqueólogo, quien establecerá el ritmo y las características de extracción de los sedimentos, con el fin de poder documentar los indicios de interés arqueológico que pudieran aparecer durante el proceso de vaciado de tierras.

236.4. ZONA D o carente de protección arqueológica inicial

Los propietarios de los solares con estas características de nueva obra deberán adjuntar a la administración competente las debidas certificaciones que acrediten su inclusión en esta área carente de protección. También se incluyen aquellos solares y terrenos que hayan sido objeto de un seguimiento arqueológico previo en fechas recientes.

No obstante, si se produjera algún hallazgo casual de naturaleza arqueológica, existe la obligación de ponerlo en conocimiento del Servicio Territorial de Cultura de Palencia.

ART. 237. Normativa de actuación y tramitación.

Con vistas a regular el desarrollo de las obras de cualquier naturaleza que impliquen remociones del terreno en el subsuelo de las áreas de interés arqueológico definidas en el epígrafe anterior, se establecen unas normas específicas de actuación y protección, siguiendo los criterios fijados por la legislación en materia de protección arqueológica del Patrimonio Histórico y Cultural.

237.1. Normas para las ZONAS A o de protección integral

Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte a los sectores clasificados como Zona A, el constructor o promotor de la obra deberá haberse puesto en contacto con un arqueólogo, quien, de manera previa a la concesión de dicha licencia, tiene la obligatoriedad de presentar ante el organismo competente una Propuesta de Actuación, en la que el responsable de realizar la intervención arqueológica deberá hacer constar de manera detallada los siguientes aspectos:

- Protección que establece la norma complementaria para este lugar.
- Grado de conocimiento histórico del área a intervenir con explicación de las diversas problemáticas que pudieran concurrir en ella; relación de las intervenciones

arqueológicas efectuadas con anterioridad en ese espacio o en el entorno y de los resultados en ellas obtenidos.

- Definición de los objetivos generales de la intervención.
- Definición de la superficie a intervenir, de acuerdo con la normativa general de actuación y con el criterio de la Unidad Técnica de Arqueología del Servicio Territorial de Cultura en función del grado de las características del tipo de intervención propuesta, adjuntando documentación gráfica suficiente para valorar la actuación que se propone.
- Explicación de la metodología a aplicar en el proceso de excavación y documentación arqueológica.
- Plazos para el desarrollo de la intervención.

La propuesta de actuación estará firmada por un arqueólogo cualificado y se dirigirá a la administración competente. Este organismo tramitará la concesión del permiso oficial y nominal al responsable de la intervención con especificación de las condiciones técnicas correspondientes. Una vez emitido el permiso por la administración, el arqueólogo podrá iniciar la excavación dentro de los plazos establecidos. Finalizados los trabajos previstos, el técnico responsable emitirá a la administración competente (Junta de Castilla y León y Ayuntamiento de Palencia) una memoria técnica que deberá constar de los siguientes apartados:

- Completa documentación gráfica y escrita del registro arqueológico.
- Descripción de la metodología y técnicas utilizadas.
- Secuencia estratigráfica explicada, que deberá acompañarse de su desarrollo gráfico y de las fichas de registro de unidades estratigráficas, excepto en aquellos casos en los que la normativa anterior o el técnico competente de la administración opte expresamente por la realización de seguimientos arqueológicos.
- Estudio e inventario de los restos materiales recuperados.
- Interpretación histórica de los resultados de la intervención y propuesta de futuras actuaciones.

Convenientemente informado, el organismo administrativo competente de la Junta de Castilla y León emitirá el correspondiente dictamen de actuación, esto es, dar por finalizada la intervención arqueológica, solicitar la continuación de los trabajos arqueológicos, solicitar la ampliación del área de intervención arqueológica o autorizar la solicitud de otorgamiento de licencia de obra o, si se hubiera solicitado ya, iniciar los plazos para su tramitación reglamentaria.

