



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA

Parte II. Documentación Normativa
Libro II.
Normativa

Aprobación Definitiva



Año 2011

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

El presente documento ha sido redactado por el equipo técnico de la empresa **OMICRON-AMEPRO, S.A.** integrado por:

Delegado de Consultor:

Magdalena Barreales Caballero (*ICCP*)

Dirección Técnica (redactores)

Félix Álvarez Álvarez (*Arquitecto*)

Javier Alonso Vicente (*Arquitecto*)

Equipo:

Soraya Juarez González (*Arquitecto*)

Rubén Fernández Rodríguez (*Arquitecto*)

Esther Salan Gómez (*Arquitecto técnico*)

Sergio Ordás Llamazares (*ICCP*)

Nuria Ibarguren Fernández (*ICCP*)

M^a Luz Prieto Rodríguez (*Ingeniero Agrónomo*)

Carmen Cordero González (*Lda. Ciencias Ambientales*)

Oscar García Fernández (*Ingeniero Técnico Agrícola*)

Apoyos Trabajo de campo:

Emilio Domínguez Astorga (*Ldo. Ciencias Ambientales*)

Ángel Herrero Polantinos

Catálogo Arqueológico:

Luis Alberto Villanueva Martín

María Eugenia Delgado Arceo

ANTEQUEM, Arqueología y Medio Ambiente, S. L.

Equipo de Delineación:

Dulce María Pérez Benavides

Noelia Yugueros Anta

Miguel Ángel García Angulo

Isabel Valdeón Fernández

Equipo de Administración:

M^a Teresa Fernández Fernández

Marianela Laiz Vargas

Así como la colaboración de todo el equipo técnico-logístico que la citada empresa tiene en su delegación de León.

León, diciembre de 2011

Félix Álvarez Álvarez, Arquitecto

Javier Alonso Vicente, Arquitecto

ÍNDICE DE LIBROS

PARTE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

LIBRO I. MEMORIA INFORMATIVA

LIBRO II. PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO III. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

PARTE II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

LIBRO I. MEMORIA VINCULANTE

LIBRO II. NORMATIVA Y ANEXOS A LA NORMATIVA

LIBRO III. PLANOS DE ORDENACIÓN

LIBRO IV. CATÁLOGO

PARTE II **DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

LIBRO II **NORMATIVA URBANÍSTICA**

ÍNDICE

TÍTULO I.	NORMAS DE CARÁCTER GENERAL	1
	Capítulo 1. Disposiciones generales	1
	Artículo 1. Objeto y alcance de las Normas Urbanísticas Municipales	1
	Artículo 2. Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales	1
	Artículo 3. Efectos.....	1
	Artículo 4. Revisión y modificaciones	2
	Artículo 5. Relación con otra normativa.....	2
	Capítulo 2. Contenido de las Normas Urbanísticas Municipales.....	2
	Artículo 6. Documentación.....	2
	Artículo 7. Interpretación documental.....	3
	Artículo 8. Objetivos generales.....	3
	Artículo 9. Determinaciones de ordenación general.....	3
	Artículo 10. Reglamentación general de la ordenación detallada	4
	Capítulo 3. Régimen urbanístico del suelo	4
	Artículo 11. Clasificación.....	4
TÍTULO II.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL.....	5
	Capítulo 1. Disposiciones Generales	5
	Artículo 12. Objeto y ámbito de aplicación	5
	Artículo 13. Responsabilidades	5
	Capítulo 2. Protección del Medio Ambiente.....	5
	Artículo 14. Alcance y contenido.....	5
	Artículo 15. Residuos sólidos.....	6
	Artículo 16. Ruido	6
	Capítulo 3. Protección del Paisaje	6
	Artículo 17. Alcance y contenido.....	6
	Artículo 18. Protección del paisaje natural	6
	Artículo 19. Conservación del trazado viario	7
	Artículo 20. Cerramiento de solares	7
	Artículo 21. Señalización vial.....	7
	Artículo 22. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios	7
	Artículo 23. Servidumbres urbanas	8
	Capítulo 4. Protección del Patrimonio.....	8
	Artículo 24. Alcance y contenido.....	8
	Artículo 25. Catálogos.....	8
	Artículo 26. Articulación de la protección.....	8
	Artículo 27. Régimen de usos.....	8
	Artículo 28. Estructura y tipos de protección	9
	Artículo 29. Protección individualizada de elementos	9
	Artículo 30. Protección de vistas.....	9
	Artículo 31. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado	9
	Artículo 32. Declaración de ruina sobre el patrimonio edificado	11
	Artículo 33. Obras permitidas según el grado de protección individualizada	11

Capítulo 5. Bienes Arqueológicos de Santibáñez de la Peña	12
Artículo 34. Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica	12
TÍTULO III. USOS URBANÍSTICOS	14
Capítulo 1. Determinaciones Generales.....	14
Artículo 35. Objeto	14
Artículo 36. Ámbito de aplicación.....	14
Artículo 37. Definiciones	14
Artículo 38. Usos y construcciones disconformes con el planeamiento	15
Artículo 39. Usos y construcciones en situación de fuera de ordenación	15
Artículo 40. Relación de Usos Globales y Pormenorizados	15
Artículo 41. Compatibilidad con el Uso Predominante asignado al sector de Suelo Urbanizable	16
Artículo 42. Simultaneidad de Usos.....	16
Artículo 43. Compatibilidad de Usos Pormenorizados entre sí	17
Artículo 44. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos	20
Capítulo 2. Uso Global Residencial	20
Artículo 45. Definición de Uso Residencial.....	20
Artículo 46. Usos compartidos con el uso residencial	20
Artículo 47. Condición de vivienda exterior	21
Artículo 48. Condiciones de superficie en viviendas	21
Artículo 49. Programa mínimo	21
Artículo 50. Otras condiciones específicas de los edificios con usos de Vivienda.....	22
Capítulo 3. Uso Global Industrial.....	23
Artículo 51. Definición de Uso Industrial.....	23
Artículo 52. Condiciones funcionales y de implantación.....	23
Capítulo 4. Uso Global Terciario	24
Artículo 53. Definición de Uso Terciario	24
Artículo 54. Condiciones de implantación del Uso Terciario	24
Artículo 55. Dotación mínima de aparcamientos	25
Artículo 56. Condiciones particulares de implantación de los garajes – aparcamientos.....	25
Capítulo 5. Uso Global Dotacional.....	26
Artículo 57. Definición de Uso Dotacional	26
Artículo 58. Condiciones de implantación y uso	27
Capítulo 6. Usos propios del Suelo Rústico	27
Artículo 59. Definición de Usos Propios del Suelo Rústico	27
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	29
Capítulo 1. Condiciones de Dimensión y Forma	29
Artículo 60. Alineaciones y linderos.....	29
Artículo 61. Rasante de referencia	29
Artículo 62. Determinación de la cota de referencia.....	29
Artículo 63. Altura de la edificación	30
Artículo 64. Altura máxima edificable	30
Artículo 65. Planta Baja	31
Artículo 66. Sótanos.....	31

Artículo 67.	Plantas de Piso.....	31
Artículo 68.	Planta bajo cubierta	32
Artículo 69.	Soportales.....	32
Artículo 70.	Pasajes	33
Artículo 71.	Accesos	33
Artículo 72.	Cuerpos salientes del plano de fachada	33
Artículo 73.	Aleros.....	33
Artículo 74.	Otros elementos salientes del plano de fachada	34
Artículo 75.	Patios de parcela	34
Artículo 76.	Cubiertas en patios de parcela.....	35
Artículo 77.	Cerramiento de solares	35
Artículo 78.	Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias	35
Artículo 79.	Señalización de fincas.....	35
Artículo 80.	Condiciones estéticas.....	35
Capítulo 2. Condiciones que afectan a las Parcelas.....		36
Artículo 81.	Definición	36
Artículo 82.	División o segregación de parcelas.....	36
Artículo 83.	Cerramiento de parcelas	37
Capítulo 3. Tipos de Obras		38
Artículo 84.	Obras de Mantenimiento	38
Artículo 85.	Obras de Consolidación	38
Artículo 86.	Obras de Recuperación.....	38
Artículo 87.	Obras de Acondicionamiento	39
Artículo 88.	Obras de Reestructuración.....	39
Artículo 89.	Obras de Ampliación	39
Artículo 90.	Obras de Demolición	40
Artículo 91.	Obras de Vallado de Obras	40
Artículo 92.	Construcciones Provisionales	40
Artículo 93.	Obras de Nueva Planta	41
Capítulo 4. Tipologías Edificatorias.....		41
Artículo 94.	Definiciones	41
Artículo 95.	Edificación Alineada a Vial	41
Artículo 96.	Edificación Aislada.....	41
Artículo 97.	Edificación Agrupada.....	41
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....		42
Capítulo 1. Disposiciones Generales		42
Artículo 98.	Objeto y aplicación	42
Artículo 99.	Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público	42
Capítulo 2. Red Vial.....		42
Sección 1ª. Carreteras de titularidad autonómica		42
Artículo 100.	Definición de las zonas de protección.	42
Artículo 101.	Régimen general de las diferentes zonas.	43
Artículo 102.	Excepciones en tramos urbanos.	44
Sección 2ª. Red Vial en Suelo Urbano y Urbanizable.....		44
Artículo 103.	Tipos de Vías.....	44
Artículo 104.	Trazado, alineaciones y rasantes.....	45
Artículo 105.	Tratamiento de calles con separación de tránsitos	45
Artículo 106.	Tratamiento de calles de coexistencia	45
Artículo 107.	Vados Permanentes.....	45

Artículo 108.	Canalizaciones de infraestructuras	46
Artículo 109.	Accesos a parcelas.....	46
Artículo 110.	Indicaciones complementarias	46
Sección 3ª.	Red Viaria en Suelo Rústico.....	46
Artículo 111.	Carreteras.....	46
Artículo 112.	Caminos y Redes	47
Capítulo 3.	Espacios Libres Públicos.....	48
Artículo 113.	Zonas verdes y Espacios Libres.....	48
Artículo 114.	Protección.....	48
Artículo 115.	Espacios libres de las parcelas de Equipamientos	49
Artículo 116.	Equipamientos de los espacios libres accesibles y no accesibles.....	49
Capítulo 4.	Servicios Urbanos.....	49
Artículo 117.	Red de Abastecimiento de agua	49
Artículo 118.	Red de Saneamiento	50
Artículo 119.	Suministro de Energía Eléctrica	50
Artículo 120.	Alumbrado público.....	51
Artículo 121.	Condiciones específicas relativas al Dominio Público Hidráulico	51
Artículo 122.	Condiciones específicas relativas a la red de energía eléctrica.....	51
TÍTULO VI.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	53
Capítulo 1.	Régimen del Suelo Urbano	53
Sección 1ª.	Condiciones generales	53
Artículo 123.	Ámbito de aplicación.....	53
Sección 2ª.	Derechos y obligaciones	53
Artículo 124.	Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano	53
Artículo 125.	Deberes y Cargas.....	53
Artículo 126.	Condiciones previas para edificar	54
Sección 3ª.	Gestión en suelo urbano	54
Artículo 127.	Modalidades de gestión.....	54
Artículo 128.	Obtención del suelo para dotaciones urbanísticas.....	54
Artículo 129.	Actuaciones Aisladas.....	54
Capítulo 2.	Ordenanzas de la Edificación	55
Sección 1ª.	Disposiciones generales.....	55
Artículo 130.	Definición y ámbito de aplicación	55
Artículo 131.	Edificación principal, edificación auxiliar y patio.....	55
Sección 2ª.	Ordenanza CT: Casco Tradicional	55
Artículo 132.	Definición	55
Artículo 133.	Tipología asociada.....	56
Artículo 134.	Condiciones de parcelación	56
Artículo 135.	Condiciones de posición.....	56
Artículo 136.	Superficie ocupable	56
Artículo 137.	Altura máxima de la edificación.....	57
Artículo 138.	Edificabilidad.....	57
Artículo 139.	Condiciones de uso	57
Artículo 140.	Condiciones estéticas.....	57
Sección 3ª.	Ordenanza UN: Edificación Unifamiliar	58
Artículo 141.	Definición	58
Artículo 142.	Tipologías asociadas	58

Artículo 143.	Condiciones de parcelación	58
Artículo 144.	Condiciones de posición.....	58
Artículo 145.	Superficie ocupable	59
Artículo 146.	Altura máxima de la edificación.....	59
Artículo 147.	Edificabilidad.....	59
Artículo 148.	Condiciones de uso	60
Sección 4ª.	Ordenanza AB: Edificación Abierta	60
Artículo 149.	Definición	60
Artículo 150.	Tipologías asociadas	60
Artículo 151.	Condiciones de parcelación	60
Artículo 152.	Condiciones de posición.....	60
Artículo 153.	Superficie ocupable	60
Artículo 154.	Altura de la edificación	61
Artículo 155.	Edificabilidad.....	61
Artículo 156.	Condiciones de uso	61
Sección 5ª.	Ordenanza EL: Espacio Libre Público.....	61
Artículo 157.	Definición	61
Artículo 158.	Superficie ocupable	61
Artículo 159.	Altura máxima de la edificación.....	62
Artículo 160.	Edificabilidad.....	62
Artículo 161.	Condiciones de uso	62
Sección 6ª.	Ordenanza EQ: Equipamientos.....	62
Artículo 162.	Definición	62
Artículo 163.	Condiciones de parcelación	62
Artículo 164.	Edificabilidad.....	62
Artículo 165.	Posición de la edificación	62
Artículo 166.	Altura de la edificación	63
Artículo 167.	Condiciones de uso	63
TÍTULO VII.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....	64
Capítulo 1.	Régimen del Suelo Urbanizable.....	64
Artículo 168.	Ámbito de aplicación y desarrollo.....	64
Artículo 169.	Ordenación General	64
Capítulo 2.	Condiciones del Planeamiento de Desarrollo	64
Artículo 170.	Edificación en suelo urbanizable	64
Artículo 171.	Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbanizable	65
Artículo 172.	Condiciones fijadas en la ficha del sector de Suelo Urbanizable.....	65
TÍTULO VIII.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	67
Capítulo 1.	Régimen del Suelo Rústico.....	67
Artículo 173.	Definición y categorías	67
Artículo 174.	Alcance y ámbito de aplicación de esta Normativa	67
Artículo 175.	Parcelaciones Urbanísticas	68
Capítulo 2.	Condiciones de los Usos en Suelo Rústico	68
Artículo 176.	Régimen de usos del Suelo Rústico.....	68
Artículo 177.	Modificaciones de usos y construcciones existentes	68
Artículo 178.	Limitaciones de los usos extractivos	68

Capítulo 3. Condiciones de la Edificación en Suelo Rústico	69
Artículo 179. Condiciones generales para las edificaciones	69
Artículo 180. Condiciones específicas para las explotaciones	70
Artículo 181. Condiciones específicas para las edificaciones vinculadas a los usos que puedan considerarse de interés público.	70
Artículo 182. Condiciones específicas para las edificaciones destinadas a viviendas	71
Artículo 183. Medidas en orden a evitar la formación de núcleo de población	71
Artículo 184. Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superficie inferior a la mínima	73
Capítulo 4. Condiciones Específicas para cada Categoría de Suelo Rústico	73
Sección 1ª. Suelo Rústico Común	73
Artículo 185. Identificación y definición	73
Artículo 186. Condiciones de Uso.....	73
Artículo 187. Condiciones de Edificación	74
Artículo 188. Régimen de autorizaciones	74
Sección 2ª. Suelo Rústico de Actividades Extractivas	74
Artículo 189. Identificación y definición	74
Artículo 190. Condiciones de Uso.....	74
Artículo 191. Condiciones de Edificación	75
Artículo 192. Régimen de autorizaciones	75
Sección 3ª. Suelo Rústico de Protección Agropecuaria	75
Artículo 193. Identificación y definición	75
Artículo 194. Condiciones de Uso.....	75
Artículo 195. Condiciones de Edificación	76
Artículo 196. Régimen de autorizaciones	76
Sección 4ª. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	76
Artículo 197. Identificación y definición	76
Artículo 198. Condiciones de Uso.....	76
Artículo 199. Condiciones de Edificación	77
Artículo 200. Régimen de autorizaciones	77
Sección 5ª. Suelo Rústico de Protección Cultural	77
Artículo 201. Identificación y definición	77
Artículo 202. Condiciones de Uso.....	77
Artículo 203. Condiciones de Edificación	78
Artículo 204. Régimen de autorizaciones	78
Sección 6ª. Suelo Rústico de Protección Natural	78
Artículo 205. Identificación y definición	78
Artículo 206. Condiciones de Uso.....	79
Artículo 207. Régimen de autorizaciones	80
Sección 7ª. Suelo Rústico de Protección Especial	80
Artículo 208. Identificación y definición	80
Artículo 209. Condiciones de Uso.....	80
Artículo 210. Condiciones de Edificación	81
Artículo 211. Régimen de autorizaciones	81
TÍTULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	82
Capítulo 1. Instrumentos para el Desarrollo Urbanístico	82
Artículo 212. Instrumentos para el desarrollo urbanístico	82
Artículo 213. Adecuación a las Normas Urbanísticas.....	82
Artículo 214. Planes Parciales	82

Artículo 215.	Estudios de detalle	82
Artículo 216.	Planes Especiales	83
Artículo 217.	Edificación y urbanización simultáneas.....	84
Artículo 218.	Inspección municipal de las obras de urbanización	84
Capítulo 2. Gestión Urbanística		85
Sección 1ª.	Licencia Urbanística	85
Artículo 219.	Actos sujetos a licencia	85
Artículo 220.	Licencias urbanísticas	85
Artículo 221.	Tipos de Licencia	86
Artículo 222.	Licencia de Uso o Ambiental	86
Artículo 223.	Licencia de Parcelación.....	86
Artículo 224.	Licencia de Obra Menor	87
Artículo 225.	Licencia de Obra Mayor	87
Artículo 226.	Licencia de apertura o primera ocupación	88
Artículo 227.	Resolución condicionada.....	88
Artículo 228.	Procedimiento y tramitación	88
Sección 2ª.	Información Urbanística.....	89
Artículo 229.	Consulta Urbanística	89
Artículo 230.	Cédula Urbanística	89
Artículo 231.	Información Urbanística.....	89
Anexo 1.	Ficha del Sector de Suelo Urbanizable	
Anexo 2.	Fichas de las Actuaciones Aisladas	
Anexo 3	Elementos Fuera de Ordenación	
Anexo 4.	Disconformes con Planeamiento	

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y alcance de las Normas Urbanísticas Municipales

El presente documento en su conjunto constituye las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña, correspondiente al instrumento de planeamiento general de que se dota el municipio, y se formula por su Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias y de conformidad con la legislación vigente, en concreto la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla.

Las determinaciones que definen estas Normas Urbanísticas Municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal de Santibáñez de la Peña.

Artículo 2. Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales entrarán en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista por la legislación vigente, y tendrán vigencia indefinida en tanto no sean sustituidas por otro documento de naturaleza y alcance semejantes, sin perjuicio de las posibles modificaciones o adaptaciones puntuales que puedan tramitarse, así como la corrección de los errores que pudieran detectarse.

Artículo 3. Efectos

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales sustituyen plenamente a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Palencia por acuerdo de 23 de marzo de 2000. Estas quedan derogadas a la entrada en vigor de las presentes, sin perjuicio los efectos transitorios previstos en la legislación aplicable.

Tanto las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña como los demás instrumentos urbanísticos que las desarrollen son públicos y ejecutivos, vinculando por igual a las Administraciones Públicas y a los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial y, en su virtud, entre otros efectos previstos en las leyes:

- A. Cualquier persona tendrá derecho a consultar toda la documentación de las Normas Urbanísticas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a solicitar y obtener por escrito información del régimen aplicable a una finca o actuación determinada.
- B. El cumplimiento estricto de sus contenidos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C. La aprobación de las presentes Normas Urbanísticas así como la de los demás instrumentos urbanísticos que para su desarrollo se aprueben, implicará la declaración de utilidad pública de las obras correspondientes y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de

afecciones o servidumbres, así como la de todas las superficies de influencia necesarias para asegurar el pleno valor y uso de aquéllas, incluso sectores completos señalados en las Normas Urbanísticas, y ello de conformidad con la legislación aplicable en cada caso.

- D. Los planes y proyectos que las distintas administraciones o entes públicos desarrollen en el territorio municipal y que impliquen actuaciones o determinaciones no incluidas en los instrumentos de Ordenación del Territorio aprobados según la legislación vigente, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, resolviéndose las posibles discrepancias en la forma prevista en la legislación vigente.

Artículo 4. **Revisión y modificaciones**

Procederá la revisión de las presentes Normas Urbanísticas cuando así lo establezcan disposiciones legales o cuando, por circunstancias sobrevenidas de cualquier carácter, así lo acuerde el Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña, por estimar la total reconsideración de la ordenación general en el mismo. En otro caso, la alteración de alguna o algunas de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas cuando no implique la total reconsideración de la ordenación general establecida se considerará modificación de las mismas.

Artículo 5. **Relación con otra normativa**

Adicionalmente a la Normativa Urbanística de las presentes Normas Urbanísticas, y en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas normas u ordenanzas, tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o de cualquier otro carácter.

Las referencias a normativa sectorial que se realizan en la Normativa Urbanística de las presentes Normas Urbanísticas deberán extenderse a cualesquiera normas que sustituyan o desarrollen las que específicamente se mencionan.

Todos los elementos vinculados a diversas infraestructuras se regularán de acuerdo a lo definido en la legislación sectorial vigente correspondiente.

CAPÍTULO 2. **CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

Artículo 6. **Documentación**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña constan de los siguientes documentos:

Parte I: Documentación Informativa

- Libro I: Memoria Informativa
- Libro II: Planos de Información
 - PI.01. Estructura territorial

- PI.02. Usos del Suelo
- PI.03. Planeamiento vigente
- PI.04. Servicios urbanos
- PI.05. Plano catastral
- PI.06. Elementos de interés
- PI.07. Riesgos naturales
- Libro III: Informe de Sostenibilidad Ambiental

Parte II: Documentación Normativa

- Libro I: Memoria Vinculante
- Libro II: Normativa Urbanística
- Libro III: Planos de Ordenación
 - PO.01. Clasificación del suelo
 - PO.02. Planos de ordenación
 - PO.03. Catálogo
 - PO.04. Estructura urbana y territorial
- Libro IV: Catálogo

Artículo 7. Interpretación documental

Los distintos documentos de las Normas Urbanísticas constituyen un todo coherente articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo.

La interpretación de las Normas Urbanísticas corresponde a los órganos competentes del Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña, y ello sin perjuicio de las funciones y las facultades propias de los demás órganos competentes de la administración autonómica y demás administraciones públicas previstas en la legislación urbanística y sectorial.

