

<u>INDICE.</u>		Página
TITULO I.-	NORMAS DE CARACTER GENERAL.	3
TITULO II.-	CONCEPTOS Y DEFINICIONES GENERALES.	5
TITULO III.-	DESARROLLO Y REG. JURIDICO-URBANISTICO	7
CAPITULO 1.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS	7
CAPITULO 2.	REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO.	11
TITULO IV.-	NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO.	18
TITULO V.-	CONDICIONES GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.	21
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. DEFINICIONES DE USOS GLOBALES Y DETALLADOS	21
CAPITULO 2.	PREVENCION DE RUIDOS Y VIBRACIONES	27
CAPITULO 3.	PREVENCION DE HUMOS Y GASES.	30
CAPITULO 4.	REGULACION DE VERTIDOS	34
CAPITULO 5.	PREVENCION DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.	46
CAPITULO 6.	CORRALES DOMESTICOS.	51
TITULO VI.-	NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	51
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACION	52
CAPITULO 2.	OBRAS EN LA VIA PUBLICA.	68

TITULO VII.-	NORMAS PARA EL SUELO URBANO.	77
CAPITULO 1.	DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.	77
CAPITULO 2.	CONDICIONES DE VOLUMEN.	81
CAPITULO 3.	CONDICIONES TIPOLOGICAS, COMPOSITIVAS, MATERIALES , FORMALES.	89
CAPITULO 4.	CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y DEFENSA.	92
CAPITULO 5.	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.	105
CAPITULO 6.	CONDICIONES PARA INST. ESTACIONAMIENTOS, GARAJES, Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL	105
CAPITULO 7.	SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.	116
CAPITULO 8.	PROTECCION DEL ARBOLADO	123
CAPITULO 9.-	FICHAS SUELO URBANO CONSOLIDADO	124
CAPITULO 10.	NORMAS PARA CADA UNIDAD DE S.URBANO NO CONSOLIDADO.	147
TITULO VIII.-	NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE	151
TITULO IX.-	NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO.	153
CAPITULO 1.	DEFINICION DE CATEGORIAS Y DEL CONCEPTO "POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION".	153
CAPITULO 2.	CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.	156
CAPITULO 3.	CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO.	170
CAPITULO 4.	OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	178

TITULO I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.**ARTICULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LAS NORMAS.**

El presente documento tiene el carácter de Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo al contenido y alcance que a esta figura otorgan la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León - en adelante Ley de Urbanismo -, los Reglamentos que la desarrollan y las demás disposiciones que la complementan, y tiene como objeto la ordenación urbanística del Término Municipal de Sancti-Spíritus.

ARTICULO 2.- AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION.

Estas Normas afectan a todo el territorio del término Municipal de Sancti-Spíritus.

ARTICULO 3.- VIGENCIA.

Las Normas Urbanísticas entran en vigor en el momento de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y tienen una vigencia indefinida, sin perjuicio de que puedan ser revisadas o modificadas cuando concurra alguna de las circunstancias que se citan a continuación.

Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:

- La aprobación de alguna figura de planeamiento de rango y ámbito de aplicación superiores que implique alteraciones

sustanciales en relación con las previsiones de estas Normas.

- La constatación de desajustes entre las previsiones de desarrollo contempladas en esta figura y las tensiones de crecimiento reales.
- La concurrencia de otras circunstancias que afecten a los factores básicos del planeamiento.
- La total reconsideración de la ordenación promulgada en estas Normas.

A partir de cualquier circunstancia que lo aconseje las Normas podrán ser objeto de modificación.

Se utilizan ambos conceptos - revisión y modificación - de acuerdo a la definición que de los mismos figura en los artículos 57 y 58 de la Ley de Urbanismo.

ARTICULO 4.- DOCUMENTOS CONSTITUYENTES.

Estas Normas quedan constituidas por los siguientes documentos:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Determinaciones de Planeamiento.

ARTICULO 5.- OBLIGATORIEDAD DE SU OBSERVANCIA.

Las Normas serán de obligado cumplimiento en todas sus determinaciones, afectando esta obligatoriedad tanto a la Administración

Pública en todas sus esferas y grados, como a los particulares administrados.

ARTICULO 6.- INFORMACION URBANISTICA.

Cualquier persona o entidad interesada en conocer las determinaciones de planeamiento contenidas en las Normas tendrán derecho a recibir información por parte del Ayuntamiento de Sancti-Spíritus.

ARTICULO 7.- INSPECCION URBANISTICA.

Corresponde al Ayuntamiento de Sancti-Spíritus la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de las Normas, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros Organismos.

ARTICULO 8.- INTERPRETACION.

Las Normas se interpretarán y aplicarán por el Ayuntamiento de Sancti-Spíritus atendiendo a su contenido, previos los informes técnicos y jurídicos que estime oportuno solicitar y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.

TITULO II.- CONCEPTOS Y DEFINICIONES GENERALES.

ARTICULO 9.- CLASIFICACION DEL SUELO.

El territorio del Término Municipal de Sancti-Spíritus queda clasificado en suelo urbano, suelo urbanizable, y suelo rústico.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 11 de la Ley de Urbanismo se incluyen en esta clase de suelo según se grafía en los planos correspondientes de las presentes Normas.

Constituyen el suelo rústico aquellos terrenos que por su, naturaleza deben ser preservados del proceso de urbanización. Su delimitación se grafía en los planos correspondientes de las presentes Normas.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos propuestos por las Normas Urbanísticas que mediante la aprobación del Plan Parcial, u Ordenación Detallada en su caso correspondiente adquirirán la condición de urbano.

ARTICULO 10.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO.

Atendiendo a la situación actual del proceso de urbanización y construcción, el suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado y suelo urbano sin consolidar, constituyendo éste el suelo afectado por los sectores a consolidar y aquél por el resto del suelo urbano.

Todo ello atendiendo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Urbanismo.

ARTICULO 11.- SOLAR.

A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, siendo además indispensable que los espacios lindantes con la parcela que por aplicación de las presentes Normas hubieran de ser de uso público, se encuentren urbanizados de acuerdo a las especificaciones que las propias Normas determinan.

ARTICULO 12.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Se califican como Fuera de Ordenación los edificios, y en general cualquiera de los elementos construidos que resultan afectados por el sistema de espacios a los que se le asigna un uso público o equipamiento, así como aquellos que contravengan gravemente las determinaciones de las presentes Normas.