En el caso de que en una Zona de Protección Integral apareciesen restos de especial relevancia que aconsejasen la conservación de los hallazgos, el técnico competente de la administración deberá solicitar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural un informe valorativo al respecto, que podrá optar por la conservación *in situ* de los restos arqueológicos exhumados, y que deberá ser aprobado por dicha Comisión, o, en su caso, por el correspondiente organismo competente, quien determinará las medidas oportunas.

237.2. Normas para las ZONAS B o de protección preferencial

Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte a los sectores catalogados como Zona B, el constructor o promotor de la obra deberá haberse puesto en contacto con un arqueólogo, quien, de forma previa a la concesión de dicha licencia, tiene la obligatoriedad

de presentar ante el organismo competente una propuesta de actuación, que deberá contemplar los aspectos ya referidos en el apartado anterior y que seguirá el mismo procedimiento descrito en el caso de las Zonas A, esto es, expedición del correspondiente permiso administrativo, realización de la intervención arqueológica, redacción de la memoria técnica y dictamen final del organismo administrativo competente.

En el caso de que en una Zona B o de Protección Preferencial aparezcan restos de especial relevancia que aconsejen la conservación de los hallazgos, el técnico de la administración deberá solicitar a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la inclusión de este sector en un tipo de protección mayor (Zona A o Integral), en el que se podrá contemplar la conservación *in situ* de los restos arqueológicos exhumados, la cual deberá ser aprobada por dicha Comisión o, en su caso, por el correspondiente organismo competente, quien determinará las medidas oportunas.

237.3. Normas para las ZONAS C o de protección secundaria

Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte a los sectores catalogados como Zona C, el constructor o promotor de la obra deberá haberse puesto en contacto con un arqueólogo, quien, de manera previa a la concesión de dicha licencia, tiene la obligatoriedad de presentar ante el organismo competente una propuesta de actuación, en donde el responsable de acometer el seguimiento arqueológico de la remoción de tierras del solar o espacio afecto deberá hacer constar los siguientes aspectos: protección que establece la norma complementaria para ese lugar, conocimiento histórico del área a intervenir, relación de posibles intervenciones arqueológicas realizadas con anterioridad, objetivos de la actuación, definición de la superficie a intervenir y plazos de ejecución.

Sólo una vez que la administración haya emitido el permiso de actuación, el técnico responsable podrá iniciar los trabajos de seguimiento arqueológico. El ritmo de éstos lo marcará el arqueólogo, quien, siempre que la secuencia arqueológica lo demandare, podrá agilizar, ralentizar o incluso paralizar temporalmente la extracción de tierras con el fin de poder documentar y registrar de forma adecuada los restos y evidencias históricas de interés que vayan a verse destruidos por el vaciado del solar.

Finalizada la intervención arqueológica será obligatorio por parte del técnico arqueólogo responsable de la actuación redactar la correspondiente memoria técnica, a la vista de la cual el organismo competente emitirá dictamen.

237.4. Normas para las ZONAS D o carentes de protección arqueológica inicial

Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo de los solares y terrenos catalogados como Zona Carente de Protección Arqueológica Inicial, el Ayuntamiento podrá iniciar los plazos de tramitación reglamentaria, dado que estas áreas no están sujetas a ningún tipo de actuación arqueológica previa debido a la ausencia de evidencias arqueológicas.

Ante la aparición de hallazgos arqueológicos casuales en estas zonas, tal hecho deberá ponerse obligatoriamente en conocimiento de la Administración competente en materia de cultura quien, en su caso, tratará, previa elaboración de informe valorativo, su inclusión

dentro de una de las zonas de protección arqueológica contempladas en esta normativa. La administración determinará asimismo las características oportunas que debe regir el proceso.

ART. 238. Normativa sobre inspección y conservación.