Artículo 8. Objetivos generales

Toda actuación urbanística en el término municipal de Santibáñez de la Peña habrá de perseguir los objetivos señalados en el conjunto de la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, tanto estatal como autonómica, que se concretan en la Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas. Esta Memoria Vinculante resulta de obligada aplicación para la correcta interpretación de esta Normativa Urbanística.

Artículo 9. Determinaciones de ordenación general

En coherencia con lo expuesto en la memoria vinculante de estas Normas Urbanísticas, tienen el carácter de determinaciones de ordenación general con el grado de vinculación que le son propias:

- Los objetivos y propuestas generales que se contienen en la memoria vinculante de las Normas.
- La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación de las Normas.

- La localización de las Dotaciones Urbanísticas, los criterios de su diseño y ejecución y el sistema de su obtención.
- El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en estas Normas Urbanísticas.

Además, en el caso de Suelo Urbanizable cuyo uso predominante sea el Uso Residencial:

- La delimitación del sector.
- Los usos predominantes, compatibles y prohibidos.
- La densidad máxima de edificación.
- El índice mínimo de variedad de uso.
- Las densidades máximas y mínimas de población.
- El índice mínimo de integración social.
- El plazo para establecer la ordenación detallada.

Y en suelo rústico, las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en esta Normativa, en relación con los planos de ordenación.

Artículo 10. **Reglamentación general de la ordenación detallada**

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan, completen o modifiquen la ordenación detallada establecida en las presentes Normas Urbanísticas deberán llevarse a cabo en la forma y con los procedimientos establecidos en esta Normativa, debiendo respetarse las restantes determinaciones de las Normas en relación a los objetivos que en cada caso se persiguen.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 11. **Clasificación**

Todo el suelo del terreno municipal de Santibáñez de la Peña queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo, sujetos a las condiciones generales que regula la legislación urbanística y a las condiciones particulares que desarrolla la presente Normativa Urbanística:

1. Suelo Urbano, todo él en la categoría de Consolidado
2. Suelo Urbanizable.
3. Suelo Rústico, en las diferentes categorías normativamente establecidas.

Dentro de la clase en la que haya sido incluido por estas Normas Urbanísticas Municipales, el régimen urbanístico de cada suelo vendrá determinado por la legislación vigente, con las precisiones que pudiera llevar a cabo esta Normativa.

TÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12. Objeto y ámbito de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas Municipales fijan para la totalidad del término municipal las condiciones generales de protección y, en su caso, recuperación de los valores medioambientales, del patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de las construcciones singulares y de las formas más valiosas de las tradicionales de la ocupación humana del territorio.
2. En los casos expresamente señalados por estas Normas Urbanísticas Municipales o cuando las condiciones generales reguladas en esta Normativa Urbanística resulten insuficientes para proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos, se podrán aprobar Planes Especiales de Protección que desarrollen, completen e incluso, si fuera necesario, sustituyan las determinaciones de ordenación detallada aquí contempladas.

Artículo 13. Responsabilidades

1. Sin perjuicio de competencias concurrentes, la responsabilidad en la conservación del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio histórico en el ámbito municipal de Santibáñez de la Peña recae, en primer lugar, sobre el Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña.
2. Consecuentemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que les puedan resultar perjudiciales.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 14. Alcance y contenido

1. Este capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección ecológica del medio ambiente, así como los niveles de confort exigibles para el bienestar de las personas y la naturaleza.
2. Estas condiciones generales de protección del medio ambiente son de aplicación sin perjuicio de lo que impongan a cualquier actividad la normativa sectorial u otras disposiciones municipales.

Artículo 15. Residuos sólidos

1. A los efectos de señalar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:
 - a. Tierras: Tierras o áridos naturales procedentes de vaciado o desmonte, siempre que no contengan desechos artificiales.
 - b. Escombros: Materiales procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, cuando contengan productos o desechos artificiales.
 - c. Basuras y Residuos Orgánicos: Residuos domésticos que no contengan tierras, ni escombros, ni procedan de la limpieza de fosas sépticas. Se excluyen de este concepto los residuos que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
 - d. Materias contaminantes: Residuos, principalmente de origen industrial, que contengan materiales contaminantes que es preciso reciclar.
2. El Ayuntamiento establecerá los puntos y sistemas de vertido de cada una de estas clases de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, las características medio-ambientales del lugar y las políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

Artículo 16. Ruido

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación para las nuevas construcciones próximas a las carreteras de titularidad autonómica, se deben llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente (ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y en su caso en la normativa autonómica).Capítulo 3 Protección del Paisaje

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 17. Alcance y contenido

1. Este Capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección estética del paisaje rural y de la escena urbana.
2. Además de estas condiciones generales han de tenerse en cuenta las condiciones particulares de determinados elementos señaladas en las Fichas de Catálogo.

Artículo 18. Protección del paisaje natural

1. El paisaje natural del municipio es un bien a conservar. En consecuencia cualquier actuación sobre los elementos o sistemas que lo configuran (topología y morfología del terreno, cauces naturales, canales y acequias de riego, vegetación y arbolado, caminos, cañadas y veredas, sistemas de cercas, corrales, pozos, apriscos, etc.) así como cualquier tipo de construcción o instalación está sujeta a autorización previa.

2. Esta autorización debe contener las prescripciones a cumplir para la conservación y, en su caso, la recuperación de los valores paisajísticos tradicionales, especialmente en todas las áreas clasificadas por estas Normas como suelo rústico con protección. Todo esto se trata, a través de la normativa específica del suelo rústico con protección, en el capítulo correspondiente de la presente normativa urbanística.
3. En consecuencia, con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de forma general las determinaciones relativas a:
 - Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
 - Protección de cauces naturales y del arbolado de ribera correspondiente a los mismos, así como de acequias y canales.
 - Protección de plantaciones y masas forestales.
 - Protección de caminos de acceso a los núcleos y vías pecuarias.

Artículo 19. **Conservación del trazado viario**

Con carácter general se conservará, protegerá y repararán daños de la trama urbana que caracteriza el casco rural, el tamaño y morfología de sus manzanas, las alineaciones y las rasantes tradicionales de sus calles, etc.

Sólo se admiten modificaciones puntuales de ordenación detallada con la finalidad de resolver problemas concretos, previa justificación de su necesidad y escaso impacto.

Artículo 20. **Cerramiento de solares**

Los solares no edificados deben quedar cerrados con una valla resistente, situada en la alineación oficial y compuesta de materiales que no desentonen con el entorno. Todo se hará en correspondencia con lo establecido en las normas generales de la edificación de la presente normativa urbanística.

Artículo 21. **Señalización vial**

Queda prohibido adosar señales a edificio catalogado.

Artículo 22. **Tendidos y elementos de infraestructura y servicios**

En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del Catálogo de Elementos protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en la Normas Generales de Urbanización de la presente normativa urbanística.

Artículo 23. Servidumbres urbanas

Sobre los paramentos exteriores de cualquier construcción no catalogada, el Ayuntamiento podrá instalar, modificar o retirar a su cargo soportes, señales, luminarias y cualquier otra infraestructura o servicio urbano de carácter público.

CAPÍTULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**Artículo 24. Alcance y contenido**

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, unas condiciones generales de protección del patrimonio histórico que vienen a completar las condiciones señaladas en el Capítulo anterior.
2. La protección individualizada de los bienes especialmente protegidos por estas Normas se remite y completa con las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del Catálogo.

Artículo 25. Catálogos

El documento de Catálogo de estas Normas Urbanísticas, integrado por el Catálogo Arquitectónico y por el Catálogo Arqueológico, contiene fichas individualizadas para cada uno de los elementos inmuebles que estas Normas consideran de interés cultural. Estas fichas establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de cada uno de ellos.

Artículo 26. Articulación de la protección

La protección se articula y completa mediante un Catálogo, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación de los cascos tradicional y conjuntos de interés tanto natural como histórico, arqueológico u otros.

Artículo 27. Régimen de usos

Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere a los usos permitidos en los mismos, a las condiciones de uso que prevé la correspondiente zona de ordenanza en donde quede incluido el bien protegido en cuestión.

Quedarán excluidos con carácter general de la condición anterior los edificios, elementos o conjuntos que estén sujetos a protección integral, para los que el uso permitido será el actualmente existente. Las licencias de actividad u ocupación que se soliciten para los mismos darán lugar a la necesidad de informe favorable, previamente al otorgamiento de licencia, del departamento que tenga asumida la competencia en materia de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Castilla y León.

Artículo 28. Estructura y tipos de protección

Las actuaciones edificables sobre los edificios, elementos y conjuntos sometidos a una protección individual específica se sujetarán a las normas que se establecen para los mismos, en función del grado de protección, en el presente artículo.

Se estructura la protección del patrimonio edificado en función de sus valores propios, de la siguiente forma:

1. Protección individualizada de elementos.
2. Protección de zonas urbanas.
3. Protección de vistas.

Artículo 29. Protección individualizada de elementos

Dentro de esta clase se incluye la protección individualizada y específica de elementos (edificios y conjuntos) urbanos, protección que por la naturaleza compacta del núcleo se hace extensiva en el mismo grado de protección a las parcelas que soportan a dichos elementos.

Los grados de protección y las cualidades que los caracterizan son:

1. Protección integral: que se aplica a edificios, construcciones y elementos de similar naturaleza de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
2. Protección estructural: Que se aplica a edificios, elementos o agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o por su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.
3. Protección ambiental: se trata de un nivel de protección preventivo en inmuebles cuya fachada y volumetría deben ser protegidas, pudiendo ser remozados completamente en el interior de los mismos. El objetivo es la protección de la imagen general del edificio.

Artículo 30. Protección de vistas

La limitación efectiva de la altura de la edificación que se formula en la normativa urbanística posibilita la protección real de vistas del núcleo urbano desde los accesos, controlando la masa edificada de los núcleos y se conserven como hitos de referencia los elementos que hoy día se constituyen como tales.

Artículo 31. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado

A continuación se exponen por una parte la gradación de los diferentes niveles de intervención en la edificación o sus elementos, y por otra parte la posibilidad de intervención en función del grado que se trate, considerando siete tipos diferentes de obras.

A continuación se describen las consideraciones específicas para cada tipo de obra sobre elementos catalogados:

1. Obras de mantenimiento: Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o de materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la correspondiente solicitud de licencia irá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

2. Obras de consolidación: Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la original, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.
3. Obras de recuperación: La solicitud de la correspondiente licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para la descripción documental, fotográfica y cartográfica del elemento que se considere, así como la del estado físico del mismo.
4. Obras de acondicionamiento: Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y, además, la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.
5. Obras de reestructuración: En cualquier caso, y de forma excepcional, si de la puesta en valor del inmueble catalogado que se considere, requiriese, bien por el mal estado físico o bien por tratarse de materiales deleznable, de la sustitución de todo o parte de los cerramientos y muros exteriores de la edificación, en su caso la nueva o nuevas fachadas, o parte de ellas que lo necesitasen, deberán reproducir exacta y fielmente su composición de huecos y los materiales de terminación, pinturas, revocos, etc., tanto en paramentos como en huecos, con restitución de los mismos elementos de cerrajería y otros elementos ornamentales que le diesen carácter en caso de que los tuviese originalmente.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos de levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual, descripción fotográfica del estado actual del mismo y de su relación con el entorno, descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes en dicho elemento, y por último, descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios así como de los compromisos establecidos con estos.

6. Obras de ampliación: Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación relativa a la situación actual y la proyectada, tanto gráfica como escrita, y la justificación del efecto que produce en el entorno próximo y lejano, con descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.
7. Obras de demolición: Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:
 - a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
 - b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, se encuentre en un supuesto de declaración de ruina, irrecuperable desde la perspectiva física o económica.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para las obras de recuperación, acondicionamiento y reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para personas y bienes, la demolición total o parcial vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria constitutiva de la declaración de ruina con determinaciones de las partes sobre las que se quiere actuar y compromisos de reedificación.

En este último sentido el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de la licencia de derribo la presentación de un proyecto básico de la edificación que sustituirá a la que se pretende derribar, complementado con la descripción y definición gráfica y escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberá ajustarse a toda la normativa que sea de aplicación, y así mismo el compromiso de efectuar las obras de demolición en el plazo máximo que, en función de la envergadura de las obras, estime el Ayuntamiento.

Artículo 32. Declaración de ruina sobre el patrimonio edificado

Por lo que se refiere al estado ruinoso de las edificaciones y elementos catalogados, éste se declarará en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de las ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias.
- b) El coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia entre el límite del 50% y el total del coste presupuestado.

Artículo 33. Obras permitidas según el grado de protección individualizada

Dependiendo del grado de protección en que se encuentre la edificación o elementos catalogados, las intervenciones posibles son las siguientes:

- a) Grado 1: Protección integral: Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor de la edificación, elemento o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser de entre las descritas en el epígrafe anterior las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben también las actuaciones relativas a la incorporación o fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del elemento implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera.

- b) Grado 2: Protección estructural: Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general de entre las obras descritas en el epígrafe anterior, además de las permitidas en el grado primero, las obras de acondicionamiento.

CAPÍTULO 5. BIENES ARQUEOLÓGICOS DE SANTIBÁÑEZ DE LA PEÑA

Artículo 34. Niveles de Protección establecidos y criterios de intervención arqueológica

La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

Siguiendo los criterios que se vienen aplicando de forma general en la determinación de los niveles de protección para los distintos elementos que conforman el catálogo arqueológico de los municipios que redactan sus normas de planeamiento urbanístico, se proponen para los que forman parte del catálogo arqueológico de Santibáñez de la Peña tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), establecidos en función de la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

- a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.
- b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.
- c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el catálogo arqueológico de Santibáñez de la Peña, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, tres tipologías diferentes de elementos:

- Yacimientos Arqueológicos
- Hallazgos Aislados
- Elementos estructurales.

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

Yacimientos arqueológico y hallazgos aislados son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse como hallazgo aislado determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal,

debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren.

Los elementos estructurales son construcciones que pueden encontrarse en pie o en estado de ruina, que se han conservado por encima de la cota del suelo. Puede tratarse de edificaciones religiosas (iglesias, monasterios, ermitas, etc.), militares (murallas, castillos, torres, etc.) o civiles, tanto de carácter privado (palacios, casas), como obras públicas (puentes, caminos históricos con restos visibles, etc.), y dado el carácter de estos elementos, es probable que en el subsuelo de los mismos o de sus inmediaciones se hayan conservado restos susceptibles de estudio arqueológico.

TÍTULO III. USOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 35. Objeto

El presente título tiene por objeto la regulación de los usos, entendidos exclusivamente desde la perspectiva de las actividades humanas que pueden desarrollarse en los distintos terrenos, y a los solos efectos de definir sus condiciones funcionales y de implantación.

Artículo 36. Ámbito de aplicación

El régimen general de los usos contenido en este título alcanza a todo el ámbito territorial de las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña, sin perjuicio de la regulación y asignación específica que se contiene para cada clase y categoría de suelo en función del destino urbanístico de los terrenos y de las condiciones específicas previstas para cada ámbito objeto de ordenación.

Artículo 37. Definiciones

1. **Uso:** Se entiende por uso cada una de las actividades humanas susceptibles de ser desarrolladas en los diversos suelos y construcciones, así como las distintas formas de utilización o destino que de cada uno de ellos pueda realizarse.
2. **Uso Global:** El Uso Global define un conjunto de usos pormenorizados que caracteriza un ámbito objeto de ordenación y que como tal resulta definitorio de los objetivos y propuestas generales de las Normas Urbanísticas Municipales para todo el territorio municipal, y se atribuye a los distintos ámbitos de ordenación definidos desde las presentes Normas Urbanísticas.
3. **Uso pormenorizado:** Se entiende por Uso Pormenorizado el uso específico a que deben destinarse los distintos terrenos objeto de calificación que integran un ámbito objeto de ordenación detallada de los definidos en las Normas Urbanísticas, e implican una calificación urbanística del suelo.
4. **Intensidad de Uso del Suelo:** Es la edificabilidad ó cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
5. **Aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
6. **Aprovechamiento patrimonializable:** es el aprovechamiento que según la ley, y previo cumplimiento de los deberes inherentes a la gestión de planeamiento urbanístico puede ser atribuido al propietario de un terreno.
7. **Uso Predominante:** a los efectos de estas Normas Urbanísticas, se define como Uso Predominante el Uso de implantación mayoritaria en un ámbito determinado. La determinación del Uso Predominante es condición común a todos los terrenos en cualquier clase de suelo, si bien para cada una de ellas presenta características o singularidades específicas en cuanto a la técnica para su asignación.

8. **Uso compatible:** A los efectos de estas Normas Urbanísticas Municipales, se define como **Uso Compatible** todo uso pormenorizado aplicado al ámbito objeto de calificación que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características que les son propias.
9. **Uso prohibido:** A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se define como **Uso Prohibido** todo uso pormenorizado que por su incompatibilidad con el uso predominante establecido para cada ámbito de ordenación resulta inadmisibles su implantación en el mismo.

Artículo 38. Usos y construcciones disconformes con el planeamiento

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

Artículo 39. Usos y construcciones en situación de fuera de ordenación

Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León las construcciones recogidas en el anejo 5 a la presente Normativa. Además de los relacionados, se declaran expresamente en situación de fuera de ordenación:

1. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, y emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión ó expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.
2. Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas, emplazados en terrenos que dichas Normas destinen para la ejecución de nuevas dotaciones urbanísticas públicas o para la ampliación de las ya existentes.
3. Cuantos señale como tal el instrumento que establezca la ordenación del sector en el caso del sector de Suelo Urbanizable.

Artículo 40. Relación de Usos Globales y Pormenorizados

A los efectos de la presente Normativa Urbanística, e independientemente de lo que por las presentes Normas y la legislación urbanística se establezca en lo que se refiere a la naturaleza pública o privada de usos y terrenos, se distinguen los Usos Globales que a continuación se expresan, que a su vez comprenden distintos Usos Pormenorizados, en atención, bien a su distinto modo de implantación tipológica, o bien en función de sus características específicas en cuanto a su posibilidad de interrelación con otros usos a efectos de determinar su compatibilidad:

Usos Globales	Usos Pormenorizados
Residencial	Vivienda Unifamiliar Vivienda Colectiva
Industrial	Talleres Industrias

Usos Globales	Usos Pormenorizados
Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje-Aparcamiento
Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Usos Propios del Suelo Rústico	Agrícola Ganadero Forestal Merenderos Actividades extractivas

A los efectos de las condiciones aplicables a usos no contemplados en la anterior relación se aplicarán criterios de similitud o comparación con los hasta aquí señalados.

La regulación de los usos, en cuanto a sus condiciones funcionales y de implantación, se contiene en el presente Capítulo, todo ello sin perjuicio de lo que la propia legislación sectorial pueda establecer para cada caso.

Artículo 41. **Compatibilidad con el Uso Predominante asignado al sector de Suelo Urbanizable**

A efectos de cumplimiento del índice mínimo de variedad de uso regulado en la legislación urbanística para el sector de Suelo Urbanizable, se consideran usos compatibles con el predominante asignado por las Normas Urbanísticas Municipales, el residencial, uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, todos los usos lucrativos contemplados en la relación del artículo anterior, a excepción de los usos propios del suelo rústico.

Artículo 42. **Simultaneidad de Usos**

Será permisible el asentamiento de más de un uso en cada uno de los ámbitos de ordenación detallada, siempre que éstos no se encuentren entre los usos prohibidos en la zona y que se cumplan las reglas de compatibilidad entre ellos.

Artículo 43. Compatibilidad de Usos Pormenorizados entre sí

Se inserta a continuación una tabla sintética de los distintos usos pormenorizados y las compatibilidades establecidas entre ellas en función de cual sea el uso pormenorizado predominante en cada ámbito final de ordenación. Serán usos pormenorizados prohibidos los no incluidos en la siguiente relación.

Uso Pormenorizado	Usos Globales Compatibles	Usos Pormenorizados Compatibles
Vivienda Unifamiliar	Residencial	Vivienda Colectiva
	Industrial	Talleres
	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Vivienda Colectiva	Residencial	Vivienda Unifamiliar
	Industrial	Talleres Industrias
	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Talleres	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Industrias	Industrial	Talleres

Uso Pormenorizado	Usos Globales Compatibles	Usos Pormenorizados Compatibles
	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Comercial	Industrial	Talleres
	Terciario	Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Hostelero	Industrial	Talleres
	Terciario	Comercial Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Centros de Reunión	Industrial	Talleres
	Terciario	Comercial Hostelero Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sociocultural – Educativo Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Oficinas	Industrial	Talleres
	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Garaje – Aparcamiento

Uso Pormenorizado	Usos Globales Compatibles	Usos Pormenorizados Compatibles
	Dotacional	Sanitario – asistencial Sociocultural – Educativo Deportivo Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Garaje-Aparcamiento	Industrial	Talleres
	Dotacional	Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Sanitario-Asistencial	Terciario	Comercial Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Sociocultural-Educativo	Terciario	Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Deportivo Religioso Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Deportivo	Terciario	Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Religioso	Terciario	Hostelero Centros de Reunión Oficinas Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Sociocultural – Educativo Deportivo Espacios Libres Públicos Servicios Urbanos
Espacios Libres Públicos	Terciario	Garaje – Aparcamiento
	Dotacional	Deportivo Servicios Urbanos
Servicios Urbanos	Ningún otro	Ningún otro
Agrícola	Usos propios del Suelo Rústico	Ganadero Forestal Merenderos
Ganadero	Usos propios del Suelo Rústico	Agrícola Forestal Merenderos

Uso Pormenorizado	Usos Globales Compatibles	Usos Pormenorizados Compatibles
Forestal	Usos propios del Suelo Rústico	Agrícola Ganadero Merenderos
Merenderos	Usos propios del Suelo Rústico	Agrícola Ganadero Forestal
Actividades extractivas	Usos propios del Suelo Rústico	Agrícola Ganadero Forestal

Artículo 44. Usos no considerados a efectos de esta regulación o no previstos

A efectos de la regulación de los Usos Pormenorizados no previstos en las Normas Urbanísticas y que en un futuro fueran susceptibles de ser implantados, se aplicarán criterios de similitud o comparación con los aquí considerados.

CAPÍTULO 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL

Artículo 45. Definición de Uso Residencial

Uso propio de los espacios destinados al alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de las personas. En las presentes Normas Urbanísticas se contemplan dos Usos Pormenorizados en éste Uso Global:

1. Uso de Vivienda Colectiva: Uso residencial contenido en edificio que dispone de acceso peatonal y servicios comunes para más de dos viviendas.
2. Uso de Vivienda Unifamiliar: Uso residencial contenido en edificio que no dispone de acceso peatonal y servicios comunes para más de dos viviendas.