ARTICULO 13.- CATEGORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.

En relación a lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Urbanismo el suelo urbanizable se halla íntegramente en la categoría de suelo urbanizable delimitado (subdividido en sectores), según la Delimitación gráfica propuesta

ARTICULO 14.- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO.

El suelo rústico queda dividido de acuerdo a las categorías que se definen gráficamente en los planos de las presentes Normas, y cuya delimitación atiende a criterios de protección

en razón de la naturaleza, valores y circunstancias urbanísticas del suelo rústico, conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Urbanismo.

TITULO III.- DESARROLLO Y REGIMEN JURIDICO-URBANISTICO.

CAPITULO 1º.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

ARTICULO 15.- TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

Las Normas Urbanísticas se desarrollarán mediante los siguientes tipos de planes y proyectos:

- a) Estudios de Detalle.
- b) Proyectos de Urbanización.
- c) Proyectos de Obras Ordinarias.
- d) Proyectos de Actuación.
- e) Planes Parciales u Ordenaciones Detalladas
- f) Planes Especiales

ARTICULO 16.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Los estudios de Detalle podrán formularse si fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Igualmente, se redactarán Estudios de Detalle para el desarrollo de los sectores del suelo

urbano no consolidado en los que así se determine.

Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el artículo 45 de la Ley de Urbanismo y del Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de su redacción.

ARTICULO 17.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones relativas a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, contenidas en las Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización correspondientes a las Unidades de Actuación deberán desarrollar integralmente las determinaciones que en su materia establezcan las Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el artículo 95 de la Ley de Urbanismo y 198 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 18.- PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

Los Proyectos de Obras Ordinarias son proyectos de obras que tienen como objeto el desarrollo parcial de un conjunto de determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Obras Ordinarias podrán redactarse para la ejecución de aspectos

concretos de obras de urbanización en suelo urbano y para obras de infraestructuras generales en el suelo rústico.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).

ARTICULO 19.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Los Proyectos de Actuación son proyectos necesarios para el desarrollo de los sistemas de actuación, cuya finalidad es el justo reparto de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados en cada una de las Unidades de Actuación, así como la regularización de propiedades y aprovechamientos de acuerdo a las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Los proyectos de actuación se tramitarán conforme a lo establecido en los artículos 75 a 77 de la Ley de Urbanismo y art. 240 y siguientes del R P.

ARTICULO 20.- PLANES PARCIALES - ORDENACIÓN DETALLADA.

Los Planes Parciales establecerán la Ordenación Detallada de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado o no, o modificarán la Ordenación Detallada de los Sectores que cuenten con ella derivada del planeamiento general. Se regirán por lo establecido en el Art. 45 de la Ley de Urbanismo y art. Concordantes del R P.

ARTICULO 21.- PLANES ESPECIALES.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Urbanísticas deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la protección del paisaje, conservación del medio rural, reforma interior y cualesquiera otras finalidades análogas.

Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo a las disposiciones establecidas en los artículos 47 a 49 de la Ley de Urbanismo y 143 y siguientes del R P.

ARTICULO 22.- SISTEMAS DE ACTUACION.

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante el sistema que para cada caso se determina en las presentes Normas.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y los Reglamentos vigentes, los sistemas previstos son los siguientes:

- Sistema de cooperación
- Sistema de compensación.
- Sistema de expropiación.
- Sistema de concierto.
- Sistema de concurrencia.

Cada sistema se aplicará cuando se den las circunstancias legalmente para ello exigidas, mediante el procedimiento y formalidades establecidas en la legislación vigente y con la eficacia que ésta les otorgue.

El sistema de expropiación podrá igualmente aplicarse para la ejecución de los sistemas generales, independientemente de la clase de suelo que resulte afectada.

Los sistemas de actuación se regularán por el artículo 74 y siguientes concordantes de la Ley de Urbanismo.

CAPITULO 2º.- REGIMEN JURIDICO URBANÍSTICO.

ARTICULO 23.- REGIMEN GENERAL.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán de acuerdo a los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, dentro del marco de la Ley de Urbanismo, Reglamentos que la desarrollan y demás disposiciones que puedan resultar de aplicación.

ARTICULO 24.- DEFINICION DEL REGIMEN URBANÍSTICO.

El régimen urbanístico del suelo queda definido en las presentes Normas por todos o algunos de los extremos siguientes:

a) En relación con la ordenación:

- Calificación del suelo mediante la definición de los diferentes usos.
- Determinaciones de carácter físico tales como, ocupación de suelo, edificabilidad, superficie edificable, parcela edificable, altura máxima, número máximo de plantas, alineación oficial, etc.

- Definición de categorías y normativa aplicable en el suelo urbanizable, y rústico.

b) En relación con el funcionamiento de la ordenación:

- Determinación de los sistemas generales relativos a red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado, así como sus características fundamentales.

c) En relación con la gestión:

- Clasificación del suelo y desagregaciones interiores en cada clase de suelo.
- Régimen de actuación en cada clase de suelo y en cada desagregación.

d) En relación con la calidad de vida:

- Establecimiento de normas generales para la conservación del patrimonio.
- Determinación de condiciones generales de las actividades.
- Establecimiento de normas de urbanización, edificación, etc.

ARTICULO 25.- CONCESIÓN DE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

a) Las licencias se concederán según lo establecido en el Capítulo I "Licencias

Urbanísticas" del Título IV, "Intervención en el uso del suelo" de la LUCYL. y del R P.

b) En el caso de licencias en suelo rústico, se estará a lo dispuesto en el art. 25 de la LUCYL y el Título IV del R P..

c) A efectos de la documentación precisa para solicitar la licencia de obra, requerirán proyecto, tal como se define en el art. 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación, las obras comprendidas en el art. 2.2. de la misma Ley, así como todas las obras definidas como mayores en la normativa provincial.

d) Los expedientes de actividades clasificadas se tramitarán a través de la Comisión de Actividades Clasificadas, salvo aquellas que estén exentas expresamente en el Anexo del Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas, Decreto 159/1994 de 14 de julio.

e) Será obligatoria la licencia de primera ocupación, para lo cual, la solicitud se acompañará de la documentación que requiera la clase de obra, según las garantías necesarias de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación. La licencia de primera ocupación llevará consigo la cédula de habitabilidad, aplicándose las condiciones contenidas al efecto en la presente Modificación.

f) El fomento de la edificación, conservación y rehabilitación seguirá las prescripciones del Capítulo II, Título IV de la LUCYL y del R P.

g) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL y del R P.