Las labores de inspección y conservación del patrimonio arqueológico se realizarán de acuerdo con lo establecido en la normativa legal vigente y aplicable en estos casos. En este sentido, la Ley 12/2002 de 11 de julio del Patrimonio Cultural de Castilla y León especifica en el artículo 2 que a la Comunidad de Castilla y León le corresponden las competencias exclusivas en materia de patrimonio cultural ubicado en su territorio, constituyéndose en un deber y atribución esencial de la misma el garantizar la conservación de este patrimonio, la promoción de su investigación y el enriquecimiento de los mismos, así como el acceso a éstos de los ciudadanos.

Siguiendo las directrices ya marcadas por la legislación sobre Patrimonio Histórico Español, la ley autonómica indica que "las autoridades locales tienen la obligación de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubique en su territorio" (art. 3.2). De igual modo, establece que en materia de inspección de las actuaciones arqueológicas la competencia debe recaer en la Administración competente, según lo especifica el artículo 42.1 ya que "toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que mediante los procedimientos de inspección y control idóneos comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico". En su artículo 42.3 señala además que "serán ilícitas y sus responsables serán castigados conforme a lo dispuesto en la presente ley las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubieran sido comunicados inmediatamente a la Administración competente".

En estos mismos términos establece la Ley 12/2002 que la "Consejería competente en materia de cultura podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio de Castilla y León en el que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico" (art. 52). Además, el artículo 53 señala que esta misma Consejería podrá ordenar la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses en los lugares en los que se hallen fortuitamente bienes del patrimonio arqueológico, durante cuyo tiempo la administración, a su cargo, realizará las intervenciones arqueológicas oportunas para decidir sobre el inicio del procedimiento para la declaración del lugar como Bien de Interés Cultural o su inclusión en el Inventario.

Sobre la función inspectora en materia de Patrimonio Cultural se establece que "las Administraciones Públicas, en función de sus competencias podrán inspeccionar los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León y las actividades que pueden afectarles, cualesquiera que sea su titularidad, con el fin de comprobar el cumplimiento de las exigencias previstas en esta ley y en sus normas de desarrollo". El personal encargado de

la actividad inspectora recaerá en técnicos o facultativos profesionalmente competentes propios de la Administración.

El artículo 111 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en su punto primero, dictamina que "corresponde al Municipio las competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal, entre las que se encuentra la inspección urbanística, la adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística, así como la capacidad de imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas". Por tanto, en cualquier tipo de obra que afecte a un solar o terreno rústico incluido en el término municipal de Palencia en donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento podrá realizar la labor de inspección de vigilancia inicial, cuyos resultados serán regularmente comunicados a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o al personal técnico de la Junta de Castilla y León encargado de la actividad inspectora sobre los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.

En el caso de que aparecieran restos arqueológicos en el transcurso de las obras exentas de intervención arqueológica se aplicarían de inmediato las disposiciones legales vigentes sobre hallazgos casuales, definidos en el artículo 60 de la Ley 12/2002: "se considerarán hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole". En el punto 3 de este artículo se establece la obligación de comunicar inmediatamente su descubrimiento a la Consejería competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a incluir el lugar en el Inventario o a su catalogación como B.I.C. Asimismo, cabe recordar que según el artículo 54 de la Ley 12/2002, los lugares donde se encuentren bienes arqueológicos quedarán clasificados como suelo rústico con protección cultural, salvo que ya se hallasen en zonas urbanas o urbanizables.

ART. 234. Normativa sobre financiación de las intervenciones arqueológicas

En cuanto a la normativa sobre la financiación de los trabajos arqueológicos nos basaremos en lo especificado en el artículo 58 de la Ley 12/2002. En el punto primero del citado artículo se señala que "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". Y en el punto segundo precisa que "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".

Siguiendo este articulado, la financiación de los distintos tipos de intervención arqueológica que afecten al municipio de Palencia, así como de las memorias técnicas correspondientes, debe ser responsabilidad del promotor por cuya actuación se pone en peligro la conservación

del patrimonio arqueológico, y cuando se trate de particulares podrán solicitarse ayudas en los términos que fije reglamentariamente la administración.