Artículo 46. Usos compartidos con el uso residencial

El uso de vivienda podrá ser compartido con el ejercicio dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina en las condiciones siguientes:

1. No podrán exceder de tres el número de habitaciones que se destinen a las actividades reseñadas, ni de 45 metros cuadrados la superficie útil conjunta de dichas habitaciones.
2. En todo caso, el resto de la vivienda no ocupada con las citadas actividades, ha de cubrir el programa mínimo de vivienda vigente.

Artículo 47. Condición de vivienda exterior

1. Toda vivienda ha de ser exterior, y se considerará como tal la que cumpla al menos uno de los requisitos establecidos en los párrafos siguientes con una fachada de 3'00 metros de longitud como mínimo, y a la que recaigan estancias habitables, entendiendo como tales el estar-comedor, la cocina y los dormitorios, así como despachos si los hubiere:
 - a) Que tenga huecos a vía de uso público de dimensión suficiente para satisfacer los requisitos recogidos en la normativa de salubridad.
 - b) Que recaiga a espacio libre unido a calle ó plaza y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.
 - c) Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea como mínimo dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por esta normativa en el muro opuesto a la de coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plazo horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto, y, en todo caso, no será inferior a 16 m en los edificios en aquellos que superen esta dimensión.
2. Se entiende por pieza habitable todo espacio edificado previsto para la estancia continuada de personas. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa a un espacio exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la pieza de que se trate.

Se permite la existencia de piezas habitables unidas interiormente por medio de embocaduras de comunicación siempre que tales embocaduras tengan una dimensión transversal de al menos 2'00 metros de anchura libre, y la profundidad máxima resultante de la pieza en su conjunto, medida respecto del plano del hueco, no exceda de 10 metros.

Artículo 48. Condiciones de superficie en viviendas

Se entiende por vivienda, aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m², compuesta al menos por cuarto de estar y cocina, que podrán agruparse, y por un baño, un vestíbulo, tendedero y un dormitorio doble.

En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos, escaleras ó espacios interiores de altura libre inferior a 2'20 metros.

Artículo 49. Programa mínimo

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo, de cocina, comedor, cuarto de estar o pieza que agrupa las anteriores, un dormitorio de dos camas, cuarto de baño o aseo, en las condiciones que se señalan en el presente artículo. Este programa mínimo tendrá una superficie no inferior a 45 m² útiles.

El requisito de superficie mínima podrá excepcionarse para el cumplimiento de cualquiera de los planes públicos de vivienda, en caso de que el promotor se acoja a ellos.
2. Dimensiones y características de las piezas:
 - a) Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6'00 m², y los de dos camas a 10'00 m².
 - b) El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie de al menos 14'00 m².

- c) La cocina tendrá al menos 7'00 m² de superficie. Si la cocina constituyese una sola pieza con el cuarto de estar o comedor, ésta no deberá tener una superficie inferior a 20'00 m².
 - d) Las cocinas han de ser independientes de los aseos o baños y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán al menos de una pila de fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.
 - e) El aseo habrá de tener una superficie de al menos 1'50 m², se le dotará de red de suministro de agua y dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus paramentos verticales, al igual que el paramento horizontal de suelo. Los aparatos sanitarios llevarán todos sus desagües dotados de sifón de cierre hidráulico y también la ventilación necesaria para que no se descarguen los cierres hidráulicos. El aseo constará, al menos, de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro, un lavabo y una ducha o bañera.
 - f) Los cuartos de baño tendrán una superficie mínima de 3'00 m². Dispondrá de material impermeable vitrificado en toda la extensión de sus paramentos verticales y los aparatos sanitarios dispondrán de sifón hidráulico en los desagües que se prolongarán un metro más alto que los planos de cubierta para su ventilación. El cuarto de baño constará, al menos, de los siguientes aparatos sanitarios: un inodoro, un lavabo y una ducha o bañera.
 - g) La anchura mínima de los pasillos será de 0'85 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1'00 metro.
3. En los cuartos de baño, aseos, vestíbulos, pasillo y hasta el 30% de la superficie de la cocina, la altura mínima de planta referida con carácter general en estas Normas, podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2'20 metros.

Artículo 50. Otras condiciones específicas de los edificios con usos de Vivienda

- 1. Las escaleras de los edificios que acojan el uso de vivienda quedan reguladas, en lo que a sus condiciones físicas, geométricas y de utilización se refiere, por la normativa sectorial que pudiera incidir sobre el particular, como es la relativa a protección contra incendios así como la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- 2. En aquellos casos en los que la normativa de supresión de barreras arquitectónicas exija la instalación de ascensor, se colocará al menos uno por cada veinte viviendas por encima de la planta baja ó fracción.
- 3. Los portales deberán tener un ancho mínimo de 2'00 metros, prohibiéndose la colocación en los mismos de vitrinas, kioscos o puestos de venta. Los portales que den servicio a un máximo de cuatro viviendas, podrán tener un ancho mínimo de 1'60 metros.
- 4. En los portales o arranques de escalera se colocarán casilleros para depositar la correspondencia de los vecinos, sin que constituya obstáculo para la normal circulación en el edificio.
- 5. A la entrada de los inmuebles, y de forma que puedan ser utilizados aunque esté cerrada la puerta de acceso a los mismos, deberán instalarse pulsadores que permitan accionar los timbres colocados en cada una de las viviendas, debiendo indicarse en cada pulsador el piso y la vivienda a que corresponde.
- 6. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas. Deberán tener acceso desde las zonas comunes de circulación del edificio.

La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1'80 metros del nivel del suelo acabado del local. La superficie útil del trastero será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito. En todo caso, los trasteros deberán estar dotados de ventilación, no permitiéndose en ellos la disposición de instalaciones distintas de la de iluminación.

7. En relación con las condiciones establecidas en el presente artículo, y en lo que se refiere a edificios existentes, cuando resulte necesaria la realización de obras que constituyan una mejora de las condiciones generales de accesibilidad a los edificios, podrán aplicarse excepciones a lo establecido en materia de patios de parcelas, luces rectas, dimensiones de escaleras y condiciones de ventilación en las Normas Generales de Edificación.

CAPÍTULO 3. USO GLOBAL INDUSTRIAL

Artículo 51. Definición de Uso Industrial

Se entiende por uso industrial aquel que materializa mediante edificaciones o instalaciones las actividades de fabricación, obtención, procesado y almacenamiento, incluyendo, asimismo, instalaciones logísticas, actividades de reparación y mantenimiento y plantas de investigación y desarrollo vinculadas a procesos industriales, con suministro exclusivo a consumidores en general no finalistas.

A efectos de esta normativa, el uso Industrial incluye dos Usos Pormenorizados:

1. Talleres: Locales destinados a la realización de trabajos artesanales, reparación de vehículos, hornos de panadería, montajes de piezas y análogos; y los destinados a la guarda, conservación o distribución de materiales y materias primas, y su superficie útil no excederá el límite de 150 m² útiles.
2. Industria: Instalaciones dedicados a la obtención ó transformación de materias primas, incluyendo su almacenaje y distribución. Pueden ser compatibles con el uso residencial en el ámbito, pero no en el edificio.

Artículo 52. Condiciones funcionales y de implantación

1. Dada la prolija y específica regulación existente en las diversas materias que al uso industrial puedan afectar, las presentes Normas Urbanísticas no establecen determinaciones ambientales adicionales, remitiéndose a la legislación y normativa sectorial que incida sobre la materia, debiéndose entender, a todos los efectos, que el control e intervención administrativo sobre el uso queda enteramente subsumido en el expediente de licencia o autorización ambiental, o procedimiento administrativo que lo sustituya.

Lo anterior se señala sin perjuicio de la incidencia que la regulación urbanística que se desprende de estas Normas Urbanísticas tenga sobre el uso, en lo que se refiere a la definición de usos predominantes, compatibles y prohibidos y la definición de intensidades y tipologías edificatorias, además de las limitaciones o prohibiciones que de dicha regulación pudieran derivarse en relación con la entidad o categoría de cada una de las industrias.

2. Sin tratarse de relación exhaustiva o cerrada, en el procedimiento de licencia o autorización ambiental, mediante los correspondientes documentos técnicos que se incorporen en su trámite, deberá acreditarse el cumplimiento de la normativa de aplicación en el ámbito municipal de

Santibáñez de la Peña en materia de protección del medio ambiente, incluyendo, asimismo, el acomodo de la actividad a cuantos Planes o Proyectos de carácter supramunicipal pudiesen resultar de aplicación.

3. Se cumplirá la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo, debiéndose disponer las instalaciones higiénicas, aseos, vestuarios, condiciones de ventilación, iluminación y climatización y otros que correspondan.

CAPÍTULO 4. USO GLOBAL TERCIARIO

Artículo 53. Definición de Uso Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor, a espectáculos y ocio o a procurar servicios privados a la población que queden reguladas en el siguiente artículo de la presentes normas urbanísticas.

Se incluyen en este Uso Global los siguientes Usos Pormenorizados:

- 1ª. Comercial: Corresponde a los locales abiertos al público en general destinados a la compraventa o permuta al por menor de mercancías.
- 2ª. Hostelero: Corresponde a los locales cuya finalidad es la de proporcionar servicios de restauración y alojamiento temporal a las personas.
- 3ª. Centros de Reunión: Corresponde a edificios, locales ó espacios abiertos destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas.
- 4ª. Oficinas: Corresponde este uso pormenorizado a los locales destinados a la realización de actividades de prestación de servicios administrativos o burocráticos, de carácter público o privado, así como al ejercicio o prestación de servicios profesionales o de gestión de cualquier tipo.
- 5ª. Garaje-Aparcamiento: Incluye en este uso pormenorizado todo espacio, construido o no, destinado a la estancia de vehículos automóviles de cualquier clase, uso o destino. Se consideran incluidos en este uso los espacios anejos de acceso, maniobra o espera.

Artículo 54. Condiciones de implantación del Uso Terciario

1. A efectos de dimensionar las dotaciones de aseos, vestuarios y aparcamientos, se entenderá por superficie de uso público la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, la zona de carga y descarga, instalaciones, garajes y aparcamiento.
2. La altura libre mínima será de 2'50 metros con carácter general, y se elevará hasta 2'80 metros en toda zona destinada a la atención al público.
3. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en función de su superficie:
 - Hasta 6 m², estarán exentos de dotarse de aseos.

- Hasta 100 m², un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y lavabo.

No obstante lo expuesto anteriormente, cuando los locales comerciales se destinen a la venta de mobiliario, maquinaria u otras mercancías voluminosas, que hagan necesario disponer de grandes espacios, la exigencia de servicios sanitarios se hará en la siguiente proporción:

- Hasta 500 m², un retrete y un lavabo.
- Por cada 1000 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

Siempre que sea necesaria la dotación de más de un aseo se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros, y no podrán comunicarse directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo en el que se podrán encontrar ubicados los lavabos. Cuando sea necesaria la dotación de más de un aseo para caballeros, se podrá sustituir en éstos hasta la mitad de la dotación de retretes por urinarios.

En cualquier caso los servicios sanitarios deberán estar dotados de ventilación forzada a través de un conducto con salida a cubierta ó natural en condiciones de cumplir la normativa sobre salubridad. Su altura mínima será de 2'30 metros y su dimensión mínima 1'50 m².

Cuando los establecimientos comerciales se agrupen, se considerará la superficie de venta conjunta a efectos de establecer la dotación mínima servicios sanitarios, que también podrán agruparse.

4. En los edificios en los que exista uso residencial, sólo podrán ubicarse en planta baja o inferior y en planta primera cuando ésta esté unida al local de la planta baja o cuenten con un acceso independiente desde la vía pública.
5. Los locales de Uso Terciario no podrán servir de paso ni tener acceso directo con ninguna vivienda. Tampoco lo harán a las zonas comunes de los edificios de Uso Residencial salvo al efecto de dotarlo de salidas de emergencia, y siempre con la interposición de un vestíbulo previo entre estas zonas comunes y las privativas del uso terciario.
6. Las condiciones aplicables a las escaleras y elementos de evacuación que deban ser utilizados por el público serán igualmente las que se establecen en la legislación sectorial que resulte de aplicación en materia de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como en la legislación sobre accesibilidad condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 55. Dotación mínima de aparcamientos

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

- En los cascos urbanos consolidados sería deseable, aunque no se puede exigir por la tipología existente, la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y otra por cada local de otros usos.
- En el resto del suelo urbano estas mismas reservas de plazas de aparcamiento serán obligatorias para los edificios de nueva planta. Estas plazas de aparcamiento podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 44.3.b. de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y en el art. 128.2.c. del R.U.C.y.L.

Artículo 56. Condiciones particulares de implantación de los garajes – aparcamientos

1. El Uso Terciario pormenorizado de garaje-aparcamiento resulta compatible con cualquier otro uso contemplado en estas Normas Urbanísticas.

2. Cada plaza de aparcamiento situada en espacio público abierto deberá disponer de una superficie de suelo rectangular mínima de 2'20 metros de ancho por 4'50 metros de longitud, así como de un espacio libre en su frente para su acceso con un fondo mínimo de 4'00 metros. Sin embargo, cuando los estacionamientos tengan carácter obligatorio, el número de plazas computables no podrá exceder de una por cada 10 m² de superficie destinada a las mismas.
3. Como uso complementario, en edificios se establecen las siguientes condiciones:
 - Las dimensiones mínimas de una plaza de garaje serán de 2'50 por 4'75 metros.
 - Para las plazas situadas en los finales de los recorridos, con perímetro limitado por cerramientos por dos o tres caras, las dimensiones de las plazas serán de 3'00 por 4'75 metros.
 - En ningún caso se permitirá la individualización de las plazas de garaje de reserva obligatoria mediante obras de fábrica, mamparas u otros elementos portátiles de separación.
 - Podrán autorizarse garajes individuales en planta baja con unas dimensiones mínimas de 3 por 5 metros con acceso directo desde la vía pública.
 - Los aparcamientos de dotación de cualquier otro uso distinto del de vivienda unifamiliar dispondrán en todos sus accesos de un espacio de espera en su interior, previo a la desembocadura a la vía pública, destinado a mejorar las maniobras de acceso y salida, de 5'00 metros de fondo, como mínimo, con piso sensiblemente horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, y un ancho mínimo de 3'00, 4'00 ó 5'00 metros según den a calles cuya latitud sea de 12'00 metros ó más, de 8'00 metros hasta 12'00 metros ó de menos de 8'00 metros respectivamente.
 - Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por su eje. Su anchura mínima será de 3 metros, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros. Los pasillos en curva cumplirán la misma condición en cuanto a la curvatura que las rampas.

CAPÍTULO 5. USO GLOBAL DOTACIONAL

Artículo 57. Definición de Uso Dotacional

Incluye el conjunto de las actividades de prestación de servicio a la comunidad. Desde esta Normativa Urbanística se contemplan los siguientes usos pormenorizados:

- 1^a. Sanitario Asistencial: Locales destinados a la prestación de servicios de atención o asistencia a las personas en aspectos relacionados con la salud, se presten en ellos o no servicios concurrentes de alojamiento.
- 2^a. Sociocultural y Educativo: Locales destinados a actividades culturales, estudio, formación, enseñanza o investigación, en sus diferentes grados, cualquiera que sea el grado de regulación oficial que les afecte.
- 3^a. Deportivo: Locales e instalaciones destinados a la práctica deportiva, reglada o no, y con fines competitivos, de recreo o de mero cuidado físico.
- 4^a. Religioso: Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto público o privado, incluyendo centros parroquiales, templos y residencias colectivas vinculadas a estas actividades.

- 5ª. Espacios Libres Públicos. Es el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
- 6ª. Servicios Urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Artículo 58. Condiciones de implantación y uso

1. las construcciones e instalaciones destinadas a este uso deberán en cualquier caso adaptarse a la normativa sectorial propia vigente en cada momento.
2. En los edificios en los que exista el uso de vivienda, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior y primera, cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptuarán los locales destinados a consultorio profesional, vinculados o no al uso de vivienda del prestatario o prestatarios del servicio, que podrán implantarse en cualquier planta del edificio, en las mismas condiciones que se regulan para los despachos profesionales, siempre con observación de las medidas correctoras necesarias de acuerdo con lo previsto en legislación sectorial y en la correspondiente licencia ambiental.
3. Cualquiera que sea la posición relativa en el edificio de los locales destinados a estos usos, en el caso de que para la actividad concreta a desarrollar se precise o prevea la disposición de aparatos o instalaciones sometidas a control administrativo o técnico de emisiones de radiactividad u ondas electromagnéticas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

CAPÍTULO 6. USOS PROPIOS DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 59. Definición de Usos Propios del Suelo Rústico

Son los usos ordinarios a los que se dedica esta clase de suelo, bien por encontrarse vinculados al medio rural, bien porque atienden a la explotación racional de los recursos naturales o bien por su incompatibilidad con los entornos urbanos.

Desde esta Normativa Urbanística se regulan de forma específica los siguientes Usos Pormenorizados incluidos dentro de este Uso Global, sin que se pretenda efectuar una relación sistemática de todos los posibles:

1. Agrícola: es el correspondiente a los terrenos dedicados a la obtención de productos agrarios y hortofrutícolas con carácter de actividad económica. Se excluyen las pequeñas huertas o explotaciones de carácter familiar que pudiesen subsistir en otras clases de suelo, como pueden ser los núcleos tradicionales.
2. Forestal: lo integran aquellas actividades conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Administración competente.

3. Ganadero: es el correspondiente a los terrenos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la explotación de animales domésticos productores, con carácter de actividad económica, ya sea para la obtención de leche, carne u otro tipo de productos. Comprenden también los almacenes anexos a la explotación ganadera, destinados fundamentalmente al almacenamiento de piensos.
4. Merenderos: Es el correspondiente a los terrenos e instalaciones dedicadas a actividades recreativas y de reunión, de carácter familiar. Este uso pormenorizado de uso podrá ubicarse en Suelo Rústico en las mismas condiciones que la vivienda unifamiliar, según el régimen de usos definido para cada una de las categorías de Suelo Rústico, y lo dispuesto en el Artículo 183 de la presente Normativa.

Se permitirán construcciones destinadas a albergar merenderos o refugios en una única planta, sin superar los 30 m² de superficie.
5. Actividades extractivas: las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE DIMENSIÓN Y FORMA

Artículo 60. Alineaciones y linderos

1. Se entiende por alineación la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

La alineación marca así la posición obligada del cerramiento de las parcelas, y sirve de referencia para la determinación de la posición del plano de fachada de las construcciones a nivel del terreno, la cual podrá coincidir con la alineación o se determinará aplicando a partir de ella el retranqueo en su caso especificado por cada ordenanza.

2. Se entiende por retranqueo la separación que ha de resultar entre las alineaciones de parcela o resto de los distintos linderos de la parcela edificable y la línea definitoria de la posición de las construcciones o edificaciones que sobre la misma se pueden construir o levantar, tomada ésta en su planta baja. La franja de terreno así resultante ha de quedar por tanto libre de edificaciones, excepción hecha de las construcciones permitidas en su caso por cada ordenanza.

Artículo 61. Rasante de referencia

Es la línea que determina el perfil longitudinal de las calles.

En Suelo Urbano Consolidado, en tanto no se indique lo contrario, se consideran rasantes oficiales las existentes. El Ayuntamiento, en el otorgamiento de licencias, señalará rasantes oficiales sobre el terreno.

En Suelo Urbano Urbanizable, las rasantes vendrán establecidas con carácter general por el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, salvo determinaciones que puedan venir impuestas desde las Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 62. Determinación de la cota de referencia

Cota de referencia es la que se define como origen para la medición de la altura del edificio, y se determinará conforme a las siguientes reglas:

1. En edificios alineados a vial:
 - a. En edificios con frente a una sola vía, si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1'50 metros, la cota de referencia se tomará como la media de las cotas de los extremos.

Si la diferencia de niveles entre los dos extremos de la alineación es superior a 1'50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, de longitud nunca inferior a diez metros, considerando la cota de referencia en cada uno de los tramos resultantes según el criterio de definido en el apartado anterior.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

- b. En edificios con frente a dos o más vías formando esquina, exclusivamente a efectos de determinación de la cota de referencia, será tenida en cuenta exclusivamente la calle de mayor latitud.
- c. En edificios con frente a dos vías opuestas se marcará la bisectriz de la parcela y se considerarán las zonas generadas de forma diferenciada, aplicando a ellas las condiciones de ocupación máxima y número de alturas de forma independiente.
- d. En edificios con frente a espacios libres públicos, y a efectos de determinación de la cota de referencia de las edificaciones, se considerarán tales espacios como vías públicas, aplicando los criterios descritos en los apartados anteriores de este artículo.

En caso de que la edificación no contase con acceso rodado desde el viario pero sí sobre el espacio libre público, conjuntamente con la obra de edificación deberá ejecutarse un acceso de coexistencia de circulaciones sobre ese espacio libre público para dar acceso a la parcela según las condiciones señaladas en las condiciones de urbanización de esta normativa.

2. Para edificaciones aisladas y agrupadas la cota de referencia se determinará tomando como tal la cota media acabada del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 63. **Altura de la edificación**

Se entiende por altura de una edificación en un punto determinado la distancia vertical, medida en metros, entre la cota de referencia que se define en el artículo anterior y la cara inferior del último forjado o alero de cubierta del edificio, y medida ésta por el exterior del mismo.

En las naves comerciales e industriales, la altura se medirá desde la rasante del terreno terminado hasta la línea de encuentro del arranque de la cubierta con la fachada.

Artículo 64. **Altura máxima edificable**

Se entiende por ésta la máxima altura que puede llegar a alcanzar una edificación con respecto a la cota de referencia, a razón de 4'50 metros para los edificios de una planta, 7'50 metros los de dos plantas y 10'50 metros los de tres plantas.

La fijación de dicha altura máxima se hará conforme a lo que se establezca en los artículos correspondientes a cada Ordenanza.

Por encima de la altura de la edificación tan sólo se permitirán las siguientes construcciones:

1. En el caso de cubierta plana, por encima de la misma sólo se permitirán los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares tales como el casetón del ascensor con su escalera de acceso, las chimeneas, tendederos, antenas de telecomunicación, paneles solares y maquinaria de aire acondicionado y bombas de calor o similares.
2. En el caso de cubierta inclinada, la propia cubierta definitiva del edificio, que se realizará de acuerdo con las condiciones que se señalan en cada zona de ordenanza. La cubierta, dentro de la envolvente señalada, podrá diseñarse libremente, con la prohibición de realizar faldones partidos, que deberán disponerse continuos. Podrán exceptuarse a esta regla los cajeados necesarios en estos faldones para alojar los elementos de instalaciones que hayan de ubicarse en el exterior.