ARTICULO 26.- SOLICITUD DE LICENCIA.

El escrito de solicitud deberá contener los siguientes datos:

- A) Identidad del solicitante y, en su caso, de la persona que lo represente.
 - a) Nombre y apellidos.
 - b) Domicilio a efectos de notificaciones
 - c) Número del Documento Nacional de Identidad.
- B) Objeto de la solicitud.
 - a) Naturaleza de las obras.
 - b) Situación y superficie del terreno.

El Proyecto Técnico deberá figurar firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente y constará de los documentos necesarios para definir con exactitud todos los elementos de la obra que pretende realizarse. En todo caso, el proyecto constará de los siguientes documentos.

- A) Memoria.

En la Memoria se describirá la obra o instalación solicitada y se justificará su adecuación a las Normas Urbanísticas y en general a la legislación vigente aplicable, así como el Estudio de Seguridad correspondiente.
- B) Planos.
 - a) De situación y emplazamiento a escala 1:500 para aquellas obras previstas en el suelo urbano y a escala 1:1000 y 1:5000 para los situados en el suelo rústico, con

expresión de las características del terreno y sus alrededores y de los servicios existentes.

b) Planos de edificación, con descripción gráfica de los alzados, distribución en planta, cubierta, secciones, etc. a escala mínima 1:100.

c) Planos de estructuras, con descripción gráfica de la solución adoptada para la cimentación, plantas de estructura, pilares y/o muros de carga, forjados, etc., a escala mínima 1:100.

d) Planos de instalaciones, con descripción gráfica de los esquemas de electricidad, fontanería, calefacción, instalaciones especiales, etc..., a escala mínima 1:100.

e) Planos de carpintería, con representación gráfica en alzado de los diferentes huecos a escala mínima 1:100 y detalles de las secciones correspondientes, cuando no se trate de perfiles prefabricados.

f) Detalles constructivos, con representación gráfica a escala adecuada, de cuantos elementos requieran ser desarrollados para la perfecta compensación de los aspectos constructivos de la obra.

C) Pliego de Condiciones.

En el Pliego de Condiciones se incluirán todas las prescripciones de carácter legal, económico y técnico, que no pudiéndose expresar en otros documentos,

deben regir en la realización de las obras.

D) Mediciones y Presupuesto.

Las mediciones y el presupuesto se presentarán de forma desglosada por partidas de modo que pueda conocerse las características e importancia económica de la obra.

Aquellos proyectos que supongan algún tipo de intervención sobre elementos construidos, deberán incluir en su documentación, la descripción gráfica y escrita del estado actual de la obra, independientemente de la necesidad del proyecto de derribo complementario, en los casos en que proceda.

Cuando los proyectos afecten a edificios u otros elementos protegidos, deberán incluir además, documentación fotográfica suficiente para conocer el estado actual de la obra.

Se presentarán dos ejemplares del Proyecto. En el caso de que otros organismos hubieran de informarlo, podrán reclamarse al solicitante ejemplares suplementarios.

Las consultas oficiales en los expedientes de obra con relación a la obtención de licencias deberán acompañarse de un proyecto básico cuyo contenido exprese las características fundamentales de la obra que pretende realizarse.

ARTICULO 27.- REGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las actuaciones en suelo urbano consolidado deberán ir precedidas de la cesión para usos públicos, mediante elevación a escritura pública, de las áreas de suelo que formando parte de la parcela sobre la que se pretenda actuar, tengan asignado tal uso en las presentes Normas Urbanísticas.

En suelo urbano solo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la construcción simultánea de la urbanización y la edificación mediante el cumplimiento de lo establecido en el Título III del R P. sobre Gestión Urbanística.

En los edificios de carácter residencial podrá permitirse el cambio de uso existente siempre que la nueva actividad responda a los siguientes conceptos:

- Talleres artesanales vinculados a la actividad principal residencial.
- Hostelería
- Equipamiento.
- Otros usos terciarios vinculados a la actividad residencial.

En los edificios no residenciales podrá permitirse el cambio de uso existente, siempre que la nueva actividad cumpla las determinaciones que se establecen en el título "Condiciones generales de las actividades".

ARTICULO 28.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

En la documentación gráfica de las presentes Normas queda delimitado el sector propuesto como suelo urbanizable.

Se trata de planeamiento asumido con Plan Parcial aprobado, pendiente de desarrollar.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 19 a 21 de la Ley de Urbanismo.

ARTICULO 29.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE, Y RUSTICO.

En la documentación gráfica de las presentes Normas quedan delimitadas las diferentes Categorías del suelo rústico.

Para cada Categoría se establecen normas específicas en el título IX del presente Documento.

Las limitaciones que en materia de usos y edificación se deriven de la aplicación de las presentes Normas sobre esta clase de suelo, no conferirán derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, salvo los que sean inherentes para el desarrollo previsto de los Planes Parciales en suelo urbanizable.

ARTICULO 30.- REGIMEN URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Los propietarios del suelo podrán disponer del derecho de propiedad del aprovechamiento urbanístico, a partir del cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes Normas, o que resulten de aplicación en base a otras disposiciones legales vigentes.

En el suelo urbano, surgirá el derecho de los titulares de los diferentes bienes a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento

urbanístico otorgado por las presentes Normas, cuando se haya practicado la justa distribución de cargas y beneficios, si ello fuere necesario, se hayan cumplido los deberes de cesión obligatoria de los terrenos afectados por usos públicos en cada parcela o Unidad de Actuación, y el suelo correspondiente tenga la condición de solar o, de faltarle la terminación de algún servicio, el propietario asuma la obligación de realizar las obras correspondientes de forma simultánea a la edificación y en los términos precisados en las disposiciones legales de aplicación.

En todo caso, la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico quedará condicionada al cumplimiento de las cargas y deberes que se impongan a los propietarios del suelo en las presentes Normas y en el resto de disposiciones legales vigentes.