Los espacios inferiores que pudieran resultar en el caso de cubierta inclinada se podrán destinar a los usos que expresamente se regulan en otros apartados de las presentes Normas Urbanísticas.

3. En estos casos de cubierta inclinada los elementos técnicos de las instalaciones y sus construcciones auxiliares deberán situarse dentro de la envolvente del propio volumen de la cubierta, salvo estrictamente las chimeneas, el casetón del ascensor, en lo que sea técnicamente imprescindible y las antenas de telecomunicación al servicio del edificio.
4. Las barandas o petos de las fachadas anterior y posterior y la de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura máxima edificable no podrán superar los 1'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado.
5. Los elementos de separación entre azoteas situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1'50 metros de altura si son opacos, ni más de 2'00 metros si son rejas o similares.
6. Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

Artículo 65. **Planta Baja**

1. En el tipo de ordenación de edificación según alineación a vial se entenderá por Planta Baja aquella cuyo pavimento se sitúe hasta 0'70 metros por encima o por debajo de la cota de referencia.
2. En los demás tipos de ordenación, la planta baja deberá situarse hasta 1'70 metros por encima o 0'50 por debajo de la cota de referencia.
3. La distancia mínima de la cara inferior de forjado de primera planta respecto de la cota de referencia será en todo caso de 3'00 metros, y la máxima de 4'20 metros. La altura se podrá reducir hasta 2'50 metros en caso de uso residencial.
4. En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Artículo 66. **Sótanos**

1. Planta sótano es toda planta cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0'70 metros por debajo de la cota de referencia en edificación alineada a vial, a más de 0'50 metros en el resto de las tipologías edificatorias.
2. La altura libre mínima de las plantas sótano y será de 2'20 metros, y la máxima de 2'90 metros.

Artículo 67. **Plantas de Piso**

1. Se entiende por planta de piso toda planta por debajo de la altura máxima de la edificación y cuyo suelo acabado se encuentre a más de 0'70 metros por encima de la cota de referencia en edificación alineada a vial y más de 1'70 metros en el resto de las tipologías edificatorias.
2. La altura libre mínima en plantas de piso será de 2'50 metros y la máxima de 2'90 metros.

Artículo 68. **Planta bajo cubierta**

1. Se entiende por planta bajo cubierta la que resulta entre la última planta del edificio y la cubierta inclinada. Los espacios que puedan resultar útiles bajo el volumen de la cubierta inclinada podrán destinarse a trasteros o como espacios habitables destinados a vivienda. En este último caso, se entenderá como superficie útil la que cuente con una altura libre mínima de 1'80 metros.

Estos espacios podrán destinarse, tanto vinculados en unidad registral y funcional a la planta inmediatamente inferior o independientemente, a este o a otros usos que resulten permitidos, según el régimen general de usos y la ordenanza que resulte de aplicación.
2. En ningún caso podrá situarse más de una planta para ningún uso en el espacio bajo cubierta.
3. Todos los huecos de ventilación e iluminación de las dependencias situadas en dichos espacios habrán de estar dentro de los límites marcados por la envolvente de cubierta y las pendientes máximas permitidas, e incluso en los faldones verticales citados en estas normas, no autorizándose fuera de los mismos ningún tipo de cuerpo saliente.
4. Los espacios resultantes bajo cubierta se considerarán a los efectos del cómputo de los diferentes índices de edificabilidad o densidad de uso que puedan establecerse para cada una de las parcelas en ámbitos de suelo urbano no consolidado o urbanizable. En suelo urbano consolidado, donde el régimen de intensidad de uso y tipología arquitectónica vienen definidos por parámetros reguladores de carácter volumétrico, el aprovechamiento bajo cubierta se considera parte integrante de dicho régimen, en los términos recogidos en el presente artículo.

Artículo 69. **Soportales**

1. Se denominan soportales los espacios resultantes del retranqueo de las plantas bajas de los edificios sobre la alineación oficial y paralelo a ella, avanzando de nuevo a esta alineación las plantas superiores de piso.
2. Su disposición vendrá obligada cuando así figure en los planos correspondientes de estas Normas Urbanísticas. Podrán disponerse en otros casos siempre que lo sea por frentes de manzana completos, y cumplan las demás condiciones que para los mismos se establecen en este artículo.
3. Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un fondo libre mínimo de 3'00 metros, descontando el espacio ocupado por los elementos estructurales que lo soportan, los cuales deberán estar en todo caso alineados a la alineación oficial.
4. Su altura libre será la correspondiente a la planta baja del edificio en que se emplacen, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Artículo 70. Pasajes

1. Se denominan pasajes las porciones de plantas bajas no ocupadas por la edificación dispuestas perpendicularmente al plano de fachada, y que atraviesan transversalmente la edificación, totalmente, teniendo acceso desde un vial público por ambos extremos, a excepción de los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas siempre que cuenten con la licencia correspondiente.
2. Serán de uso público aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado, debiendo figurar tal carácter en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes, y dispondrán de un ancho libre mínimo de 5 (cinco) metros.
3. Su altura libre será la correspondiente a la planta baja en que se emplazan, y deberá garantizarse la continuidad de plano entre su pavimento y el de la acera o espacio público al que dan frente.

Artículo 71. Accesos

1. Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, vía pública o desde un espacio exterior accesible, en condiciones de cumplir la normativa técnica en materia de seguridad y accesibilidad vigentes.
2. Cuando un acceso desde la vía pública al edificio sirva a más de una vivienda, se podrá inscribir en ese espacio un círculo libre de líneas de barrido, de 2'00 metros de diámetro. Las escaleras, caso de existir, se diseñarán conforme a la normativa sectorial vigente.

Artículo 72. Cuerpos salientes del plano de fachada

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación.
2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de superficie edificada.
Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí deberán cumplir en todo caso las condiciones de separación a los linderos de parcela.
3. Se entiende por plano límite de vuelo, el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso. Con carácter general estas Normas sitúan el plano límite de vuelo a un metro de la medianería.
4. Con carácter general, el plano límite de vuelo se situará a una distancia no superior a $\frac{1}{10}$ del ancho de la vía sobre la que se proyecte, sin superar nunca 1'50 metros.

Artículo 73. Aleros

El vuelo máximo de los aleros podrá superar el plano límite de vuelo hasta llegar a la medianería, pudiendo superar el vuelo máximo autorizable en 0'20 metros.

Artículo 74. Otros elementos salientes del plano de fachada

1. Incluye este artículo todos aquellos elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos delimitadores del edificio, tales como, zócalos, pilares, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificados por necesidades constructivas o funcionales. No se incluyen en este artículo los elementos salientes de carácter no permanente tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.
2. El vuelo de los elementos salientes se admite en todos los tipos de ordenación en planta baja y primera, siempre que se den las siguientes condiciones:
 - a) Que den frente a calle de más de 6'00 metros de anchura oficial.
 - b) Que no sobresalgan de la alineación oficial más del cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0'30 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada, o de 0'15 metros cuando ocupen más del quinto de la longitud total de la fachada.

Artículo 75. Patios de parcela

1. Se entiende por patio de parcela los espacios no edificables que se disponen en el interior de la propia parcela o edificación al objeto de proporcionar luz y ventilación a los distintos locales o espacios edificados.
2. Los patios de parcela carecen de edificabilidad propia o independiente de la correspondiente a la parcela de acuerdo a la definición anterior.
3. A efectos de su regulación y condiciones, se distinguen dos tipos de estos patios:
 - a) Patios cerrados: Son aquellos limitados en todo su perímetro por las edificaciones o por otro patio de parcela. Cuando un patio cerrado disponga de una superficie superior a los 200 m², deberá garantizarse la disponibilidad de un acceso directo al mismo desde los espacios comunes del edificio.
 - b) Patios abiertos: Son aquéllos en que parte de su perímetro colinda con un espacio exterior público o con un patio de manzana según se define éste en estas Normas. La dimensión del lado abierto será al menos igual a la cuarta parte de la altura del muro más alto que le delimita, y su profundidad máxima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a los tres medios de la dimensión del frente abierto.
4. Las obras de reforma de edificios existentes que carezcan de aparatos elevadores, cuyo fin sea el de dotar de los mismos, mejorando las condiciones generales de accesibilidad en el inmueble, quedan exceptuadas de la aplicación de las normas anteriores, siempre que se den simultáneamente las siguientes condiciones:
 - Que no se sitúe con la implantación de la instalación ninguna estancia en situación de incumplimiento de la normativa específica de salubridad.
 - En el expediente para la tramitación de la licencia deberá acreditarse la inviabilidad material o jurídica de optar por otro tipo de solución técnica con mayor adecuación a la normativa, cuestión sobre la que informarán los servicios técnicos municipales.
 - A tal efecto, los proyectos técnicos que sirvan de base a la solicitud de licencia, y en orden a acreditar la inviabilidad de otro tipo de soluciones, deberán reseñar todos aquellos elementos que puedan resultar de interés a los efectos expresados, pudiéndose recabar documentación adicional a criterio de los servicios técnicos municipales.

Artículo 76. Cubiertas en patios de parcela

Cuando la altura del paramento más alto de los que delimitan un patio de parcela no supere la equivalente a una planta, sin incluir la baja, se permite su cubrición mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables, de materiales transparentes y que garanticen en todo caso la necesaria renovación de aire del interior del patio, cuestión que se acreditará en la correspondiente solicitud de licencia.

Artículo 77. Cerramiento de solares

1. Todos los solares no edificados o cuya edificación haya sido derribada deberán estar cerrados en las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de esta Normativa Urbanística para el cerramiento de parcelas.
2. Cuando se produzca el derribo de una edificación será obligatorio el cerramiento de la parcela o solar resultante en las condiciones del apartado anterior en el plazo de quince días a partir de la fecha de finalización del derribo.

Artículo 78. Medianerías, cerramientos laterales y fachadas secundarias

1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas principales, tengan calidad análoga a las de éstas, y como mínimo, se encontrarán revestidas con revoco y pintura.
2. Los cerramientos laterales que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo pasando a constituir así fachada a plaza, vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, deberán tratarse como fachadas principales, pudiendo abrirse huecos de vistas, iluminación o ventilación en ellos.

Artículo 79. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 80. Condiciones estéticas

En la ordenanza de Casco Tradicional se establecen unas condiciones estéticas determinadas con el objeto de mantener el carácter propio del municipio. En el resto de las ordenanzas, se deposita toda la confianza en el buen hacer y criterio de los profesionales proyectistas a quienes se encomienda la tarea.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS PARCELAS

Artículo 81. Definición

1. Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo que tenga la consideración de solar ó sea apta para su transformación en solar, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.
2. Se define como parcela mínima a efectos de edificación la menor superficie de suelo continua que se ha de disponer para poder materializar sobre ella el programa mínimo del uso predominante atribuido por la ordenación detallada.
3. Además de definirse la superficie, en determinados casos puede exigirse algún otro requisito para la parcela referido principalmente a la necesidad de disponer de dimensiones u otras características geométricas mínimas. Tales requerimientos pueden establecerse desde cada Ordenanza en función de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una determinada zona. La concurrencia de tales condiciones es en todo caso requisito indispensable para poder declarar edificable la parcela en cuestión.
4. La parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose darse el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

Artículo 82. División o segregación de parcelas

1. Se entiende por parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.
2. Se entiende por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.
3. Los actos de segregación, división o parcelación de suelos se encuentran sujetos al régimen general establecido, para cada clase y categoría de suelo, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento que la desarrolla, al que estas Normas se remiten íntegramente. En relación con esto, se entenderá que las divisiones o segregaciones que sea preciso realizar en terrenos con clasificación de urbano o urbanizable para los que no se haya aprobado el instrumento que establezca su ordenación detallada, y que tengan por objeto la obtención por ocupación directa de sistemas generales o locales impuestos desde el planeamiento general, no constituyen parcelación urbanística. Igual condición se entenderá para los Planes Especiales que tengan esta misma finalidad.
4. No se autorizará la segregación de terrenos que den lugar a la aparición de parcelas con superficie o dimensión inferiores a las definidas como mínimas por la Ordenanza que resulte de aplicación, salvo en Suelo Urbano Consolidado si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

5. En Suelo Urbanizable no se autorizan segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas salvo las que vengan determinadas por la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas. Dichas operaciones deberán realizarse necesariamente a través del correspondiente Proyecto de Actuación en ejecución de actuaciones integradas.
6. En Suelo Rústico no se autorizarán segregaciones, divisiones o parcelaciones de fincas en ningún caso con fines de su construcción, salvo las que vengan determinadas por la legislación agraria y aquellas que deriven de la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas sobre esta clase de suelo.

Artículo 83. Cerramiento de parcelas

1. Se entiende por cerramiento de parcela la construcción o implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a fincas o parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada uno de ellos.
2. Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en las Normas Urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo.
3. Los cerramientos de parcelas en suelo rústico deberán en general adecuarse al entorno en que se ubican.
4. Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.
5. En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente con arreglo a las condiciones que a continuación se señalan:
 - El cerramiento deberá realizarse con materiales pétreos o análogos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada.
 - El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de 2'00 metros de altura, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta de los terrenos que en él coincidan.
 - Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la finca en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo previa la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO 3. TIPOS DE OBRAS

Artículo 84. Obras de Mantenimiento

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

Artículo 85. Obras de Consolidación

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, y pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

Artículo 86. Obras de Recuperación

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones.

La solicitud de licencia de obras de este contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- a. Descripción documental del edificio o elemento características originales y evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio o elemento, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.
- c. Levantamiento cartográfico completo y descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.
- d. Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- e. Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada.
- f. Descripción de los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Artículo 87. Obras de Acondicionamiento

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- a. Redistribución Interior, que no efectúa variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b. Reforma Parcial, que son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y jardines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

1. Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.
2. Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno, incluyendo descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de sus efectos sobre los valores existentes del edificio y de su entorno.
3. Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como compromisos establecidos por estos.

Artículo 88. Obras de Reestructuración

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques de la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

Artículo 89. Obras de Ampliación

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- a. Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- c. Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

Artículo 90. Obras de Demolición

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- a. Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
- b. Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- c. Declaración de ruina. En este caso, y si la edificación se encuentra incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina física inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse el documento de declaración de ruina y el compromiso de reedificación.
- d. Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna.

Las obras de derribo o demolición se verificarán preferentemente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, debiendo utilizarse cuantos medios sean necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 91. Obras de Vallado de Obras

En toda obra de nueva planta o derribo, y en las de reforma y conservación que afecten a fachada, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material con garantías de seguridad y conservación, situada a una distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial, debiendo quedar libre en la acera un ancho mínimo de 0'60 metros para el paso de peatones. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional.

Para la continuación de las obras a partir de la 1ª planta, será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla indicada.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resulta un ancho inferior a 1'50 metros dentro de la valla, o circunstancias especiales no hagan aconsejable la aplicación de esta normativa, el técnico municipal fijará las condiciones del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total cuando terminen los trabajos indispensables de planta baja.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial, y no será obligatoria cuando está construido el cerramiento definitivo.

Artículo 92. Construcciones Provisionales

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales, o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización.

Artículo 93. Obras de Nueva Planta

Son obras de nueva construcción sobre solares. Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

CAPÍTULO 4. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS**Artículo 94. Definiciones**

Se entiende por tipologías edificatorias los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas Urbanísticas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, tanto los que bien vienen utilizándose tradicionalmente como los de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas, según las definiciones contenidas en el resto de los artículos del presente Capítulo.

Artículo 95. Edificación Alineada a Vial

Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

Artículo 96. Edificación Aislada

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

Artículo 97. Edificación Agrupada

Construcción que posee una o más de sus caras unidas al linde parcelario lateral ó posterior, formando construcciones pareadas, agrupadas ó en hilera, siempre retranqueadas con respecto a la alineación oficial.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 98. Objeto y aplicación

Este título fija para la totalidad del término municipal las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación

Artículo 99. Clasificación del espacio exterior de uso y dominio público

Para la aplicación de estas Normas el espacio exterior de uso y dominio público se clasifica en:

- Red viaria en suelo urbano y suelo urbanizable.
- Red viaria en suelo no urbanizable.
- Sistema de zonas verdes y espacios libres.
- Espacios libres no edificados de acceso público en parcela de equipamientos.

CAPÍTULO 2. RED VIARIA

Sección 1ª. Carreteras de titularidad autonómica

Artículo 100. Definición de las zonas de protección.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos ocupados o reservados para carreteras de titularidad autonómica, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas. Se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS AUTONÓMICAS				
Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.				
Tipo de vía	Zona de dominio público ⁽¹⁾	Zona de servidumbre ⁽¹⁾	Zona de afección ⁽¹⁾	Línea límite de edificación ⁽²⁾
Variantes	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

⁽¹⁾ Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

⁽²⁾ Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

Artículo 101. Régimen general de las diferentes zonas.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- a) En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- b) Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

2. Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a) Quedan prohibidas en esta zona los cerramientos de parcela, que no sean diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b) Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

3. Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por las NNUU para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

4. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el final de la zona de servidumbre, y la línea límite de edificación, se permitirán, únicamente, cerramientos diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica.

Artículo 102. Excepciones en tramos urbanos.

Se considera tramo urbano de una carretera aquel que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes NUM.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

1. Reducción de distancias.

- a. Travesías: En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las presentes NUM establecen la alineación oficial de parcela y la línea límite de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- b. Resto de tramos urbanos. En el resto de tramos urbanos, las presentes NUM establecen la línea límite de edificación y la alineación de parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

2. Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- a) Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de la Consejería de Fomento.
- b) Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- c) Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

Sección 2ª. Red Viaria en Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 103. Tipos de Vías

Este grupo se subdivide a su vez en:

- Viario de acceso o travesía del núcleo.
- Calles y plazas principales, como elementos estructurantes y soporte de actividades centrales.
- Calles locales, en las que se puede no segregar necesariamente el espacio destinado al tráfico rodado y al peatonal mediante mecanismos de coexistencia.

Se señalan a continuación las definiciones y criterios para el trazado y concepción de las mismas en zonas de extensión.

Artículo 104. Trazado, alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, sin perjuicio de posible precisión de las mismas para adaptar su morfología al terreno para evitar desniveles con la rasante y minimizar el movimiento de tierras, o las que se fijen a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Tratamiento de calles con separación de tránsitos

1. En calles de ancho superior a 6 metros, se respetarán las siguientes secciones de referencia:
 - Acera mínima de 1,50 metros
 - Anchura mínima de las bandas de aparcamiento si las hubiese, en línea, 2,25 metros y en batería, 4,50 metros
 - Anchura del carril de circulación, mínimo de 3 metros.
2. Cuando la sección total de la vía no permita la existencia de aceras a ambos lados con ancho superior a 1'50 metros en el 60% de su longitud, ambos planos de tránsitos, calzada y aceras se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo de resalto con solución a nivel.

Artículo 106. Tratamiento de calles de coexistencia

1. En calles de ancho inferior a 6 metros (1 carril de circulación de 3 metros y 2 aceras de 1,50 metros) podrán eliminarse los bordillos, dando a la calle tratamiento de coexistencia, con tratamiento a nivel del área de movimiento y circulación del vehículo y el reservado para el peatón. La pavimentación se realizará de forma uniforme, y sin desniveles, e incorporará elementos de arbolado, mobiliario, barreras físicas u otros que impidan una circulación a velocidad superior a 10 Km/hora sin impedir su uso por vehículos de recogida de basuras, limpieza y emergencia.
2. La regularización del viario peatonal se regirá por la normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León o normativa que la sustituya. En esta normativa se regula tanto el mobiliario urbano, las aceras, los pavimentos, los pasos peatonales, los vados peatonales, escaleras, rampas, etc.

Artículo 107. Vados Permanentes

1. Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo de ancho máximo de embocadura no superior a 3'5 m que no podrán alterar la rasante longitudinal de la acera. No podrán alterar la rasante transversal de la acera en más de 50 centímetros de anchura desde la cara vista del bordillo, cumpliendo la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

2. En uso industrial y siempre que la actividad lo requiera, se preverá que todo el frente de parcela pueda ser ocupada por el vado. No se permitirán más de un vado por cada 500 m² en parcelas industriales, salvo que la actividad lo requiera.

Artículo 108. **Canalizaciones de infraestructuras**

1. Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán, salvo casos muy excepcionales y especialmente justificados, discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.
2. En travesías y tramos urbanos de carreteras de titularidad autonómica y provincial, se ubicarán bajo las aceras existentes. En caso de no existir aceras, todo tipo de conducción subterránea se situará a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación de la carretera.

Artículo 109. **Accesos a parcelas.**

El acceso a las parcelas ubicadas en las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas y en los casos de cambio de clasificación posteriores, se realizarán, siempre que sea posible, por vías de menor rango o accesos consolidados ya existentes.

Artículo 110. **Indicaciones complementarias**

- 1º. Las bandas de aparcamiento se interrumpirán, al menos, a 5 metros de las intersecciones, quedando el espacio correspondiente incorporado a las aceras o arcones y separado de la circulación rodada.
- 2º. Se evitará cualquier tipo de edificación, instalación, o señalización que impida una correcta visibilidad en las intersecciones (buzones, quioscos, contenedores, etc.).
- 3º. Los espacios no ocupados por calzada o aparcamiento en los que se prevea tránsito peatonal, incluirán una banda pavimentada de al menos 1 m de anchura pudiendo complementarse con bandas libres, ajardinadas o arboladas.
- 4º. Se dispondrá de iluminación artificial que asegure un nivel medio de 20 lux y mínimo de 15 lux.

Sección 3ª. *Red Viaria en Suelo Rústico*

Artículo 111. **Carreteras**

1. En las carreteras tanto de la red autonómica, de la red provincial y local que discurren por el término municipal, serán de obligado cumplimiento las zonas de dominio público, servidumbre y afección que la legislación autonómica define.
2. Tanto en suelo rústico como en las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas y en los casos de cambio de clasificación posteriores, la distancia entre las edificaciones y la arista exterior de la calzada de la carretera será en todos los casos superior a los 18 metros que se establecen para la línea límite de edificación, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

3. Las conducciones subterráneas se dispondrán .en la zona de afección de la carretera, a más de 8 metros de la arista exterior de la explanación de dicha carretera.

Artículo 112. Caminos y Redes

1. En el Suelo Rústico, la red viaria se ajustará a las características y trazados establecidos por el Servicio de Estructuras Agrarias, a través de los trabajos de concentración parcelaria, o la Dirección General de Montes.
2. En las zonas no concentradas el Ayuntamiento podrá señalar las características y trazados de los caminos acorde a los requerimientos de uso que se estimen, evitándose sobredimensionamientos no justificados. Para el dimensionamiento de la plataforma de los caminos, se estiman las siguientes anchuras tipo:
 - a) Caminos principales y de circunvalación del casco urbano: 6 metros
 - b) Caminos secundarios (que unen dos caminos principales): 5 metros
 - c) Caminos terminales (que dan acceso a fincas y explotaciones): entre 4 metros.

En las áreas incluidas en los espacios protegidos podrá reducirse la anchura útil de los caminos allí proyectados, hasta los 4 metros, si bien dispondrán de apartaderos para permitir el cruce de vehículos agrícolas.

3. En todo caso la anchura mínima de un camino no podrá ser inferior a 4 metros y las fincas que lindan con estos caminos no podrán ser valladas al borde del mismo. La valla, en caso de levantarse, se deberá colocar a una distancia mínima de 4 metros del eje del camino, y tal que por el mismo pase una cosechadora con el peine colocado. Los vallados deberán atenerse a los modelos tradicionales, basados en la piedra o en el barro, o adoptar "modelos" transparentes solos o acompañados por setos o pantallas vegetales.
4. En los Espacios Protegidos se tenderá a evitar la construcción de nuevos viales, salvo cuando sean estrictamente necesarios para la gestión y conservación del espacio natural o de los aprovechamientos autorizados según estén recogidos en el instrumento de ordenación correspondiente.
5. Cuando se construyan nuevos caminos o se mejore la red existente se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a. Se aprovechará en la medida de lo posible el trazado de los caminos existentes, mejorándolos según las necesidades de cada zona.
 - b. Siempre que sea posible, se mantendrá el arbolado de los caminos existentes y, en cualquier caso, se respetarán, al menos en uno de sus lados, las alineaciones de árboles y setos de matorral que los flanquean, evitándose la eliminación o fragmentación innecesaria de vegetación o la tala de ejemplares aislados.
 - c. Siempre que sea posible, se trazarán caminos fronterizos entre las áreas de usos agrarios y las forestales o de conservación, a fin de delimitar los diferentes usos y de integrar la zona forestal en el conjunto de la actuación, a la vez que el camino sirva de cortafuegos.
 - d. Se realizarán las necesarias obras de estabilización y protección de taludes, que se mejorarán con plantaciones de especies tapizantes, matorrales y alineamientos arbóreos, en especial en las zonas de mayor riesgo de erosión, pendientes más acusadas y con alta incidencia visual.
 - e. Los caminos de nuevo trazado se realizarán por las zonas de menor impacto visual, evitándose las pendientes excesivas. Se considera una pendiente máxima del 8 por

- ciento, que sólo se podrá superar por motivos de diseño o coste en tramos inferiores a 250 metros, no superando nunca el 15 por ciento.
- f. Los nuevos caminos deberán disponer de las necesarias infraestructuras de saneamiento, con cunetas de sección y pendiente suficientes para evacuar las aguas de escorrentía. Como norma orientativa general, se procurará que todos los caminos tengan cunetas de una profundidad no inferior a 50 cm, que deberá incrementarse en los caminos situados junto a vaguadas o en áreas receptoras de escorrentías de importancia.
 - g. Las vías pecuarias reconocidas o documentadas, aun no estando clasificadas o catalogadas, deberán integrarse en las redes de caminos rurales, de forma que su uso sea su mejor garantía de futuro, salvo que sean considerados corredores ecológicos. Sobre ellas se trazarán caminos que sean compatibles con los fines de vía pecuaria y de vía de acceso a zonas agrarias y forestales, con respeto de toda su anchura y procurando no modificar su trazado. Se deberán completar sus trazados en aquellos tramos que estén más confusos. De forma similar se podrá actuar con los caminos históricos de los que se tenga constancia.

CAPÍTULO 3. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 113. Zonas verdes y Espacios Libres

1. Constituyen los espacios libres exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, regeneración de espacios abiertos, incorporación de formaciones vegetales al medio urbano y, en general, aumento de la calidad del medio ambiente urbano.
2. Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta la elección de las especies vegetales que se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando la influencia de la plantación en la conformación final del espacio a proyectar, teniendo en cuenta aspectos como el drenaje de los suelos definido, la relación con las construcciones y espacios contiguos, escala urbana y relación con otras especies vegetales próximas.
3. En los criterios de elección de especies vegetales se tendrá especialmente en cuenta que los requerimientos hídricos de las especies seleccionadas sean bajos como medida de ahorro de agua, evitando en lo posible la creación de grandes praderas de césped cuya demanda de agua sea elevada. Se primarán especies autóctonas sobre cualesquiera otras.
4. La topografía del terreno no se podrá alterar en su concepción salvo adecuación necesaria y justificada, es más, se tenderá a su protección evitando en lo posible su erosión y alteración litológica, así como la modificación sustancial de estructura y textura de materiales naturales.

Artículo 114. Protección

1. Los árboles de las zonas verdes y espacios libres deberán ser protegidos y mantenidos. Si se justifica imprescindible la eliminación de ejemplares, se tenderá a que éstos sean los más jóvenes y de menor porte. Cualquier pérdida de arbolado, por las causas que sean, implicará su

inmediata sustitución, a cargo, en su caso, del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las acciones o sanciones que pudieran corresponder.

2. La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

Artículo 115. Espacios libres de las parcelas de Equipamientos

Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Artículo 116. Equipamientos de los espacios libres accesibles y no accesibles

1. Se dispondrán hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios según la normativa técnica correspondiente.
2. En los espacios libres destinados a aparcamiento en superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación, ni instalaciones de ningún tipo, salvo pérgolas o porches ligeros. Estos espacios se completarán de manera preferente con arbolado.
3. Los espacios libres no accesibles y espacios libres en interior de parcelas, conservarán y mantendrán preferentemente los árboles existentes. En cualquier caso deberá ajardinarse con las especies locales o autóctonas el 25% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales no autóctonas y especialmente de alto consumo hídrico, salvo en el caso del arbolado preexistente.
4. El ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales con efectos de lograr una racionalización del consumo de agua para riego.

CAPÍTULO 4. SERVICIOS URBANOS

Artículo 117. Red de Abastecimiento de agua

1. No podrá otorgarse licencias de construcción, actividades clasificadas o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.
2. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones. Igualmente deberá disponerse de un depósito de regulación con capacidad para un volumen de agua igual a 250 litros por habitante equivalente al que suministre.
3. En las nuevas urbanizaciones la red de distribución discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, como mínimo a 1,00 m. de profundidad bajo la calzada. Se proyectará en anillo

y sectorizada mediante llaves de corte en arquetas registrables. Los materiales y diseño cumplirán los requerimientos contenidos en las Normas Tecnológicas aplicables.

4. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
5. Todos los elementos privados de acumulación superficial de agua con una capacidad superior a 13'00 m³ se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Artículo 118. Red de Saneamiento

1. Toda nueva edificación contará con acometida a la red municipal de saneamiento o contará con sistema de depuración de aguas residuales.
2. En caso de conexión a la red general municipal las obras se ejecutarán por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o por estos últimos, previa autorización municipal.
3. En el suelo Urbano y Urbanizable, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.
4. En el Suelo Rústico, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.
5. Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos adecuadamente dimensionados. En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente.
6. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
7. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0'50 metros, recomendándose 1'00 metros o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.
8. En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento público discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, a 1'20 m. de profundidad mínima bajo la calzada. Dispondrá de pozos de registro en los cambios de dirección así como cada 50 m de longitud como máximo. A esta red se conectarán los sumideros de recogida de aguas pluviales que serán sifónicos en todos los casos. Los materiales y diseño cumplirán los requerimientos contenidos en las Normas Tecnológicas aplicables.
9. Para las condiciones establecidas en esta Normativa primaran las que se dispongan en otras normativas de aplicación de carácter específico.

Artículo 119. Suministro de Energía Eléctrica.

1. En las nuevas urbanizaciones se suprimirán los tendidos eléctricos de alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni de equipamiento bajo las redes de alta tensión.

2. Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados o, en todo caso, podrán conducirse de forma aérea sobre espacios públicos o viales, nunca sobre espacios habitables.
3. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción vigente y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
4. Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

Artículo 120. **Alumbrado público**

1. La dotación de alumbrado público se proyectará teniendo en cuenta que el nivel mínimo de iluminación será de 15 lux para vías principales y 10 lux para vías secundarias.
2. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
3. El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

Artículo 121. **Condiciones específicas relativas al Dominio Público Hidráulico**

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.
2. Todas aquellas obras que afecten a cauce o que estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar su autorización para la tramitación reglamentaria. Se indica además que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre que regula la legislación sobre aguas, o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.
3. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
4. Asimismo, se deberán tener en cuenta las obligaciones recogidas en el Artículo 35 de la Presente Normativa en lo relativo a vertidos realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico.:

Artículo 122. **Condiciones específicas relativas a la red de energía eléctrica**

1. La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:
 - El vuelo sobre el predio sirviente.
 - El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

- El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuese necesario.
 - La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.
2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
 3. Todo lo anterior de acuerdo con lo establecido en el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-2000)
 4. El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 223/2008 (BOE 15-02-2008).
 5. Por otra parte, el artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (BOE 28-11-1997), establece que "...la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes."

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 123. **Ámbito de aplicación**

El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, legalmente adscribibles a esta clase de suelo, y que los planos de ordenación incluyen dentro del límite de Suelo Urbano como pertenecientes a esta clase.

Sección 2ª. Derechos y obligaciones

Artículo 124. **Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano**

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Artículo 125. **Deberes y Cargas**

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los deberes siguientes:

- a) Deber de cesión: Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, esto es a ceder las superficies exteriores a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación. Estas cesiones se llevarán a cabo bajo las condiciones señaladas en los correspondientes instrumentos de actuación aislada.
- b) Deber de urbanización: Los propietarios de suelo urbano consolidado deben completar la urbanización a fin de que sus parcelas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar exigida por el apartado 1 del Artículo 24 del RUCyL. A tal efecto los propietarios deben costear todos los gastos de urbanización enunciados en el art. 198 del RUCyL, necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes hasta el punto de enlace con las vías públicas y las redes generales que estén en funcionamiento.
- c) Deber de edificación: Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística. En el suelo urbano consolidado el plazo para edificar en los solares vacíos será de 8 años.

Artículo 126. Condiciones previas para edificar

1. Los terrenos de suelo urbano consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar y cumplan las condiciones de ordenación correspondientes.
2. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación si los propietarios garantizan la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes mediante los procedimientos habilitados al efecto por la legislación urbanística vigente.

Sección 3ª. Gestión en suelo urbano**Artículo 127. Modalidades de gestión**

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas independientes o sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominándose entonces Unidades de Normalización.
2. No obstante, las Administraciones Públicas pueden desarrollar actuaciones singulares para ejecutar dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 128. Obtención del suelo para dotaciones urbanísticas

Los terrenos reservados por estas Normas para la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos regulados en la normativa urbanística vigente en cada momento.

Artículo 129. Actuaciones Aisladas

En suelo urbano consolidado estas Normas delimitan actuaciones aisladas de urbanización y actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

1. Las actuaciones aisladas de urbanización se han delimitado allí donde resulta necesaria compleción de obras de urbanización al objeto de que las parcelas alcancen la condición de solar.
2. Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se han delimitado allí donde es necesario, además de lo señalado en el punto anterior, adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de estas Normas.
3. Cada una de estas actuaciones aisladas tiene su propia Fichas de Características

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 130. Definición y ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas de la Edificación definen y establecen las condiciones a que deben sujetarse las divisiones de terrenos que se realicen en el término municipal de Santibáñez de la Peña con fines de su edificación, así como las condiciones a que deben adecuarse las edificaciones, construcciones y obras de urbanización, con independencia de cuál sea la procedencia de la ordenación detallada que legitima tales actos.

Serán de aplicación obligatoria a todos los terrenos clasificados desde estas Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña como urbanos, y optativa para los urbanizables, cualquiera que sean las categorías correspondientes a cada clase en que cada predio haya quedado incluido.

2. En todas y cada una de las diferentes ordenanzas reguladoras se establecerá la intensidad de uso, bien a través de un índice numérico, bien mediante la definición del sólido capaz de la edificación o bien mediante ambos, siendo en este caso la edificabilidad máxima materializable la menor de las obtenidas por la aplicación de los dos criterios.

Artículo 131. Edificación principal, edificación auxiliar y patio

A efectos de la regulación de la ocupación de parcela, altura y posición de la edificación se distinguen tres conceptos enraizados en la vida de los núcleos rurales: edificación principal, edificación auxiliar y patio.

1. Se considera edificación principal aquella que tiene como mayoritario el uso residencial y habitualmente frente y acceso directo desde vía pública.
2. Se considera como edificación auxiliar aquella que tiene como usos mayoritarios otros compatibles y que son complementarios a los anteriores; corresponde al concepto tradicional de los corrales. Tendrá una altura máxima de Planta Baja y 4,50 metros.
3. Se considera como patio la superficie no edificada sobre rasante, incluida dentro de la parcela.

Sección 2ª. Ordenanza CT: Casco Tradicional

Artículo 132. Definición

1. Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo CT.
2. Se corresponden en general con los cascos urbanos tradicionales de los núcleos históricos existentes en el municipio de Santibáñez de la Peña, así como en los nuevos desarrollos previstos para completar y mejorar tales estructuras urbanísticas.

3. La edificación característica de esta área se distribuye según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, mayoritariamente a línea de fachada como en el interior de la parcela, sin que aparezcan en general patios diáfanos de manzana.
4. Se contemplan dos grados diferenciados dentro de esta zona de ordenanza:
 - Grado 1, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo CT-1, en los cuales la altura máxima permitida será de planta baja y dos plantas piso (PB+2).
 - Grado 2, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo CT-2, en los cuales la altura máxima permitida será de planta baja y una planta de piso (PB+1).

Artículo 133. Tipología asociada

La tipología asociada a la zona de ordenanza será la de edificación con retranqueo libre, desde alineada a vial, adosada a la contigua o aislada, adaptándose a la geometría de la parcela.

Artículo 134. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente. Se establecen las siguientes condiciones para esta zona de ordenanza exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones.

La fachada mínima será de 6'00 metros, con una superficie mínima de 100'00 m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 6'00 metros de diámetro.

Artículo 135. Condiciones de posición

Retranqueo libre u otra posición, siempre primando el respeto a la posición en parcelas colindantes, con la condición de materializar la alineación a la vía pública con soluciones tradicionales, soluciones que deberán incluirse en el proyecto de edificación correspondiente.

Artículo 136. Superficie ocupable

1. Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso, sin definir fondos máximos en las plantas superiores.
2. La ocupación de la parcela sobre rasante, definida como un porcentaje sobre la total, se determina por su superficie bruta según el siguiente cuadro:

Superficie bruta de parcela	Ocupación máxima
$S \leq 125 \text{ m}^2$	100%
$500 \text{ m}^2 > S > 125 \text{ m}^2$	80%. Patio mínimo del 20% y que se pueda inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro
$S > 500 \text{ m}^2$	50% (edificación principal). Patio mínimo 75m ² con un círculo inscrito de 4m de diámetro

3. La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas deberá ser cedida al Ayuntamiento de Santibáñez de la Peña en las condiciones normativamente establecidas.

Artículo 137. **Altura máxima de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación y el número máximo de plantas será de de 3 plantas (PB+2) y 10'50 metros para el grado 1, y de 2 plantas (PB+1) y 7'50 metros para el grado 2.
2. Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:
 - a. La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 3'50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbre de la cubierta.
 - b. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Artículo 138. **Edificabilidad**

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

Artículo 139. **Condiciones de uso**

Se establece para esta zona de ordenanza, con carácter general, el uso pomenorizado predominante Vivienda Unifamiliar, siendo los usos compatibles y prohibidos los derivados de la aplicación del régimen general de los usos establecido en la presente Normativa.

Artículo 140. **Condiciones estéticas**

1. Las fachadas se deberán componer con materiales y estilos propios de la zona, tales como la mampostería y los revocos con morteros de tonos ocres, "barro" y pardos, similares a los existentes en el tramo de calle donde estuviere situada la obra. Los materiales utilizados para la evacuación de pluviales deberán ser no brillantes.
2. En cubiertas se utilizará teja cerámica o material de color análogo. Se desaconseja el uso de la teja de hormigón y chapas metálicas.
3. Los huecos de fachada y carpinterías se ajustarán al tamaño, proporción, materiales y soluciones constructivas habituales en el casco, predominando en todo caso la composición vertical sobre la horizontal. La superficie de huecos de fachada a la calle no podrá ser superior al 45% del total de la superficie de fachada.

4. No se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica.
5. Los aleros y cornisas podrán tener un vuelo máximo de 0,50 metros.
6. Los toldos plegables o enrollables podrán tener en extensión un vuelo no superior a 1'50 metros, sin exceder de una décima parte del ancho de la calle. No podrán acercarse a menos de 0'60 metros de la vertical trazada por el borde exterior del bordillo de la acera y sus elementos fijos o móviles que sobresalgan de la fachada, incluso sus suplementos de cortina o colgantes, no podrán situarse a una altura inferior a 2'20 metros sobre la acera.
7. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada no podrán sobresalir más de vez y media el vuelo permitido para los balcones y su altura mínima será de 2'20 metros.
8. Se tenderá a la colocación de rótulos comerciales insertados en los propios huecos, sin vuelo sobre las fachadas. Los rótulos se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante y cuyo color no desentone con los predominantes de la fachada.
9. Las medianerías que queden al descubierto se tratarán como fachadas. Los frentes no ocupados deben cerrar mediante elementos de fábrica, predominando el macizo sobre el hueco. Los solares sin edificar deben ser cerrados mediante tapias o muros debidamente tratados con los acabados o colores tradicionales.

Sección 3ª. Ordenanza UN: Edificación Unifamiliar

Artículo 141. Definición

1. Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo UN.
2. Corresponde a las extensiones del núcleo primitivo, de carácter residencial unifamiliar.

Artículo 142. Tipologías asociadas

Se permiten las siguientes tipologías edificatorias:

- Vivienda aislada.
- Vivienda agrupada, constituyendo una actuación unitaria con proyecto único, o bien adosándose a una medianera existente no declarada fuera de ordenación.

Artículo 143. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente. Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, la fachada mínima será de 8'00 metros, con una superficie mínima de 200 m² y una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 6'00 metros de diámetro. En tipologías adosadas, cada vivienda estará vinculada a una parcela mínima de 150 m².

Artículo 144. Condiciones de posición

1. Retranqueos:

- Mínimo a frente de fachada de 4'00 metros.
 - Mínimo a fondo de parcela de 4'00 metros.
 - En tipologías aisladas el retranqueo lateral será mínimo de 3'00 metros a cada lindero.
2. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.

Artículo 145. Superficie ocupable

1. Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela bajo rasante.
2. Sobre rasante, toda la edificación, incluidos vuelos, quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación a la planta definida por la traslación al interior de la parcela de los linderos y de los retranqueos sin superar en ningún caso los siguientes valores:

Superficie bruta de parcela	Ocupación máxima de la edificación principal
$S \leq 150 \text{ m}^2$	60%
$500 \text{ m}^2 > S > 150 \text{ m}^2$	50%
$S > 500 \text{ m}^2$	35%

Artículo 146. Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de la edificación principal será de planta baja más una planta de piso (PB+1) y 7'50 metros.
2. Por encima de la altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:
 - a. La pendiente máxima de la cubierta será del 60%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta por encima de la altura máxima de la edificación será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
 - b. Podrá elevarse un peto de una altura máxima de 1'00 metro, medida desde la cara superior del último forjado hasta la cara inferior de la cornisa, sin volar respecto de la proyección de la línea de retranqueo.
 - c. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Artículo 147. Edificabilidad

Se fija una edificabilidad máxima de 0'80 m² construibles por cada m² de parcela bruta.

Artículo 148. Condiciones de uso

Se establece para esta zona de ordenanza, con carácter general, el uso pormenorizado predominante de Vivienda Unifamiliar, siendo los usos compatibles y prohibidos los derivados de la aplicación del régimen general de los usos establecido en la presente Normativa.

Sección 4ª. Ordenanza AB: Edificación Abierta**Artículo 149. Definición**

1. Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo AB.
2. Corresponde a las manzanas de zonas de crecimiento, situadas principalmente en el Barrio de la Estación, donde se ha producido una tipología de bloque abierto, con altura generalmente de Baja más dos.

Artículo 150. Tipologías asociadas

La tipología asociada a la zona de ordenanza será la de edificación aislada.

Artículo 151. Condiciones de parcelación

La parcela mínima será la catastral existente. Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, la fachada mínima será de 15'00 metros, con una superficie mínima de 500'00 m² y una forma tal que permita la inscripción en su planta de un círculo de 20'00 metros de diámetro.

Artículo 152. Condiciones de posición

1. En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.
2. En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por la traslación al interior de la parcela de 3'00 metros de la línea de alineación a vial y de un medio de la altura de lo edificado al resto de los linderos, con un mínimo de 5'00 metros.
3. Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.

Artículo 153. Superficie ocupable

Será la definida por las condiciones de posición de la edificación, no superando en ningún caso el 50% de la superficie bruta de parcela con nuevas construcciones. Aquellas parcelas que a la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas se encontrasen edificadas conforme a la legalidad vigente en su momento, podrán conservar los parámetros de ocupación existentes.

Artículo 154. Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de planta baja y dos plantas de piso (PB+2) y 10'50 metros. Sobre esta altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio. Aquellas parcelas que a la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas se encontrasen edificadas conforme a la legalidad vigente en su momento, podrán conservar los parámetros de altura de la edificación existente.

Artículo 155. Edificabilidad

Se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m² construible por cada m² de parcela bruta. Aquellas parcelas que a la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas se encontrasen edificadas conforme a la legalidad vigente en su momento, podrán conservar los parámetros de edificabilidad existentes.

Artículo 156. Condiciones de uso

Para esta zona de ordenanza, con carácter general, el uso pormenorizado predominante será el de Vivienda Colectiva, siendo los usos compatibles y prohibidos los derivados de la aplicación del régimen general de los usos establecido en la presente Normativa.

Sección 5ª. Ordenanza EL: Espacio Libre Público**Artículo 157. Definición**

1. Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las intervenciones sobre las parcelas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EL.
2. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques, jardines, y, en general, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
3. Tendrán carácter de uso y dominio público en todo caso, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización, tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 158. Superficie ocupable

1. La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima del 10% sobre rasante.
2. Bajo rasante esta ocupación podrá alcanzar la superficie íntegra de la parcela, debiendo en todo caso hallarse acabado al menos el 50% de su superficie con plantación sobre un espesor de al menos 1'00 metro de tierra vegetal.