En el suelo rústico no se reconoce contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

En el suelo urbanizable se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial que lo desarrolle antes de poder atenerse a lo expresado por el suelo urbano.

TITULO IV. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO

ARTICULO 31.- DEFINICIONES.

Las Normas aplican el régimen de protección estructural a aquellos edificios u otros

elementos que presentan un interés tipológico y ambiental relevante, que por sus características intrínsecas y por su contribución a la escena urbana, deben ser conservados en sus componentes estructurales y en su aspecto exterior. Además de los edificios señalados en el plano correspondiente, deben considerarse como protegidos estructuralmente todos aquellos elementos complementarios y de amueblamiento urbano, tales como pozos, fuentes, tapias de piedra natural, enlosados, etc., que contribuyen a caracterizar el ambiente histórico del Casco Urbano Consolidado.

Las Normas aplican el régimen de protección ambiental a aquellos edificios que por su contribución a la escena urbana, deben ser conservados en su aspecto exterior. Los edificios objeto de protección ambiental quedan representados en el plano correspondiente de las presentes Normas.

En las condiciones particulares de las categorías del suelo rústico se establecen determinaciones dirigidas a la protección de aquellos espacios o parajes que presentan singulares características productivas, ambientales o naturales.

ARTICULO 32.- OBRAS PERMITIDAS EN EL REGIMEN DE PROTECCION ESTRUCTURAL.

En los edificios u otros elementos afectados por el régimen de protección estructural se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen las componentes estructurales que caracterizan al

edificio, ni los rasgos esenciales de su aspecto exterior, y siempre que fueren precisas para adecuar el edificio a las determinaciones de las Normas.

Cualquier obra que cumpliendo las condiciones establecidas en el punto anterior, signifique una mejora de las condiciones de la edificación de acuerdo a lo determinado en las Normas, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio.

ARTICULO 33.- OBRAS PERMITIDAS EN EL REGIMEN DE PROTECCION AMBIENTAL.

En los edificios afectados por el régimen de protección ambiental se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, siempre que no varíen sustancialmente el aspecto exterior del edificio y fueran preciso para:

- A) Adecuar el edificio a las determinaciones de las Normas.
- B) Mejorar su condición tipológica.

Cualquier obra que cumpliendo las condiciones establecidas en el punto anterior, signifique una mejora de las condiciones de la edificación de acuerdo a lo determinado en las Normas, podrá ser objeto de concesión de licencia, aunque la obra no alcance a resolver todas las insuficiencias del edificio.

ARTICULO 34.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACION.

Cualquier intervención sobre edificios afectados por el régimen de protección estructural o ambiental deberá respetar las alineaciones, altura y número de plantas de la construcción existentes, salvedad hecha de aquellos elementos constructivos que deban ser desmantelados al objeto de acomodar el edificio a las presentes Normas o a recuperar la tipología y carácter primigenios en el caso de que hayan sido alterados por intervenciones inadecuadas.

ARTICULO 35.- NÚMERO DE VIVIENDAS.

Cualquier intervención sobre edificios afectados por el régimen de protección estructural o ambiental deberá respetar el número de viviendas existentes en la construcción primigenia. No obstante, en aquellos casos en que por tratarse de una vivienda unifamiliar cuyas dimensiones y tipología permitan la reconversión del edificio, podrá aceptarse la habilitación de dos viviendas, sin perjuicio de la exigencia del resto de condiciones impuestas en las presentes Normas.

ARTICULO 36.- TRAMITACION.

La concesión de licencia de obras que afecten a cualquier edificio o elemento protegido deberá ir precedida de informe favorable de la Institución que vele por el Patrimonio de Castilla y León en cada momento y en función de la competencias que tengan atribuidas.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE USOS Y ACTIVIDADES.

CAPITULO 1-- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. DEFINICIÓN DE USOS GLOBALES Y DETALLADOS.

ARTICULO 37.- NORMA GENERAL.

Cualquier tipo de actividad susceptible de producir molestias, peligro o riesgos de insalubridad o nocividad, deberá respetar las prescripciones contenidas en el presente Título y solicitar la pertinente autorización para su instalación y funcionamiento, con independencia de que por tratarse de una actividad clasificada deba someterse a la tramitación exigida por la Junta de Castilla y León.

ARTICULO 38.- CONCURRENCIA DE NORMAS EN PREVENCIONES Y LIMITACIONES.

Las prevenciones y limitaciones que impone el presente Título se sistematizan atendiendo a sus distintos orígenes o causas, de tal forma que en una sola actividad pueden ser aplicadas todas o parte de las citadas prevenciones si de su naturaleza pueden preverse diferentes orígenes de molestias, perturbaciones, peligros y otros.

ARTICULO 39.- DEFINICIONES.

A los efectos de las limitaciones que se establecen en este Título se entiende por superficie la que corresponde de forma directa a la actividad principal, con exclusión de la

correspondiente a locales de servicio para el personal, servicios higiénicos, residencia e incluso, la zona de almacén u oficinas, siempre que se halle separada e independiente en forma absoluta y permanente y no sea el almacenamiento la finalidad principal de la actividad.

En el Suelo Urbano se definen los siguientes usos:

1. Residencial en manzana cerrada
2. Uso mixto vivienda-servicios agrícolas
3. Vivienda unifamiliar
4. Servicios y equipamientos
5. Industria

39.1. Residencial en manzana cerrada.— Se define así el casco tradicional, al que se otorga la capacidad de albergar los distintos tipos conocidos de residencia ocupada con espacios comunes y sistemas edificatorios compartidos, tanto en estructura como en funcionamiento, si bien, a criterio del ayuntamiento, también se permitirán las viviendas unifamiliares cuando se respeten alineaciones, altura mínima y demás condicionantes que definen la edificación. En cada parte del territorio vendrán definidos por lo planos de alturas y alineaciones.

La compatibilidad de usos y condiciones de

edificación vienen, en esta y las otras zonas, fijadas en la ficha correspondiente de las presentes ordenanzas.

En ningún caso las condiciones de aprovechamiento establecidas podrán ser aumentadas por agregaciones o reorganización del parcelario.

Para aquellas parcelas ya edificadas con superficie construida superior a la que se establece en estas Normas se admitirá la edificación existente como asignación de la edificabilidad para estas parcelas.