Artículo 159. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación se fija en una única planta y cuatro metros de altura máxima en cualquier punto de la edificación.

Artículo 160. Edificabilidad

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

Artículo 161. Condiciones de uso

Se establece para esta zona de ordenanza, con carácter general, el uso pormenorizado predominante de Espacios Libres Públicos, siendo los usos compatibles y prohibidos los derivados de la aplicación del régimen general de los usos establecido en la presente Normativa.

Sección 6ª. Ordenanza EQ: Equipamientos**Artículo 162. Definición**

1. Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EQ
2. Corresponde en general con las zonas reservadas para el asentamiento de edificaciones de carácter fundamentalmente terciario, diseminadas por todo el suelo urbano del término municipal, y destinadas a la prestación de servicios a la comunidad.

Artículo 163. Condiciones de parcelación

Serán las de la ordenanza predominante en la zona.

Artículo 164. Edificabilidad

Será al menos la de la zona de ordenanza colindante. En el caso de que esta resulte insuficiente para la finalidad a la que se pretende destinar, se podrá autorizar de forma excepcional la construcción de hasta un 50% más, sin que se superen en ningún caso los parámetros de volumetría establecidos por estas Normas Urbanísticas para las edificaciones colindantes.

Artículo 165. Posición de la edificación

Será la de la ordenanza predominante en la zona.

Artículo 166. Altura de la edificación

Será la de la ordenanza predominante en la zona.

Artículo 167. Condiciones de uso

Se destinara fundamentalmente a cualquier uso pormenorizado incluido dentro del uso global dotacional, resultando compatible, de forma excepcional, el uso terciario.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 168. **Ámbito de aplicación y desarrollo**

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que en las presentes Normas Urbanísticas, se destinan a ser soporte del crecimiento previsible.
2. En los planos de ordenación aparece delimitado y señalado el único sector de suelo urbanizable, denominado SUR-1.
3. Las Normas Urbanísticas Municipales de Santibáñez de la Peña no establecen la ordenación detallada de dicho sector, siendo necesaria por tanto la redacción del correspondiente planeamiento de desarrollo, en este caso, el preceptivo Plan Parcial.

Artículo 169. **Ordenación General**

1. Constituyen la ordenación general del sector su delimitación, el uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada, la densidad máxima de edificación, la densidad máxima y mínima de población y el índice de integración social. Todos estos parámetros urbanísticos están contenidos en la correspondiente ficha del sector, incluida en la documentación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
2. Las presentes Normas Urbanísticas Municipales no prevén Sistemas Generales asignados al suelo urbanizable.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 170. **Edificación en suelo urbanizable**

1. El derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que:
 - a. Se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes.
 - b. Se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, incluida la formalización de las cesiones obligatorias.
 - c. Se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas o garantizadas las mismas en los términos legalmente previstos, con los mínimos de ejecución efectiva que fueran necesarios para permitir la edificación y urbanización simultáneas.
2. No obstante lo anterior, en cualquier momento se podrá ejecutar aquellas obras de carácter provisional que puedan ser autorizadas por no dificultar la ejecución del sector.

3. Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística cuando exista compromiso garantizado en los términos legalmente previstos (a través de las garantías de urbanización necesarias) de gestionar simultáneamente la urbanización y de entregar las cesiones obligatorias; en este caso no se permitirá la ocupación de los edificios mientras la urbanización no esté completamente terminada y funcionen a pleno rendimiento los suministros de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

Artículo 171. Determinaciones de Ordenación Detallada en Suelo Urbanizable

La ordenación detallada del sector de suelo urbanizable se establecerá a través del Plan Parcial correspondiente, con el contenido legal y reglamentariamente previsto. Así comprende, como mínimo:

1. Calificación urbanística.
2. Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
3. Determinación del aprovechamiento medio.
4. Delimitación de unidades de actuación.
5. Usos fuera de ordenación.
6. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Artículo 172. Condiciones fijadas en la ficha del sector de Suelo Urbanizable

1. En las presentes Normas Urbanística se describen, en una ficha individual, las condiciones específicas de todo orden que son de aplicación al sector de suelo urbanizable por las Normas Urbanísticas cuyo ámbito territorial se recoge en el correspondiente plano de ordenación.
2. La superficie bruta del sector señalada en dicha ficha se ha de entender como aproximada, y la real será la delimitada físicamente sobre el terreno por los límites urbanísticos que se recogen en los planos de ordenación a la escala 1/1.000.
3. En cualquier caso, y de conformidad con lo determinado en esta normativa si se diesen contradicciones entre valores numéricos de superficies fijas y coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, salvo en lo concerniente al número máximo de viviendas en el ámbito del sector y densidad bruta residencial, teniendo ambas carácter limitativo.
4. Los únicos condicionantes de diseño dentro del sector serán los que forman parte de las determinaciones de ordenación general que quedan establecidos como vinculantes en el esquema de desarrollo gráfico previsto en la ficha o en su defecto en los planos de ordenación, pudiendo alterarse, por contra, cualquier determinación gráfica orientativa o no vinculante, en particular las que se refieren a ordenación detallada, incluso las referentes a disposición y forma de los espacios libres locales. En este sentido, la ordenación concreta del viario estructurante que se establece en los planos de ordenación para el ámbito de suelo urbanizable, salvo lo dicho anteriormente, se ha de entender como orientativa, contemplando el remate de la estructura urbana desde el conjunto de la ciudad.
5. A estos efectos, en los planos de ordenación y ficha de desarrollo del sector, los sistemas o elementos de la ordenación que se determinen como de localización preferente se entenderán como vinculantes no en cuanto a la su forma planimétrica estricta pero sí en cuanto a localización geográfica relativa al sector y en cuanto a superficie numérica determinada en la ficha (absoluta o por índice o proporción respecto a la superficie del sector). En el caso de los

viales estructurantes de la ordenación, serán vinculantes en cuanto a los puntos de conexión y orientativos en cuanto al trazado propuesto.

6. No obstante lo anterior, si del estudio en profundidad del sector, en relación con la estructura orgánica prevista por las Normas Urbanísticas para el municipio y para el entorno próximo del sector considerado, se deduce la necesidad de modificar algún elemento de la ordenación propuesta, podrá adaptarse la delimitación (o directriz, en el caso de elementos lineales) del sistema o elemento de la ordenación que se trate en cuanto a su localización dentro del sector, no así en lo que se refiere a localización preferente, superficie u otras condiciones determinadas para el mismo, siempre previa justificación razonada en este sentido
7. Las determinaciones que en los planos de ordenación o en la ficha para el desarrollo del sector se determinen como vinculantes lo serán a todos los efectos.

TÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 173. Definición y categorías

1. Constituyen el Suelo Rústico los terrenos que, según el modelo de ordenación general adoptado por estas Normas para el municipio, deben ser protegidos y preservados del proceso de urbanización.
2. A fin de adecuar el régimen urbanístico a las características de los distintos suelos incluidos en esta clase, las Normas diferencian los mismos en las siguientes categorías:
 - a) Suelo Rústico Común.
 - b) Suelo Rústico de Actividades Extractivas.
 - c) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria.
 - d) Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
 - e) Suelo Rústico de Protección Cultural.
 - f) Suelo Rústico de Protección Natural.
 - g) Suelo Rústico de Protección Especial.
3. Ello, sin perjuicio, de que, mediante la tramitación de modificación o modificaciones puntuales, puedan establecerse otras categorías no contempladas en la relación anterior, de las previstas en la legalidad aplicable, en cuyo caso se deberá prever su régimen específico, dentro de los límites establecidos en dicha legalidad.

Artículo 174. Alcance y ámbito de aplicación de esta Normativa

1. La Normativa contenida en este título tiene por objeto establecer las condiciones necesarias para preservar estos suelos de procesos y formas de uso que se asemejen a los de las áreas urbanas, así como las medidas necesarias para garantizar la protección y conservación de los valores territoriales, naturales, etnográficos, culturales, medioambientales, paisajísticos y de cualquier otro orden que justifican su incorporación en este régimen.
2. Las Normas delimitan los distintos suelos rústicos en función de sus características, por lo que a algunos les reconoce valores de más de una de estas categorías, y así lo especifica para cada suelo. En tales casos, y por lo que al régimen concreto aplicable se refiere de los especificados en este Título se estará a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes de su Reglamento.
3. La Normativa contenida en los Capítulos 1, 2 y 3 del presente Título es de aplicación general a esta clase de suelo cualquiera que sea su categoría.

Artículo 175. Parcelaciones Urbanísticas.

Se entiende por parcelaciones urbanísticas la división o segregación de terrenos, de la que resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, que en Santibáñez de la Peña se establecen en 4 hectáreas en secano y 1 hectárea para regadío, con la finalidad de levantar en ellas edificaciones que den lugar a la formación de núcleos de población, según el apartado anterior. Estas parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas en el Suelo Rústico.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 176. Régimen de usos del Suelo Rústico

1. El uso normal de estos suelos será el que corresponda a su naturaleza, pudiendo destinarse en general a acoger cualquier uso no constructivo vinculado a la utilización o explotación racional de sus recursos naturales.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos en esta clase de suelo de conformidad con lo establecido para cada categoría en las leyes y en estas Normas.
3. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales a que se refiere el apartado anterior, será el establecido en la legislación vigente, garantizando que la implantación de las actividades autorizables resulte compatible con la conservación de las especies de flora protegida catalogadas de cuya presencia se tiene constancia en el municipio.

Artículo 177. Modificaciones de usos y construcciones existentes

1. En el caso de usos existentes que resulten disconformes con esta Normativa, no se autorizarán obras de ampliación, pero sí podrán admitirse las consolidaciones, reformas internas o reposición de elementos que sean necesarios para asegurar la supervivencia económica de la actividad de que se trate. En cualquier caso, tales autorizaciones se concederán previa renuncia al incremento del valor de la expropiación.
2. En caso de ampliaciones de construcciones agrícolas existentes en una finca, éstas se ubicarán preferentemente adosadas a ellas.

Artículo 178. Limitaciones de los usos extractivos

De manera general, únicamente serán autorizables usos extractivos en terrenos situados por debajo de la cota de 1500 metros de altitud, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las condiciones de uso específicas para cada categoría de suelo rústico de esta normativa.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 179. Condiciones generales para las edificaciones

1. Para garantizar la adaptación al medio en que hayan de ubicarse, las edificaciones autorizables en esta clase de suelo habrán de ajustarse, además de a las condiciones y limitaciones que les correspondan por aplicación de la legislación específica que en razón de su destino les resulte de aplicación, así como aquellas otras adicionales que les pueda imponer la específica autorización, a las contenidas en estas Normas, y ello cualquiera que sea el destino para el que se autorizan.
2. Las edificaciones podrán ocupar un máximo del 30% de la superficie de parcela que quede jurídicamente vinculada a las mismas.
3. Retranqueo mínimo a linderos: 10,00 m. Las edificaciones deberán estar por lo que al retranqueo a caminos, carreteras, ferrocarriles, cursos de agua, etc., a lo que dispongan las normas sectoriales de aplicación, si es que éstas fueran mayores que los indicados en esta Normativa.
4. Condiciones de emplazamiento:
 - a) La edificación se dispondrá sobre la parcela o terrenos respetando al máximo la vegetación existente, evitándose las talas injustificadas.
 - b) Las edificaciones se adaptarán al máximo posible a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierras relevantes, se suavizarán las transiciones y se cubrirán inmediatamente de vegetación.
5. Fachadas:
 - a) Se emplearán preferentemente materiales naturales tradicionales de la zona, con tratamientos y acabados de origen que garanticen su durabilidad en ambiente exterior. Se prohíbe el uso de azulejos cerámicos en fachadas, así como cualquier otro material que pueda generar brillos. Se prohíbe edificaciones sin acabado.
 - b) Los muros medianeros o secundarios aparentes se tratarán como fachadas.
6. Cubiertas:
 - a) Se prohíbe la ocultación de faldones tras petos. La pendiente de la cubierta no podrá ser superior al 75% (setenta y cinco unidades porcentuales).
 - b) Para su cubrición se permite el empleo de cualquier material de origen natural en toda su variedad de formas y colores, así como los materiales artificiales siempre que sus formas y colores de presentación lo sean miméticas de las anteriores. En ningún caso podrán utilizarse acabados, texturas o colores, que desentonen con el medio o produzcan brillo. Los faldones de las cubiertas sean más oscuros que los paramentos de las fachadas.
7. El vallado debe atenerse a los modelos tradicionales, basados en la piedra o en el barro, o bien, ser diáfano, con alambrada o con material transparente análogo, admitiéndose un zócalo de un máximo de 1 metro. Se prohíben expresamente en fincas menores de a la unidad mínima de cultivo vallados de obra de tipología urbana.

Los cierres se retrasarán de los ejes del camino a los fijados con carácter general, estableciéndose la línea de edificación a más de cuatro metros del eje de los caminos, cañadas, y demás vías públicas, y más de tres del límite exterior de los mismos. Se prohíben los cercados de fábrica ajenos al paisaje agrícola y, en general, los que alteren la disposición actual de caminos y servidumbres y de otros elementos construidos del paisaje agrario. Los cerramientos deberán ser ejecutados con materiales que sean vistos o, cuando se utilicen otros tipos de fábricas como ladrillos o bloques, deberán ser revocados y pintados.

En los linderos se incorporarán en la medida de lo posible formaciones como setos, bosquetes y árboles que contribuyan a aumentar la fisiografía del paisaje rústico.

Artículo 180. Condiciones específicas para las explotaciones

Para autorizar la construcción en este suelo de explotaciones agrícolas, ganaderas ó forestales es exigible el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el Artículo 179 con las particularizaciones y singularidades siguientes:

- Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo indicada en el artículo 175. En las categorías de Suelo Rústico Común y Suelo Rústico de Protección Agropecuaria, la parcela mínima para este tipo de explotaciones será de 2.000 m².
- Ocupación máxima: el 10% de la superficie total.
- Altura máxima: 1 planta y 7 m. a cornisa, exceptuando los elementos singulares (silos verticales, graneros, depósitos de agua, etc.), que deberán ser autorizados, en función de las necesidades específicas de tales elementos y de la no agresión a valores paisajísticos de entorno sujetos a protección.
- Distancia mínima a Suelo Urbano: 100 m.
- Emplazamiento: Se elegirá una localización dentro de la parcela no dominante en la escena visual del paisaje, buscando en especial que la construcción no interrumpa la línea de horizonte. Se evitará en lo posible que su posición suponga una ocultación parcial o total de la silueta de los núcleos de población desde los accesos rodados principales.
- Paramentos exteriores: se emplearán de forma prioritaria materiales tradicionales y en su defecto piedra, ladrillo cerámico, bloque hueco o macizo de hormigón vibrado o la combinación de alguno de los anteriores entre sí o con paneles de doble chapa galvanizada con aislante intercalado. Cuando se emplee ladrillo hueco o bloque de hormigón, será imprescindible realizar un acabado de la fachada mediante su enfoscado y pintado. Si se emplean paneles de chapa se deberá realizar una imprimación exterior con poliéster silicona u otros productos similares.
- Cubiertas: se utilizarán materiales tradicionales, placas de fibrocemento de tonos oscuros, preferentemente verdes o rojizos, o bien chapas metálicas galvanizadas con zinc y paneles de doble chapa galvanizada con aislante intercalado, aplicándose la imprimación antes comentada.
- Fachadas: los materiales, colores y texturas de las fachadas deben basarse o asemejarse a los existentes en el entorno (ocres, pajizos, pardos, grisáceos, etc.). Se pueden introducir tonalidades más fuertes en zócalos, puertas, ventanas u otros elementos singulares con el fin de romper la continuidad del cerramiento. Los faldones de las cubiertas sean más oscuros que los paramentos de las fachadas.
- Se utilizarán plantaciones de arbolado, dispuesto en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de formaciones arbustivas de setos autóctonos, con una disposición lineal con el objetivo de suavizar las líneas geométricas de las construcciones, introducir un contraste vertical sobre las perspectivas horizontales de las naves y conseguir un efecto pantalla contra el viento, temperaturas elevadas, dispersión de olores y ruidos.

Artículo 181. Condiciones específicas para las edificaciones vinculadas a los usos que puedan considerarse de interés público.

Para autorizar la construcción en este suelo de edificaciones o instalaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, según la definición contenida en el apartado g del artículo 57 del

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es exigible el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el Artículo 179 con las particularizaciones y singularidades siguientes:

- Parcela mínima: La necesaria para la implantación del uso.
- Índice de edificabilidad: El necesario para la implantación del uso.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m. a cornisa, pudiendo aumentarse la altura siempre que sea necesario y siempre que se justifique convenientemente.
- Retranqueo mínimo a linderos: El definido en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 182. Condiciones específicas para las edificaciones destinadas a viviendas

Para autorizar la implantación en Suelo Rústico del uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar, es exigible el cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el Artículo 179 con las particularizaciones y singularidades siguientes:

1. Parcela mínima, 5.000 m² en la UP. La Montaña, y 10.000 m² en la UP Altos y Parameras., a excepción de las indicadas en las Normativas sectoriales para suelos de explotación ganadera y suelos de explotación agrícola.
2. Edificabilidad máxima por parcela en uso Residencial: 200 m² construidos.
3. Altura máxima: 2 plantas y 7 metros a cornisa.
4. Las parcelas habrán de estar dotadas de suministro de agua potable, fosa séptica o sistema adecuado de evacuación de aguas residuales, acceso rodado y suministro de energía eléctrica o garantizarse adecuadamente estas dotaciones con anterioridad a la obtención de la pertinente licencia.

Artículo 183. Medidas en orden a evitar la formación de núcleo de población

1. Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población, y por tanto no se autorizarán nuevas edificaciones destinadas a vivienda o merendero, cuando se cumplan alguna de estas dos situaciones medidas en un tramo de 500 metros del camino o vía de acceso con origen en el acceso a la parcela en la que se pretende la nueva edificación:
 - a) En las localidades de Villanueva de Arriba, Las Heras de la Peña, Santibáñez, Villafría, Aviñante, Villaverde y Velilla de la Peña (U.P. La Montaña):
 1. La existencia de más de 4 viviendas o merenderos en la franja de 50 metros de fondo.
 2. Que en ese mismo tramo exista acceso para más de 8 viviendas o merenderos.
 - b) En las localidades de Pino de Viduerna, Cornón, Villalbetó, Villaoliva, Tarilonte y Viduerna de la Peña (U.P. Altos y Parameras):
 1. La existencia de más de 3 viviendas o merenderos en la franja de 50 metros de fondo.
 2. Que en ese mismo tramo exista acceso para más de 6 viviendas o merenderos.
2. Cuando se trate de Suelo Rústico de Protección Natural la longitud del tramo a tomar para hacer dicho cómputo se aumentará a 1000 metros.
3. Con anterioridad al otorgamiento de la licencia de construcción, habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, la condición de que, no podrán efectuarse segregaciones de la parcela que se afecte a la edificación, de forma que ésta resultase con una superficie inferior a la mínima

establecida o a la exigida por las construcciones realizadas. En todo caso, el exceso de superficie sobre la mínima establecida, sólo podrá segregarse, para incorporarla a otras fincas, que con dicha agregación alcance la referida superficie mínima o aquellas que ya posean tal superficie.



1. Parcela sobre la que se solicita licencia



4. Situación A: no es posible al existir más de 6 accesos (UP Altos y Parameras) u 8 accesos (UP La Montaña)



2. Modo de evaluación: distancia



5. Situación B: no es posible al existir más de 3 viviendas (UP Altos y Parameras) o 4 viviendas (UP La Montaña)



3. Modo de evaluación: área de cómputo de edificaciones



6. Situación C: es posible al no superar ninguno de los 2 requisitos

Artículo 184. Edificios de vivienda ubicada en parcelas de superficie inferior a la mínima

Cuando existiesen edificios de vivienda unifamiliar con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas, en parcelas con superficie inferior a la mínima, se permitirá su mantenimiento, sin embargo solo serán permitidas obras de reforma, adecuación o consolidación, no permitiéndose en ningún caso obras de ampliación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO**Sección 1ª. Suelo Rústico Común****Artículo 185. Identificación y definición**

1. Corresponde a aquellos suelos rústicos que, si bien tienen una cierta aptitud natural para acoger usos de características urbanas, presentan sin embargo unas condiciones geográficas, naturales o de cualquier otra índole que elevan notablemente los costes sociales de implantación de las infraestructuras necesarias o de prestación de servicios urbanos.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-C en su interior.

Artículo 186. Condiciones de Uso

Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.

- Son usos permitidos los contemplados en el art. 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las obras públicas e infraestructuras en general cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Son usos sujetos a autorización las actividades extractivas, las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, y los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León.

Artículo 187. Condiciones de Edificación

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 188. Régimen de autorizaciones

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 2ª. Suelo Rústico de Actividades Extractivas**Artículo 189. Identificación y definición**

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos reservados a actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones relacionadas con estas.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-AE.

Artículo 190. Condiciones de Uso

Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 61ter del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.

- Son usos permitidos los contemplados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las obras públicas e infraestructuras en general cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, y las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

Artículo 191. Condiciones de Edificación

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 192. Régimen de autorizaciones

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 3ª. Suelo Rústico de Protección Agropecuaria**Artículo 193. Identificación y definición**

1. Corresponde a aquellos terrenos que deben ser protegidos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PA.

Artículo 194. Condiciones de Uso

Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.

- Son usos permitidos los contemplados en el art. 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales y las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. También se consideran sujetas a autorización las obras públicas e infraestructuras en general cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico y otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León, así como las actividades extractivas, las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada cuando ésta no se encuentre directamente vinculada a la explotación del uso agrícola o ganadero, y los usos dotacionales, comerciales, industriales o de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 195. Condiciones de Edificación

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 196. Régimen de autorizaciones

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 4ª. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras**Artículo 197. Identificación y definición**

1. Se trata de las bandas de protección correspondientes a las zonas de protección y defensa de las carreteras de la Comunidad y las carreteras provinciales señaladas.
Cualquier tipo de actuación en dicho ámbito se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente para lo cual se presentará el preceptivo informe del organismo titular de la carretera con la solicitud de licencia urbanística.
2. También se incluyen dentro del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras las zonas de afección de las líneas de transporte de energía eléctrica que discurren por el Término municipal. En lo referente a estos terrenos se estará a lo dispuesto en el 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, así como en el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
3. Así mismo, se incluyen dentro de esta categoría de Suelo Rústico los terrenos ocupados por la línea ferroviaria León-Bilbao perteneciente a FEVE, coincidentes con la Zona de Dominio Público definida en el artículo 13 de la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario.
4. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PI en su interior.