La edificabilidad se define por altura y fondo edificable, siempre cumpliendo los máximos del art. 36.1.b. de la LUCyL mediante estudio de detalle de manzanas completas.

39.2. Uso mixto viviendas-servicios agrícolas.-

Es el uso habitual o tradicional en la mayor parte del casco, de origen claramente rural. Se permitirán todos los tipos de uso residencial con posibilidades de mezcla con almacenamiento agrícola, excluyendo expresamente el uso ganadero y, si bien se acepta el mantenimiento de ganado en explotación familiar que existe en la actualidad, no se concederán nuevos permisos para este uso. Se regulará mediante edificabilidad en m²/m².

39.3. Vivienda unifamiliar.- Son zonas periféricas que tienen este uso. A este suelo se le asigna la capacidad de acoger aisladas o adosadas, siempre unifamiliares, es decir, con sola vivienda por parcela.

La edificabilidad se contabilizará del siguiente modo: Será computable toda superficie de usos permitidos en la zona, excepto la ocupada por garaje o instalaciones del edificio. El espacio bajo cubierta se contabiliza cuando tenga una altura superior a 1,50 m. La superficie de garaje no computable será de 40 m² por vivienda.

Las compatibilidades de uso y condiciones de edificación vienen establecidas en la ficha correspondiente.

39.4.Servicios y equipamientos.— Son todas las parcelas que ya están utilizadas para fines relacionados con el sector terciario en general, sea público o privado. Se permiten usos culturales, docentes, deportivos, hoteleros, comerciales, etc. sin limitación.

Las condiciones de compatibilidad y edificación vienen determinadas en la fecha reguladora.

39.5.Industrial.— Se calificarán así aquellos solares ocupados por edificaciones industriales, así como terrenos vacantes que consolidan el carácter de la zona.

El uso dominante será el industrial (producción) o almacenamiento (depósito, guarda o distribución de productos).

Las condiciones de compatibilidad y edificación vienen determinadas en la ficha reguladora.

ARTICULO 40.- SITUACIONES. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las fichas reguladoras se realiza una categorización de usos para cada uno de los usos principales con el siguiente listado.

Residencial:

- Vivienda colectiva en manzana cerrada
- Vivienda colectiva en bloque abierto.
- Vivienda unifamiliar aislada.
- Agrupación de viviendas unifamiliares.
- Vivienda unifamiliar industrial.

Industrial:

- Talleres domésticos. Situados en cualquier planta del edificio y hasta 50m² y 2 CV de potencia eléctrica.
- Talleres de servicio, artesanales o industriales 1ª categoría. Situados en planta sótano, baja o primera y hasta 250 m² y 10 CV.
- Talleres de servicio, artesanales o industriales 2º categoría. Situados en edificio exclusivo y hasta 400 m² y 15 CV.
- Naves industriales 1ª categoría. Las situadas en el interior de la delimitación de suelo urbano, en casco consolidado.
- Naves industriales 2ª categoría. Las situadas en el Polígono

Terciario:

- Oficinas 1ª categoría. Situadas en cualquier planta del edificio y hasta 150 m².
- Oficinas 2ª categoría. Situadas en planta sótano, baja y primera hasta 500 m².
- Oficinas 3ª categoría. Situadas en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales sin limitaciones de superficie.
- Comercio 1ª categoría. En planta baja, sótano y 1ª hasta 500 m²
- Comercio 2ª categoría. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.
- Hotelero en 1ª categoría. Situado en cualquier planta y capacidad no superiora 10 dormitorios o 250 m².
- Hotelero en 2ª categoría. En edificio exclusivo.
- Espectáculos 1ª categoría. Situado en planta sótano y baja y hasta 250 espectadores.
- Espectáculos 2ª categoría. Situados en edificio exclusivo
- Salas de reunión, recreo y turismo 1ª categoría. En planta baja, y primera hasta 500 m².
- Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría. En edificio exclusivo o mezclado con

otros usos no residenciales.

Equipamiento:

- Centros culturales y docentes 1ª categoría. Situados en cualquier planta y hasta 150 m2.
- Centros culturales y docentes en 2ª categoría. En planta sótano, baja o primera, hasta 500 m2.
- Centros culturales y docentes en 3ª categoría. Situados en edificio exclusivo.
- Instalaciones deportivas en 1ª categoría. Situado en planta sótano, baja o primera y hasta 500 m2.
- Instalaciones deportivas en 2ª categoría. En edificio exclusivo y sin limitación.
- Residencia en régimen de comunidad 1ª categoría. Situadas en cualquier planta, hasta 10 dormitorios y 250 m2.
- Residencias en régimen de comunidad en 2ª categoría. Situadas en edificio exclusivo y sin limitación de superficie.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias 1ª categoría. Situadas en planta sótano, baja o primera y hasta 500 m2.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias 2ª categoría. En edificio exclusivo y sin limitación de superficie.

La categorización se fundamenta en la diferente

regulación a partir de aspectos relativos a la localización dentro del edificio, superficie construida máxima y en su caso CV de potencia eléctrica, para evitar efectos indeseables de carácter urbano y residencial de determinadas actividades en contacto con otras antagónicas.

CAPITULO 2.- PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

ARTICULO 41.- PREVENCIÓNES TÉCNICAS.

1. ANCLAJES DE MÁQUINAS.

Se realizarán empleando las técnicas más eficaces para lograr un equilibrado, estético y dinámico, como pueden ser:

- Bancadas de peso 1,5 a 2,5 veces el de la máquina.
- Aislamiento de la estructura general del edificio.
- Utilización de elementos antivibratorios.

En las industrias cuya situación o emplazamiento corresponda a los apartados 3, 4 y 5 el anclaje de máquinas obligatoriamente se realizará con bancadas antivibratorias. Se prohíbe de forma absoluta la instalación de máquinas fijas cuya potencia sea superior a 2 CV., sin exceder, además, de la suma total de 6 CV., en sobrepisos, entreplantas, voladizos, etc. Toda máquina de potencia superior a la indicada, deberá anclarse sobre suelo firme.

La ubicación de elementos mecánicos y salas de máquinas, de cualquier actividad, se dispondrá en la parte del local donde se prevea la menor repercusión a viviendas, por los ruidos y vibraciones, humos y gases que pudieran generar.