Artículo 198. Condiciones de Uso

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.
2. Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.
 - Son usos permitidos los contemplados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las obras públicas e infraestructuras en general incluyendo las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio,

siempre que estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

- Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, y las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. También serán autorizables las obras públicas e infraestructuras cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, los usos dotacionales que puedan considerarse de interés público, y los usos comerciales, industriales y de almacenamiento vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
- Explícitamente se prohíben las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar y los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras. Así mismo quedan prohibidos todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León.

Artículo 199. **Condiciones de Edificación**

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 200. **Régimen de autorizaciones**

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Sección 5ª. Suelo Rústico de Protección Cultural

Artículo 201. **Identificación y definición**

1. Corresponde con aquellas porciones de suelo rústico que albergan yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico de estas Normas.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PC en su interior.

Artículo 202. **Condiciones de Uso**

1. En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a un régimen de protección singular conforme a la legislación de patrimonio histórico o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.
 - Son usos permitidos los contemplados en el art. 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las obras públicas e infraestructuras cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, y los usos dotacionales que puedan considerarse de interés público.
 - Explícitamente se prohíben los usos extractivos de todo tipo, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento incluso de vehículos, y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León.

Artículo 203. Condiciones de Edificación

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 204. Régimen de autorizaciones

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Sección 6ª. Suelo Rústico de Protección Natural

Artículo 205. Identificación y definición

1. Se trata fundamentalmente de aquellos terrenos de ribera, laderas y monte que por su valor ecológico precisan una protección especial. Se engloban en este grupo los terrenos así señalados en la documentación gráfica y que son fundamentalmente las riberas de los arroyos del término y los diferentes espacios arbolados. Así mismo, se clasifica dentro de esta categoría la Zona Húmeda incluida en el Catálogo de la comunidad de Castilla y León, Pa-15, denominada "Laguna de En medio". Se incluyen en una sub-categoría propia todos los Montes de Utilidad Pública catalogados en el municipio.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PN en su interior.
3. Los terrenos incluidos dentro de la subcategoría de Montes de Utilidad Pública aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PN-mup en su interior.

Artículo 206. Condiciones de Uso

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.
2. Para los suelos categorizados como SR-PN, los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.
 - Son usos permitidos los contemplados en el art. 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las obras públicas e infraestructuras cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, y los usos dotacionales que puedan considerarse de interés público.
 - Explícitamente se prohíben los usos extractivos de todo tipo, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento incluso de vehículos, y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León.
3. Para los suelos incluidos dentro de la subcategoría de Montes de Utilidad Pública (SR-PN-mup), el régimen de usos será el señalado en el artículo 81 de la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León.
 - Serán usos permitidos los contemplados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Son usos sujetos a autorización las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. También serán usos sujetos a autorización las obras públicas e infraestructuras cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, y los usos dotacionales que puedan considerarse de interés público.
 - Serán usos prohibidos los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones en instalaciones vinculadas a los mismos. No tendrán esta consideración las instalaciones directamente relacionadas con la gestión de montes o imprescindibles para el disfrute de concesiones o autorizaciones vinculadas a la explotación de los recursos ubicados en ellos. Así mismo, serán usos prohibidos las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 207. Régimen de autorizaciones

1. Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.
2. La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

Sección 7ª. Suelo Rústico de Protección Especial

Artículo 208. Identificación y definición

1. Corresponde con aquellos suelos rústicos que, por sus características, están amenazados por riesgos naturales o significan por sí mismos un riesgo para su ocupación humana, así como aquellos otros que, aun no contando con tales características, desde sus características propias o de posición relativa, aportan al modelo de ordenación adoptado unos valores naturales, medioambientales, paisajísticos, o de cualquier otro orden que, aunque no relevantes por sí mismos, están poco alterados.
2. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo aparecen en los planos de estas Normas grafiados con las letras SR-PE en su interior.

Artículo 209. Condiciones de Uso

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.
2. Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 65 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable.
 - En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan.
 - Sin perjuicio de lo anterior, se consideran usos sujetos a autorización de uso excepcional las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, las actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, las obras públicas y las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones que no estén declaradas fuera de ordenación, y los usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento o vinculados al ocio, la cultura o similares vinculados a cualquier forma de servicio público, o que puedan considerarse adecuados al lugar, cuando resulten de interés público.

- Explícitamente se prohíben las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León.

Los demás usos excepcionales están prohibidos.

Artículo 210. Condiciones de Edificación

Las edificaciones y construcciones autorizables en esta categoría de suelo, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título anterior.

Artículo 211. Régimen de autorizaciones

La implantación de cualquiera de los usos excepcionales autorizables en esta categoría de suelo, se someterá al procedimiento establecido en el artículo 25 y concordantes de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León.

TÍTULO IX. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 212. Instrumentos para el desarrollo urbanístico

Las presentes Normas Urbanísticas se desarrollarán mediante la formulación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución más adecuados a cada situación de las previstas en la legislación urbanística, y de conformidad con las capacidades y limitaciones normativas y operativas de cada uno de ellos.

Artículo 213. Adecuación a las Normas Urbanísticas

Ningún instrumento de planeamiento, gestión o ejecución que se formule para el desarrollo de las Normas Urbanísticas de Santibáñez de la Peña podrá modificar las determinaciones de ordenación general, cualquiera que sea su carácter, establecidas en cualquiera de los documentos de las Normas Urbanísticas.

Artículo 214. Planes Parciales

Los Planes Parciales constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable. En este caso, las presentes Normas prevén un único sector de suelo urbanizable, sin ordenación detallada.

Artículo 215. Estudios de detalle

1. Los Estudios de Detalle constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para modificar de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general sobre suelo urbano consolidado, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.

Los Estudios de Detalle deberán respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de esta normativa, las siguientes condiciones:

- a. El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso.
- b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que las Normas Urbanísticas no fijen como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en las Normas Urbanísticas.
- c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.

- d. No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en las Normas Urbanísticas o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.
- Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde las Normas.
- e. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, con una altura máxima de diez plantas.
- f. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
1. La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en las Normas Urbanísticas, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en las Normas Urbanísticas y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
 2. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.
 3. En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.
- g. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

Artículo 216. Planes Especiales

1. Será preceptiva la formulación de Planes Especiales cuando la legislación así lo requiera.
2. Podrán en cualquier caso formularse Planes Especiales siempre que cumplan con el objeto, las determinaciones y las limitaciones formales y sustantivas establecidas en la normativa urbanística aplicable.

Artículo 217. Edificación y urbanización simultáneas

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar por parte de la parcela cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.
2. En todo caso, deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización necesarios para que el predio en el que se solicita la licencia de edificación alcance la condición de solar.

Artículo 218. Inspección municipal de las obras de urbanización

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas, que contenga:
 - Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
 - Designación nominal del Director de la Obra y del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.
 - Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
 - Listado de los materiales fundamentales a emplear en las obras, especificando fabricante y modelo, y con la documentación justificativa del cumplimiento de las Normas y Pliegos de Condiciones Técnicas, para su aceptación previa a la puesta en obra.
2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:
 - Vigilar la ejecución de la urbanización.
 - Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
 - Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.
3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el Apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Licencia Urbanística

Artículo 219. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados la legislación urbanística.
2. Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:
 - La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
 - Cuantos otros así se señalen en estas Normas de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

Artículo 220. Licencias urbanísticas

1. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.
2. Es competencia del Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme a las reglas que, además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, establece la legislación urbanística, si bien es cierto que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de los diferentes organismos. En el caso de autorizaciones de uso excepcional en suelo Rústico es competente la Comisión Territorial de Urbanismo.
3. También deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a licencia que estén sometidos a la reglamentación particular de otros organismos de carácter público.
4. La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.
5. No se entenderá como otorgada ninguna licencia por silencio administrativo, cuando el acto por el que se haya solicitado la licencia sea contrario a lo marcado por la legislación urbanística, por las presentes Normas Urbanísticas y por las Ordenanzas Reguladoras sobre el uso del suelo y la edificación.
6. Una vez otorgada la licencia, ésta tiene validez limitada, tal y como debe figurar en la propia licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, iniciando de nuevo toda la tramitación correspondiente, para ello es preceptivo la resolución del expediente de caducidad de Licencia.

Artículo 221. Tipos de Licencia

Con independencia de lo establecido por las Ordenanzas municipales al respecto, estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de licencias:

1. De uso o ambiental.
2. De Parcelación.
3. De obra:
 - Mayor
 - Menor
4. De apertura o primera ocupación.

Cada una de ellas se tramitará de forma independiente, excepto si la tramitación de una de ellas pueda llevar aparejada la resolución de otra de carácter previo.

Artículo 222. Licencia de Uso o Ambiental

1. Se deberá solicitar este tipo de Licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, ya estén o no recogidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
2. La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley.
3. Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:
 - Instancia de solicitud de licencia.
 - Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
 - Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
 - Adecuación técnica de la instalación prevista a la normativa sectorial de obligado cumplimiento.

Artículo 223. Licencia de Parcelación

1. Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.
2. Cuando se realice sobre suelos calificados como Urbanos por estas Normas Urbanísticas, será obligatoria la solicitud de la oportuna licencia.
3. Se podrán conceder licencias de parcelación o segregación por motivos urbanísticos cuando una parcela tenga dos clasificaciones diferentes. En ese caso la parcelación o segregación se podrá realizar en tantas subparcelas como clases de suelo obren sobre la parcela.
4. En suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, según lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5. La solicitud de licencia de reparcelación deberá contener los siguientes documentos:
 - Instancia de solicitud de licencia.
 - Memoria de adecuación a lo dispuesto por estas Normas y demás legislación aplicable.
 - Plano de estado actual del terreno.
 - Plano de la reparcelación propuesta.

Artículo 224. Licencia de Obra Menor

1. Se considerarán obras menores aquellas de escasa entidad constructiva que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales. Tampoco tendrán esta consideración las que afectan a la estructura o cimentación y seguridad de los edificios, las que supongan modificación de la distribución interior ni las que modifiquen sustancialmente las fachadas o cierres de los edificios.
2. En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc.
3. La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:
 - Instancia de solicitud de Licencia.
 - Memoria descriptiva de las obras a realizar.
 - Presupuesto de las obras.

Artículo 225. Licencia de Obra Mayor

1. Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:
 - Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.
 - Obras civiles de urbanización de todo tipo.
 - Edificaciones de nueva planta.
 - Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten sustancialmente a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio.
2. La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener la instancia de solicitud de licencia y tres copias del proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
3. Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hoja de Compromiso de Dirección de Obra, todo ello firmado por técnicos competentes y visado por los Colegios Oficiales correspondientes. Igualmente se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.

Artículo 226. Licencia de apertura o primera ocupación

1. Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o de apertura.
2. La solicitud de licencia de primera ocupación o apertura deberá contener los siguientes documentos:
 - Instancia o Solicitud.
 - Certificado final de la obra, firmado por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
 - Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
 - Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.
3. Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas y al Proyecto/s presentado.
4. En los casos de edificación y urbanización simultánea no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya recepcionado la urbanización

Artículo 227. Resolución condicionada

Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones, derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales, ni afecten al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo. Se cumplirá, en todo caso, las condiciones señaladas en la normativa sectorial vigente.

Artículo 228. Procedimiento y tramitación

1. Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la legislación aplicable.
2. El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99 de la Ley 5/1999 y artículos 293 y 294 de su Reglamento.
3. Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en el artículo anterior, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

Sección 2ª. Información Urbanística

Artículo 229. Consulta Urbanística

1. Todo particular podrá realizar una Consulta Urbanística sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud.
2. La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.
3. En la contestación se deberá hacer referencia al tipo y categoría del suelo, usos e intensidades y demás condiciones urbanísticas relevantes.

Artículo 230. Cédula Urbanística

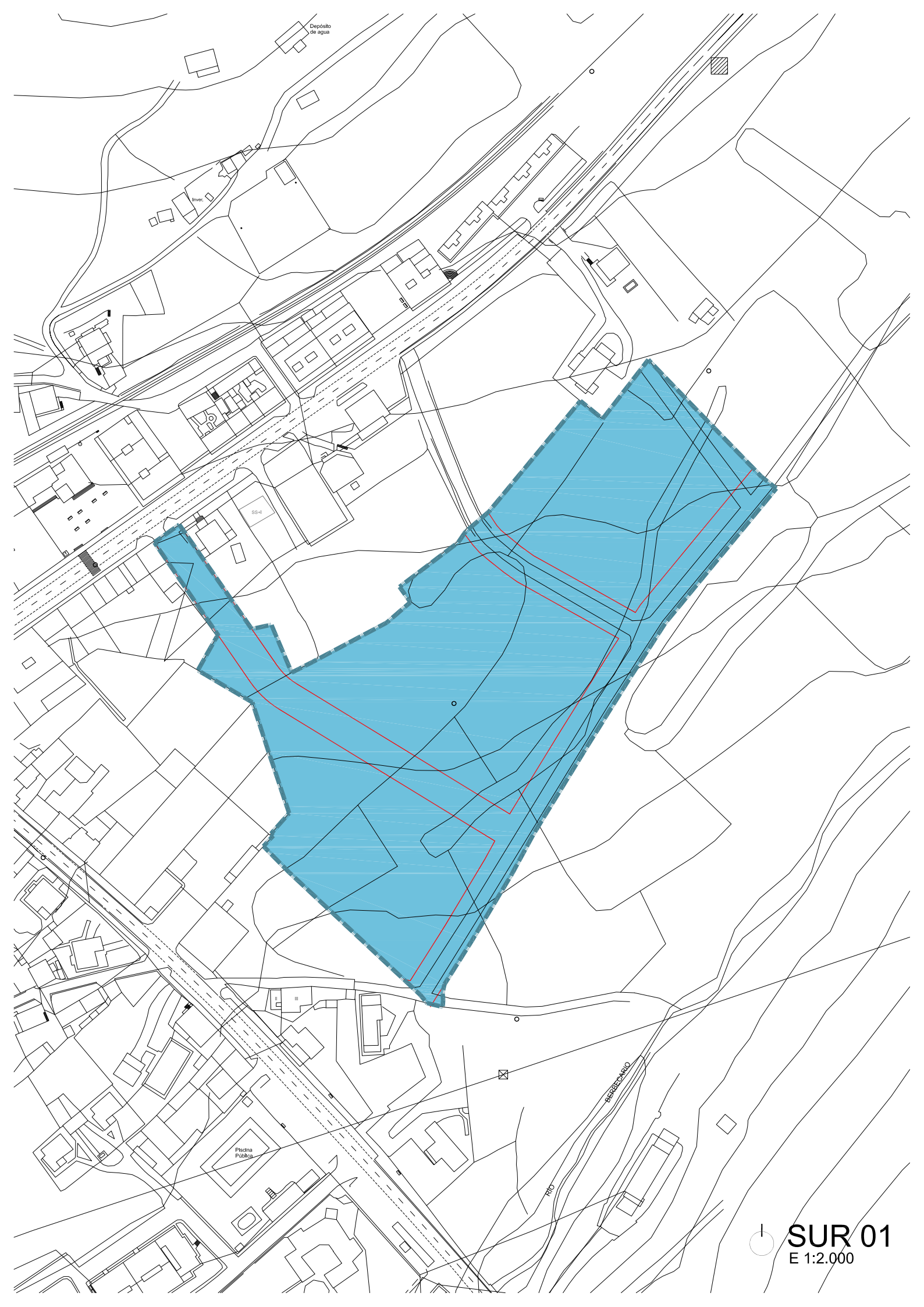
El Ayuntamiento podrá crear, a través de la correspondiente Ordenanza un documento, denominado Cédula urbanística, mediante el que se acrediten todos los extremos a que se hace referencia en el punto anterior. Contendrá las determinaciones señalados en el artículo 428 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 231. Información Urbanística

1. Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.
2. Igualmente en la enajenación de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a dicha parcela.
3. En aquellas enajenaciones que afecten a terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a la misma y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

ANEXOS

ANEXO 1. FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS					
DENOMINACIÓN	SUR 01	CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL (Sb)	
				(m ² de suelo incluido en el sector según cartografía oficial)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				31.652,47	14, 15, 18, 19

OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

CONDICIONES DE DESARROLLO	
ORDENACIÓN	Desarrollo integral de un área de expansión residencial situada al sur de la carretera de La Magdalena (CL-626), en el Barrio de la Estación de Santibáñez de la Peña, constituyendo una zona de remate de la trama urbana.
URBANIZACIÓN	El sector es colindante con la carretera de La Magdalena (CL-626), perteneciente a la red autonómica, por lo que quedará obligado por lo dispuesto en la normativa correspondiente en relación a la franja delimitada por la línea de límite de edificación. La red viaria garantizará la adecuada relación del sector con las áreas colindantes, asegurando su conexión con el suelo urbano consolidado que rodea el ámbito. Se plantea un vial de borde al este del sector apoyado sobre el camino existente, que se conectará a la calle situada en suelo urbano consolidado al sur del ámbito para enlazar con la carretera de la Valdavia. Los otros viales estructurantes de la ordenación propuesta proporcionarán acceso al sector desde la carretera de La Magdalena (CL-626). Se trata de dos viales perpendiculares a dicha vía. Uno de ellos es un vial de nueva apertura y el otro constituye la prolongación de una calle existente en suelo urbano consolidado.
PLAZOS	Ordenación detallada (art. 122.2.b) : 4 años. Cumplimiento de deberes (art. 49 del RUCyL): 8 años.

CRITERIOS, NORMAS Y CONDICIONES PARA LOS SISTEMAS LOCALES

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	El viario de carácter local trazado en los planos de ordenación se considera vinculante, especialmente en cuanto a las conexiones propuestas, para garantizar el adecuado funcionamiento del tráfico y asegurar la coherencia de la estructura urbana, pudiendo rectificar su trazado en caso que resultase conveniente.
ESP. LIBRES	Los sistemas locales de espacios libres deberán quedar integrados en la nueva trama evitando los espacios libres de borde con carácter residual.
EQUIPAMIENTOS SERV. URBANOS	

OTRAS CONDICIONES

Se deberá asegurar la continuidad en términos morfológicos de la trama urbana existente en la zona contigua al sector. Se podrán implantar usos industriales compatibles con la categoría predominante, preferentemente al sur del sector en la zona más próxima a la travesía de la carretera de la Valdavia, como complemento a los usos ya consolidados en esa área.

PARÁMETROS DE DESARROLLO DEL SECTOR

DETERMINACIONES SOBRE USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

EDIFICABILIDAD		USO		INTEGRACIÓN SOCIAL**	
ÍNDICE (m ² c/ m ² s)	TOTAL ESTIMADO* (m ² c máx. totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE (nº máx. viv./ha)	TOTAL ESTIMADAS* (nº máx. de viv.)	ÍNDICE (%)	TOTAL* (m ² c)
0,30	9.495,74	20	64	0,30	2.848,72

* Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el índice correspondiente por la superficie estimada del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector, el índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante.

**Al menos el índice reflejado de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento al art. 122.2.e) del RUCyL. Se atenderá, así mismo, a lo dispuesto en el art. 122.2.d) del RUCyL en cuanto a la densidad mínima de población.

DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS EXISTENTES

RED VIARIA (m ² s)	ESPACIOS LIBRES (m ² s)	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	SERVICIOS URBANOS (m ² s)	ESPACIOS PROTEGIDOS (m ² s)	TOTALES (m ² s)
4.470,48	0	0	0	0	4.470,48

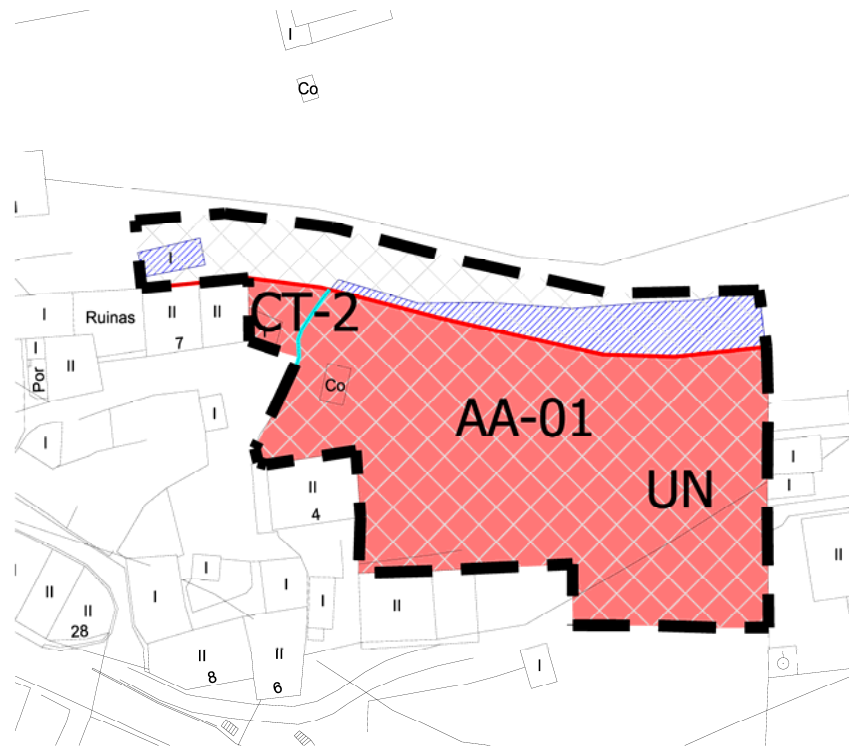
CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES EXISTENTES


En aplicación de lo establecido en el Art. 20.c.2 de la Ley 5/1999, el sector deberá hacerse cargo de la conexión y refuerzo de los sistemas generales existentes.