2. DISTANCIAS.

A fin de evitar la transmisión de ruidos y vibraciones por la estructura, cimientos o cerramientos del edificio, en general, las máquinas no podrán anclar sobre paredes, techos, suelos, elementos portantes (vigas y pilares) y cimientos. En cualquier caso distarán como mínimo 0,70 mts. de paredes medianeras y 1 mts. de paredes externas o pilares del edificio.

3. CONDUCTOS.

Los conductos de circulación forzada de fluidos especialmente cuando estén conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, estarán provistos de acoplamiento que impidan la transmisión de vibraciones. Estos conductos se instalarán con materiales acústicamente aislantes en sus anclajes y en las partes de su recorrido que atraviesen o discurren a lo largo de muros y tabiques.

ARTICULO 42.- LIMITACIONES.

1. LIMITACIONES GENERALES.

A. Ruidos en viviendas y locales destinados a equipamiento público.

Los niveles de inmisión sonora en cualquier vivienda, sea cualquiera su emplazamiento, no serán superiores a:

De 8 a 22 horas	36 dB (A)
De 22 a 8 horas	30 dB (A)

Los niveles de inmisión al interior de las viviendas pueden calcularse, extrayendo de los presumibles al exterior, los aislamientos que a continuación se especifican en ausencia de cálculos acústicos realizados para cada caso concreto.

Ventana abierta:	4
decibelios.	
Ventana sencilla cerrada:	15
decibelios.	
Ventana doble cerrada:	20
decibelios.	

Las ventanas se considerarán abiertas a menos que exista firme conocimiento que éstas se mantienen cerradas, prácticamente todos los días del año.

B. Vibraciones.

No se admite vibración sensible alguna en viviendas. Es por esto que expresamente se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

Para la finalidad de este apartado se entiende como umbral de precaución de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes de vibración por métodos directos tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (platos, lámparas, etc.).

C. Niveles de aislamiento.

Serán exigibles los niveles de aislamiento acústico señalados en la Norma Básica de Edificación Condiciones Acústicas (NBE-CA-82) señalándose en particular los siguientes:

- Aislamiento entre viviendas y elementos comunes = 45 dB
- Aislamiento entre viviendas y salas de máquinas = 55 dB

2. LIMITACIONES ESPECIALES POR TRÁFICO RODADO.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la normativa vigente (Ley 37/ 2003 de 17 de Noviembre de Ruido, BOE 18/11/2003).

CAPITULO 3.- PREVENCIONES DE HUMOS Y GASES.

ARTICULO 43.- PREVENCIONES TÉCNICAS.

1. COMBUSTIBLES.

Podrán utilizarse carbones vegetales y cok sin dispositivo efectivo de depuración de humos, en hogares de consumo inferior a 20 Kg/h. En los hogares cuya potencia calorífica sea superior a

20.000 Kc/h y en todos aquellos en los que no se haya efectuado un estudio particular de la combustión y de los dispositivos adecuados para asegurar que la composición de los humos se halla dentro de los límites fijados por la normativa sectorial.

No podrán quemarse desperdicios industriales sin instalación de depuración que garantice que los gases y humos evacuados no sobrepasen los límites establecidos en estas Normas y sin previo informe favorable elaborado por los técnicos designados por el Municipio.

Para combustibles distintos de los indicados en el artículo anterior en instalaciones cuya potencia calorífica sea igual o inferior a 20.000 kc/h. será preciso incluir en la Memoria un Estudio de los gases o humos procedentes de la combustión y justificar que su composición se halla dentro de los límites que señalan estas Normas.

2. HOGARES.

Los hogares e instalaciones en que se efectúen la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

Las medidas tomadas al efecto, deben ser suficientes para que durante la marcha normal del hogar, el contenido de Contaminación esté dentro de los límites fijados.

En el término municipal, la opacidad de los humos deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann, pudiendo llegar al número 2 en los periodos de

encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y separado por intervalo de tiempo superior a una hora.

3. CONDUCTOS DE HUMOS.

A los efectos de estas Normas, las chimeneas industriales se clasifican en 2 categorías, según la procedencia y características del humo o gases emitidos:

Categoría cero: Chimeneas de hogares que consumen únicamente combustibles gaseosos y normalmente no emiten humo visible, salvo en los momentos de encendido, y, en este caso, su opacidad no alcance el número 1 de la escala de Ringelmann.

Categoría 1: Chimeneas de hogares que consumen combustibles cuyo contenido en azufre es igual o inferior al uno por ciento y normalmente emiten humo de opacidad inferior al número 1 de la escala de Ringelmann, salvo en los momentos de encendido y carga y, en este caso, su opacidad no sea superior al número 1 de la escala de Ringelmann.

B. No se podrá lanzar al exterior humos, vahos, gases, vapores o aire con sustancias en suspensión o a temperatura distinta del ambiente por las fachadas y patios de todo género. Quedan exceptuadas las instalaciones móviles de refrigeración y potencia inferior a 10.000 Kfrigorías/hora, siempre que no produzcan molestias.

C. Las condiciones de altura a satisfacer por los conductos para la evacuación de los gases, serán las siguientes:

Categoría cero: Las chimeneas tendrán una altura superior en 1 metro a toda calificación situada dentro de un círculo de radio de 10 metros y centro en la chimenea.

Categoría 1: Las chimeneas tendrán una altura superior en dos metros a toda edificación situada dentro de un círculo de radio de 30 metros y centro en la chimenea.

D. De existir dentro de cada círculo descrito en el punto anterior mas de una chimenea, a efectos de esta clasificación regirán los límites que se señalan para la categoría inmediata superior para cada una de ellas.

E. Cuando a consecuencia de la edificación de un inmueble vecino de altura no superior a la máxima prevista en las Normas, una chimenea industrial o conducto dejara de cumplir los requisitos de altura establecidos en los artículos anteriores, el propietario o usuario deberá realizar la obra oportuna a fin de que la chimenea tenga la altura que corresponde a la nueva situación.

F.1. Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidos con materiales resistentes e inertes a los productos que hayan de evacuar y aislados convenientemente a toda otra construcción de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

2. Las chimeneas destinadas a evacuar humos o gases calientes deberán separarse por un espacio libre de 5 cms. o aislante térmico equivalente, de las paredes afectadas de las habitaciones o dependencias vecinas.

3. Dichas chimeneas deberán asegurar un buen tiraje, sin velocidad excesiva de los humos o gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas sobre los límites señalados en las presentes Normas.

4. Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1.976, el conducto de salida de humos o gases, deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el anexo III de la citada Orden. Para las actividades no incluidas en la misma, el conducto de salida de humos o gases, deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras de diámetro superior a 3 cms. y situado en lugar accesible y a una distancia superior a cuatro veces la dimensión máxima de su sección, del punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.)

ARTICULO 44.- LIMITACIONES.

1. LIMITACIONES GENERALES.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes Normas:

- Ley de Protección del ambiente atmosférico.
- Decreto 833/1.975 (B.O.E. 22-4-75)
- Orden del 18 de Octubre de 1.976 del Ministerio de Industria (B.O.E.3-12-76)
- En valores no recogidos en las leyes anteriormente citadas se adoptarán como normativos los valores recomendados por la U.S. ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY (EPA) de EE.UU.

- Cualesquiera otras obligatorias a la entrada en vigor de las presentes Normas

2. CALEFACCIONES CENTRALIZADAS.

Con independencia de lo establecido en las presentes Normas, las calefacciones centralizadas cumplirán el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, actualmente vigente.

CAPITULO 4.- REGULACIÓN DE VERTIDOS.

ARTICULO 45.- VERTIDOS A CAUCES PÚBLICOS.

1. De conformidad con el Reglamento de Actividades Clasificadas:

Las aguas residuales han de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que éstos han tenido plena eficacia cuando las aguas, en el momento de su vertido al cauce público, reúnan las condiciones siguientes:

- Niveles de emisión exigibles a los vertidos:

- a) El agua no debe contener más de 30 miligramos de materias en suspensión por litro.
- b) La demanda bioquímica de Oxígeno, medido después de cinco días de incubación a 20 grados centígrados no debe rebasar la cifra de 10 miligramos por litro.

- c) Antes y después de siete días de incubación a 30 grados no debe desprender ningún olor entrado o amoniacal.
- d) Su pH deberá estar comprendido entre 6 y 9.

En ningún caso las aguas residuales depuradas natural o artificialmente deberán añadir a los cauces públicos componentes tóxicos o perturbadores en cantidades tales que eleven su composición por encima de los siguientes límites:

- Niveles de emisión en el río: mg/lt

.	Plomo	(expresado en Pb)	
.....			
. 0,1			
.	Arsénico	(expresado en As)	
.....			
.....0,2			
.	Selenio	(expresado en Se)	
.....			
. 0,05			
.	Cromo	(exp. en Cr, hexavalente)	
.....0,05			
.	Cloro	(libre potencialmente liberable, expresado en Cl)	1,5
.	Acido Cianhídrico	(exp. en CN)	0,01
.....			
.	Fluoruros	(expresado en F)	
.....			
1,5			
.	Cobre	(exp. en Cu)	
.....			
..... 0,05			
.	Hierro	(expresado en Fe)	
.....			
...0,1			

. Manganeseo (expresado en Mn)0,05
. Compuestos fenólicos (exp. en fenol) 0,001

2. Aparte de los anteriores niveles de inmisión en el cauce fijado por el Reglamento de Actividades Clasificadas, en la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 4-IX-1959,, y de acuerdo a la circular de la Dirección General de Obras Hidráulicas del 21-VI-1960 y en la Orden del M.O.P. de 9-X-1.972, las aguas de cualquier vertido no deberán añadir al cauce público componentes tóxicos o perturbadores que eleven su composición por encima de los siguientes límites:

Niveles de emisión en el río:

A) Características organolépticas:

Color: Incoloro
 Sabor: Agradable
 Olor: Inodoro.

B) Características físico - químicas:

Temperatura: Menor de 25 grados centígrados
 Enturbamiento: Menor de 1 grado de sílice.
 Dureza: Menor de 20 grados.
 Radioactividad: Negativa.
 Resistividad: Mayor de 1.500 Ohm.cm²/cm. a 18 °.

C) Características químicas:

Agresividad (CO₂ libre): Negativa.
 Nitrógeno (NH₃): Menor de 1,5 mgr/l.
 Nitrógeno (nitratos): Menor de 100 íd.
 Cloruros: Menor de 250 íd.

Oxígeno disuelto: Mayor de 5
íd.

D) Sustancias tóxicas e indeseables:

Materia orgánica: Menor de 2
mgrs/l. (oxígeno

consumido en Mn)

4 en 10 minutos a
ebullición.

Zinc: Menor de 5 mgrs/l en
Zn.

Aceites y grasas: Negativo.

D) Caracteres biológicos:

Exenta de gérmenes escógenos.

ARTICULO 46.- VERTIDOS AL AMBIENTE.

Se entiende por vertidos al ambiente aquellos que no desaguan en un colector municipal o en un cauce público, sino que afloran directamente al ambiente, infiltrándose parcial o totalmente en la tierra mientras discurren por gravedad hacia cotas más bajas, que normalmente son las de un cauce público.

En este caso deberán cumplirse como mínimo y como niveles de emisión los niveles fijados en el artículo anterior, para los vertidos directos a cauces públicos.

ARTICULO 47.- VERTIDOS A COLECTORES QUE DESAGUAN EN UNA ESTACION DEPURADORA CON TRATAMIENTO BIOLÓGICO.

1. Límites de emisión:

A. Sustancias que pasan sin depurarse en la Planta o que suponen un peligro para el tratamiento biológico:

- . Cloruros: Menor de 405 mgrs/l. de Cl.
- . Arsénico: Menor de 0,32mgrs/l. de As.
- . Cromo: Menor de 0,08mgrs/l. de Cr.
- . Cianuros libres: Menor de 0,016mgrs/l. de CN.
- . Fluoruros: Menor de 2,4 mgrs/l. de F.
- . Plomo: Menor de 0,16mgrs/l. de Pb.
- . Selenio: Menor de 0,08 mgrs/l. de Se.
- . Cobre: Menor de 0,08mgrs/l. de Cu.
- . Manganeso: Menor de 0,08mgrs/l. de Mn.
- . Hierro: Menor de 0,16mgrs/l. de Fe.
- . Zinc: Menor de 8,00mgrs/l. de Zn.
- . Fenoles: Menor de 0,016 mgrs/l. de Fenol.
- . Radioactividad: Debe ser negativa.