ANEXO 2. FICHAS DE LAS ACTUACIONES AISLADAS

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-01	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				2.755,94	4, 5



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

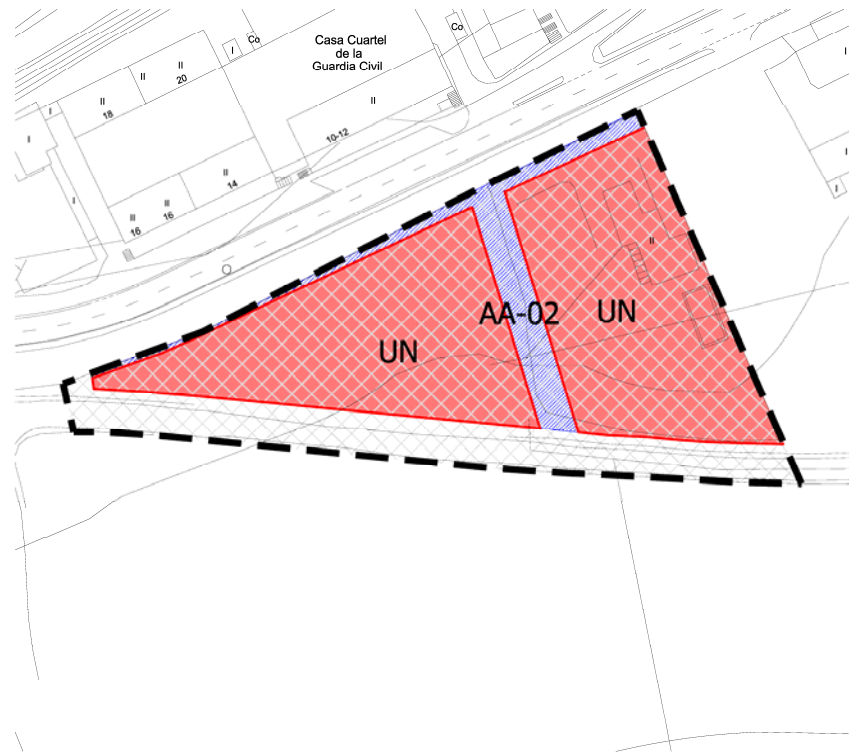
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas y la urbanización de una calle de nueva apertura continuando el callejón del principal mejorando la estructura funcional y formal de la zona.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.


PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUP. TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)	SUP. DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)
71036-09	446,19	
71036-19	275,70	1,23
71036-20	277,43	20,82
71036-21	278,28	45,68
71036-22	259,86	72,31
71036-23	374,62	74,60
71036-24	387,16	77,81
71034-01	18,76	18,76
34171 ^a 53805097	12.487,17	394,89

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Se consigue regularizar y urbanizar el viario público, cerrando la trama existente y mejorando la accesibilidad de las parcelas.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-02	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				7.389,84	5, 9



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

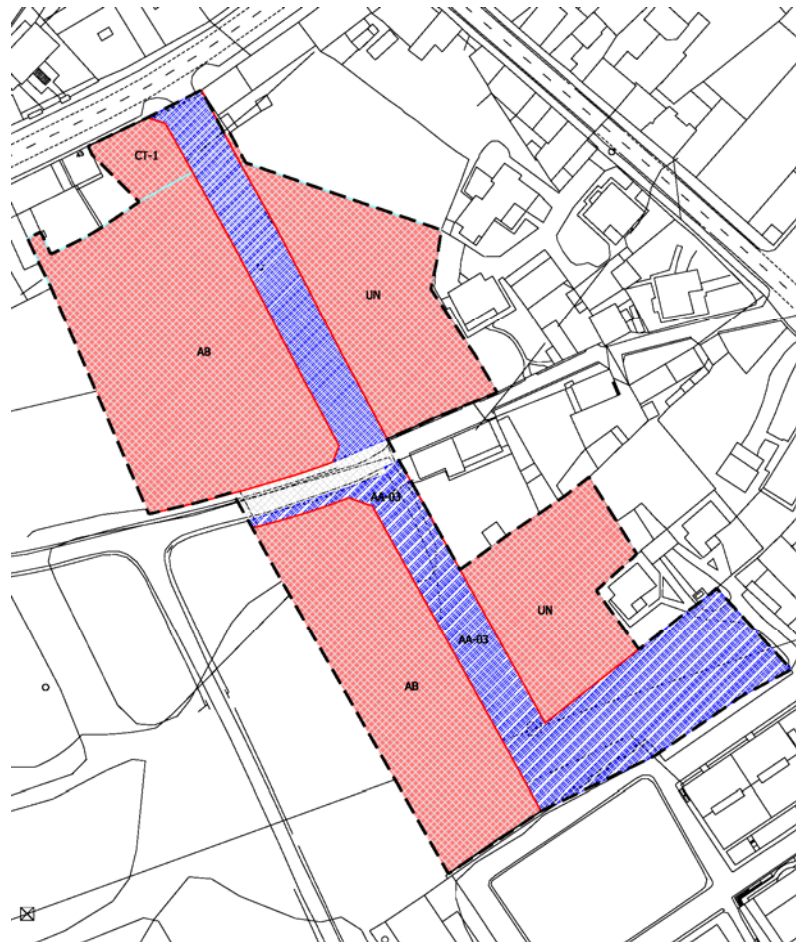
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas y la urbanización de una calle de nueva apertura que permite permeabilizar una manzana de grandes dimensiones a través de esta nueva apertura viaria. Se mejora con esta actuación la estructura funcional y formal de la zona.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

PARCELAS AFECTADAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)	SUPERFICIE DE SUELO A OBTENER PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN (m ² s)
74025-01	4.067,03	872,91
76038-15	2.861,17	253,62

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Se consigue regularizar y urbanizar el viario público, cerrando la trama existente y mejorando la accesibilidad de las parcelas.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-03	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				20.825,22	9, 11



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas y la urbanización de dos nuevos viales entre la ctra de la Magdalena y la c/ Virgen del Mar para permeabilizar una manzana de grandes dimensiones y así conseguir acceso de ciertas parcelas que en la actualidad carecen del mismo desde un vial público. Se prevé la urbanización de la calle de la escuela en su paso por la actuación aislada.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

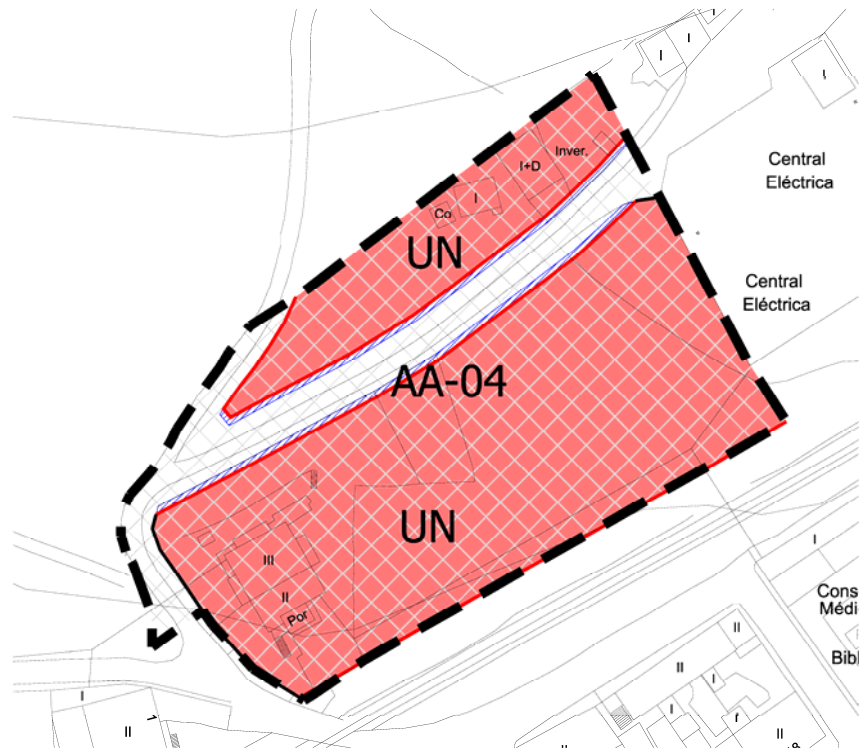
PARCELAS AFECTADAS			
REF. CATASTRAL	SUP. PARCELA	REF. CATASTRAL	SUP. PARCELA
78022-10	2.986,87	78022-23	91,85
78022-11	908,26	78022-24	72,55
78022-12	1.702,20	78022-25	523,87
78022-14	1.398,28	78022-26	318,75
78022-16	710,71	78022-27	722,80
78022-17	364,99	76038-10	1.993,37
78022-18	606,75	76038-11	6.107,61
78022-19	173,13	76038-19	343,85
78022-20	239,93	76038-20	379,98
78022-21	132,70	76038-29	725,56
78022-22	161,75		


SUP. SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m ² c)	INDICE DE EDIF. RESULTANTE (m ² c/ m ² s)
17.593,56	14.957,92	0,85

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Mejora la accesibilidad de la zona completando la urbanización a fin de que las parcelas objeto de la actuación alcancen la condición de solar. Además gracias a la normalización se consigue adaptar la configuración física de las parcelas denominadas como Suelo Urbano Consolidado.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-04	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb) (m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				5.272,80	7



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

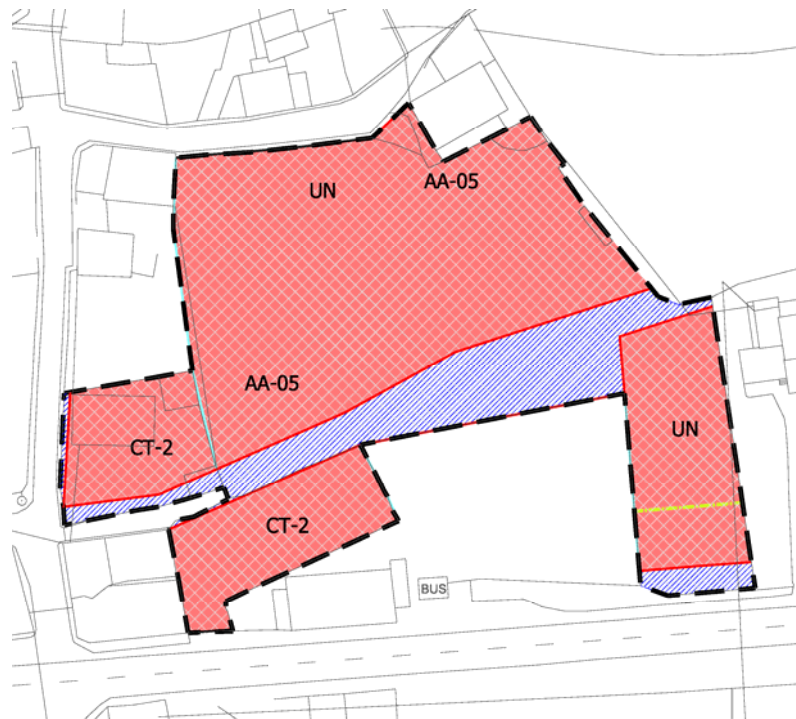
TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la urbanización de un camino existente en la zona norte del Barrio de la Estación, en la continuación de la calle de la Estación, hacia la central eléctrica. Con esta actuación se consigue la mejora de la estructura funcional y formal de la zona.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.


PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)
79061-01	2.165,35
79061-02	1.163,68
79061-03	693,72
79063-01	551,88
79063-02	413,02
34171A50106121	41.073

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Mejora de la estructura urbana y viaria del núcleo, logrando la continuidad del viario existente y comunicando la trama urbana existente.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-05	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				5.536,16	26, 28



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas y la urbanización de un vial paralelo a la carretera de la Magdalena como continuación de la calle mayor y así permeabilizar una manzana de grandes dimensiones consiguiendo dar acceso de ciertas parcelas que en la actualidad carecen del mismo desde un vial público.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

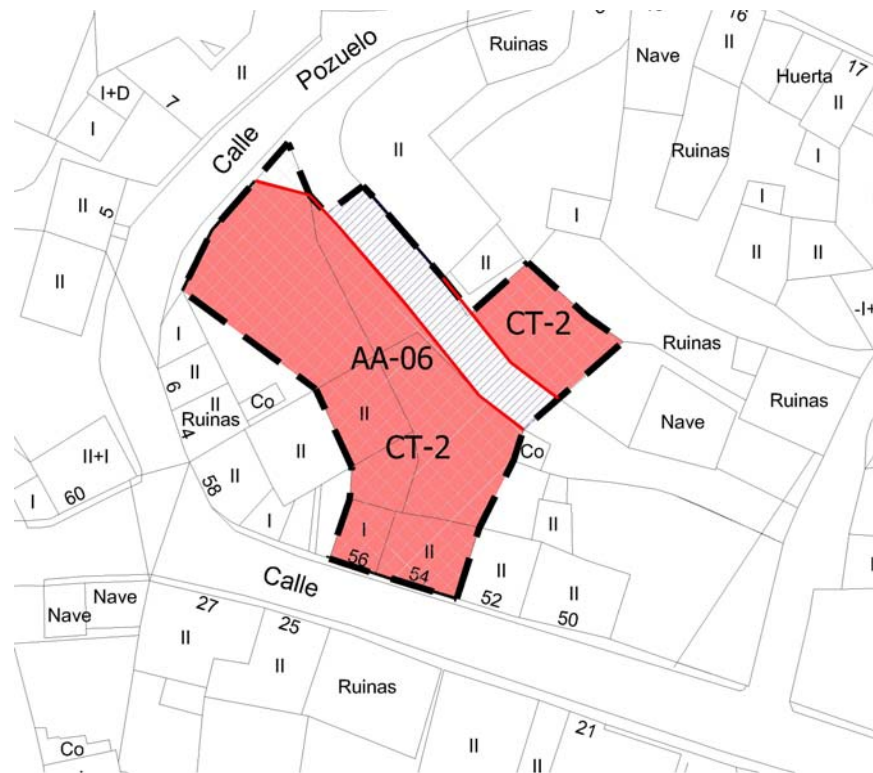
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUP. TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)
28337-01	2.452,58
28337-02	571,6
28337-03	1.280,55
28324-03	595,21
28338-02	519,15

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m ² c)	INDICE DE EDIF. RESULTANTE (m ² c/ m ² s)
4.874,67	4.042,18	0,82

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Mejora la accesibilidad de la zona completando la urbanización a fin de que las parcelas objeto de la actuación alcancen la condición de solar. Además gracias a la normalización se consigue adaptar la configuración física de las parcelas denominadas como Suelo Urbano Consolidado.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-06	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	1
				1.039,90	



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas y la urbanización de un vial entre las calles Pozuelo y Real, y así permeabilizar una manzana de grandes dimensiones consiguiendo dar acceso de ciertas parcelas que en la actualidad carecen del mismo desde un vial público.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

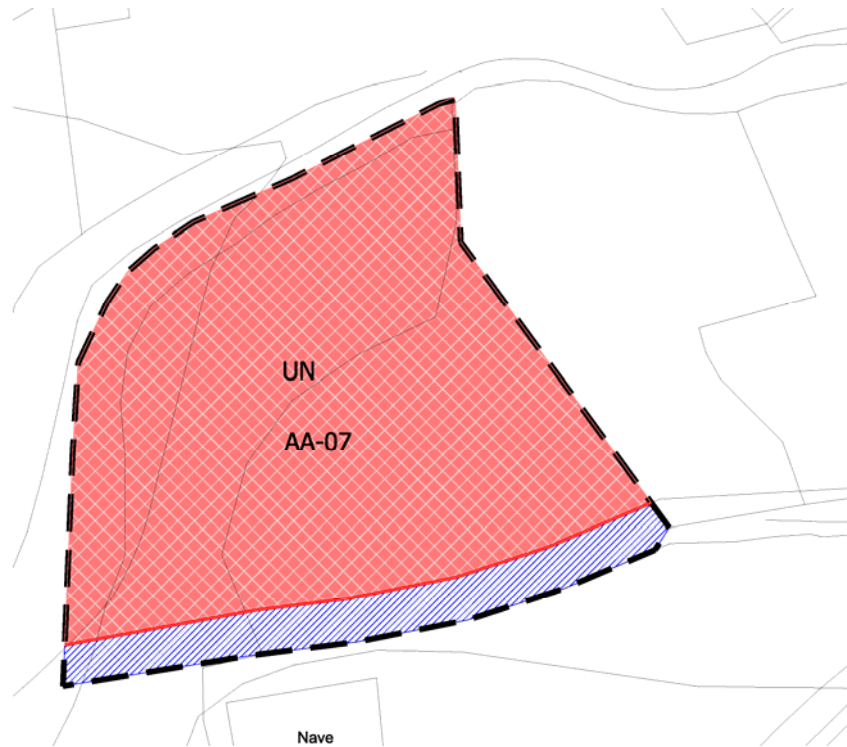
PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUP. TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)
45954-20	371,37
45954-21	457,25
45954-27	220,58

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m ² c)	INDICE DE EDIF. RESULTANTE (m ² c/ m ² s)
864,96	1.383,94	1,60

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Se consigue regularizar y urbanizar el viario público, cerrando la trama existente y mejorando la accesibilidad de las parcelas.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DATOS IDENTIFICATIVOS					
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO	DENOMINACIÓN	AA-07	SUPERFICIE APROXIMADA (Sb)	HOJAS 1:1.000 EN QUE SE LOCALIZA
				(m ² s incluido en el ámbito actuación según medición cartográfica oficial)	
				4.046,70	29,31



 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN	
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	
OBJETIVOS	Actuación de mejora urbana que tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas, la urbanización del vial prolongación de la avenida de la Iglesia.
TIPO DE ACTUACION	La ejecución de la Actuación implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización, conforme a las exigencias normativas. (Art. 70 y siguientes LUCYL) (Art. 211 y siguientes RUCYL).
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.

PARCELAS AFECTADAS	
REF. CATASTRAL	SUP. TOTAL DE LA PARCELA (m ² s)
509-05105	494,21
509-05106	391,82
509-05107	655,59
509-05108	749,57
509-05109	1.738,21

SUPERFICIE SUELO A ORIGEN (m ² s)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
	EDIFICABILIDAD (m ² c)	INDICE DE EDIF. RESULTANTE (m ² c/ m ² s)
3.553,58	2.842,86	0,80

JUSTIFICACION DE LA ACCIÓN
Se consigue regularizar y urbanizar el viario público, completando la trama existente y mejorando la accesibilidad de las parcelas.

ANEXO 3 ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

TIPO	NOMBRE DE VÍA	Nº	REF. CATASTRAL	ENTIDAD
C/	CENTRAL	4	01218-08	AVIÑANTE DE LA PEÑA
C/	CENTRAL	6	01218-04	AVIÑANTE DE LA PEÑA
C/	DE LA MAGDALENA	4	01217-01	AVIÑANTE DE LA PEÑA
C/	DE LAS HUERTAS	16	02212-07	AVIÑANTE DE LA PEÑA
C/	DEL CORRAL	21	02221-01	AVIÑANTE DE LA PEÑA
			01229-01	AVIÑANTE DE LA PEÑA
			01229-02	AVIÑANTE DE LA PEÑA
		28	00227-03	AVIÑANTE DE LA PEÑA
C/	SAN ANTONIO	25	69668-02	CORNÓN DE LA PEÑA
C/	SAN ANTONIO	20	69669-06	CORNÓN DE LA PEÑA
C/	SAN ANTONIO	22	69669-07	CORNÓN DE LA PEÑA
C/	SAN ANTONIO	14	69669-08	CORNÓN DE LA PEÑA
C/	SAN ANTONIO	26	69668-01	CORNÓN DE LA PEÑA
C/	DE LA BODEGA	4	70036-10	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	DE LA CARRETERA	9	72025-04	LAS HERAS DE LA PEÑA
CJON.	DE PRINCIPAL	46	70035-01	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	DEL GENERALÍSIMO	2	69028-01	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	DEL GENERALÍSIMO	4	69028-03	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	PRINCIPAL	4	69035-04	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	PRINCIPAL	1	69025-02	LAS HERAS DE LA PEÑA
		22	71034-01	LAS HERAS DE LA PEÑA
C/	DEL BARRIO DE ARRIBA	21	98892-01	PINO DE VIDUERNA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	11	84109-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	32	85104-27	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	34	85104-07	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	49	85128-06	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	141	86146-07	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	40	85104-05	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	40 BIS	85104-06	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	46	85104-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	15	84117-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA

TIPO	NOMBRE DE VÍA	Nº	REF. CATASTRAL	ENTIDAD
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	30	86121-02	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	66	86121-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	90	87141-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LA TABLADA	98	87139-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LA TABLADA	2	87133-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LA TABLADA	94	87133-02	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LOS MOLINOS	5	85136-06	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LOS MOLINOS	7	85136-05	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	LOS MOLINOS	99	86133-01	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
C/	SAN JUAN	12	86129-06	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
		29	84117-16	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
		27	88146-08	SANTIBAÑEZ DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	20	77057-07	BARRIO DE LA ESTACIÓN
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	33	76038-01	BARRIO DE LA ESTACIÓN
C/	SOLATORRE	2	36227-11	TARILONTE DE LA PEÑA
C/	DE LA ERA	18	39355-08	VELILLA DE LA PEÑA
TRV.	LA CUESTA	7	40366-03	VELILLA DE LA PEÑA
TRV.	VIRGEN DEL BREZO		41349-11	VELILLA DE LA PEÑA
C/	LAS CORTES	9	01366-03	VILLAFRÍA DE LA PEÑA
C/	LAS CORTES	7	01366-04	VILLAFRÍA DE LA PEÑA
C/	VIRGEN DE LA PEÑA	44	02343-06	VILLAFRÍA DE LA PEÑA
C/	VIRGEN DE LA PEÑA	40	02343-04	VILLAFRÍA DE LA PEÑA
C/	VIRGEN DE LA PEÑA	10	02343-02	VILLAFRÍA DE LA PEÑA
C/	DE ABAJO	2	28913-01	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	18	28923-03	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	67	27925-02	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	20	28923-01	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	34	28913-04	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	36	28913-02	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	10	28904-08	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	1	28909-05	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	MAYOR	2	28904-06	VILLALBETO DE LA PEÑA
		18	28913-07	VILLALBETO DE LA PEÑA
		4	28913-03	VILLALBETO DE LA PEÑA
		41	27918-01	VILLALBETO DE LA PEÑA
C/	DE LA ESTACIÓN	3	28338-02	VILLAVERDE DE LA PEÑA

TIPO	NOMBRE DE VÍA	Nº	REF. CATASTRAL	ENTIDAD
C/	DE LA ESTACIÓN	8	28332-05	VILLVERDE DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	1	28329-01	VILLVERDE DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	2	27325-04	VILLVERDE DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	18	28324-04	VILLVERDE DE LA PEÑA
CARRETERA	DE LA MAGDALENA	16	28324-05	VILLVERDE DE LA PEÑA
C/	MAYOR	10	27339-04	VILLVERDE DE LA PEÑA
		3	27335-06	VILLVERDE DE LA PEÑA

ANEXO 4. DISCONFORMES CON PLANEAMIENTO

El instrumento de ordenación detallada podrá mantener de manera preferencial en la ordenación aquellos usos, construcciones y edificios pertenecientes al uso global o compatibles con éste preexistentes en el momento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, cuando las condiciones de estado sean buenas y la compatibilidad tipológica aceptable.

A efectos de equidistribución de aprovechamientos y cargas se tendrá en cuenta la edificabilidad que pueda ser de aplicación de las condiciones de ordenación detallada sobre la parcela resultante, que deberán ser siempre igual o superiores a la edificabilidad existente, que podrá o no agotar aquella. El instrumento de ordenación detallada determinará para el resto de casos las situaciones fuera de ordenación.