La concentración de fenoles aparece multiplicada por un factor X 10, que tiene en cuenta el carácter biodegradable de estos compuestos.

A. Sustancias depurables en la Planta y no tóxicas:

D.B.O.S: Se fija inicialmente un valor de 320 mgrs/l.

B. Otras características:

pH: Comprendido entre 6 y 9.
Color: Biodegradable en la planta.
Dureza: Menor de 25 grados franceses.
Resistividad: Mayor de 1.000 Ohm.cm²/cm. a 18 °

2. Límites de emisión de los vertidos:

Los límites de emisión de los vertidos industriales deberán ser tales que se satisfagan en cada momento los de comisión fijados por la Planta.

Por otra parte, deberán cumplir una serie de características, de tal modo que no puedan causar efectos perniciosos en las obras de fábrica del alcantarillado e instalaciones anejas, ni ser causa de peligro para el personal del servicio de la red o causa de molestia pública.

De acuerdo con lo anterior, se fijan los siguientes límites de emisión y características que deben cumplir los vertidos industriales:

A) Límites de emisión para sustancias tóxicas, de origen predominantemente industrial, y no depurables en Planta.

Están calculados estos límites teniendo en cuenta la proporción de aguas industriales con respecto a la totalidad de las aguas residuales.

. Arsénico: Menor de 1,2 mgrs/l.
. Cromo: Menor de 0,3 mgrs/l.
. Cianuros: Menor de 0,06 mgrs/l.
. Fluoruros: Menor de 0,9 mgrs/l.

- . Selenio: Menor de 0,3 mgrs/l.
- . Cobre: Menor de 0,3 mgrs/l.
- . Zinc: Menor de 30 mgrs/l.
- . Radioactividad: Debe ser negativa.
- . Color: Biodegradable en la Planta.

Las industrias cuyos vertidos sobrepasen alguno de los límites de emisión o características indicadas optarán:

- Por hacer un tratamiento de vertido en sus instalaciones lo suficientemente eficaz para que a la salida del mismo se cumplan los límites de emisión señalados.
- Por llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento, de conformidad con lo expuesto anteriormente, para hacer el tratamiento de sus vertidos en la Planta Depuradora Municipal. En la generalidad de los casos esto exigiría el traslado de los vertidos indicados hasta la Planta Depuradora en camiones cisternas para ser sometidos allí a tratamientos especiales antes de su vertido al colector general o al eluente de la Planta; según los casos.

Se establecerán tasas especiales para estos servicios, en función del volumen y características del vertido a tratar, que serán abonadas por las empresas beneficiarias de los mismos.

B) Límites de emisión para sustancias fenólicas:

Se fija como nivel de emisión el mismo que el de inmisión en la Planta, esto es: 0,016 mgrs./l. expresado en fenol.

3. Límites de emisión para sustancias no tóxicas, de origen predominantemente industrial y no depurables en la Planta.

Se calculan, como en el caso anterior, teniendo en cuenta la proporción de aguas industriales con respecto a la totalidad de las aguas residuales:

Cloruros:	Menor de 1.600	rngrs./l. Ci.
Manganeso:	Menor de 0,3	mgrs.L. Mn.
Hierro:	Menor de 0,6	mgrs/l. Fe.
Dureza:	Menor de 25	grados franceses.
Resistividad:	Mayor de	1.000
	Ohmios cm ² /cm	a 18 °

Dado el carácter no tóxico de las sustancias incluidas en este grupo, se podrán admitir concentraciones mayores de vertido, previa autorización del Ayuntamiento. Para esto todas aquellas industrias cuyos vertidos superen algunas de las concentraciones indicadas deberán presentar relación detallada de los mismos, con indicación expresa de concentraciones, caudales y tiempos de vertido para sustancias que sobrepasen los límites citados. A la vista de los datos recibidos se estudiará la posibilidad de autorización de los citados vertidos, para lo que se tendrá en cuenta que la suma de los mismos no sobre pase los límites de inmisión fijados en el punto 1, de este artículo.

Igualmente, de todo nuevo vertido que se piense realizar con posterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas y que sobrepase alguno de los límites de emisión fijados en este apartado, deberá presentarse la relación de concentración, caudal y tiempo de vertido para las sustancias que sobrepasen los citados límites y solicitar la correspondiente

autorización, que se concederá en caso de que sea posible siempre que no se supere aditivamente los límites de inmisión.

Los vertidos no autorizados deberán someterse a depuraciones previas, de tal modo que a la salida de las mismas satisfagan los límites de emisión que se fijen en cada caso. Las empresas afectadas podrán optar por la posibilidad señalada en el punto 2.a) de este artículo.

4. Límite de emisión para materia orgánica depurable en la Planta: D.B.O.S.

En el punto 1.b de este artículo se establece como límite de inmisión en la Planta para la D.B.O.S un valor de 320 mgrs./l. Tratando de evitar en lo posible la instalación de depuradoras biológicas particulares, y teniendo en cuenta que un conocimiento previo estadístico de la polución orgánica biodegradable de los diferentes vertidos podría permitir la admisión en la planta de cargas mayores, se establece lo siguiente:

Las industrias con vertidos de solución orgánica (D.B.O.S) superior a 500 mgrs./l., tanto si es en vertido continuo como si es en vertido intermitente de cualquier duración, deberán presentar una relación detallada de los mismos, con indicación expresa de D.B.O.S caudal y tiempo de vertido y solicitar la correspondiente autorización de vertido. A la vista de los datos recibidos, se estudiará la posibilidad de autorización de los citados vertidos, para lo que se tendrá en cuenta el que no se sobrepase el límite de inmisión que sea aconsejable en función de los diversos parámetros que regulan el tratamiento biológico de la Planta. Igualmente de todo futuro vertido

que se piense realizar y que sobrepase el valor de D.B.O.S, de 500 mgrs./l, deberá presentarse relación de concentración de D.B.O.S, caudal y tiempo de vertido y solicitar la correspondiente autorización. Los vertidos no autorizados deberán someterse a depuraciones previas, de tal modo que a la salida de las mismas satisfagan el límite de emisión que se fije en cada caso.

5. Límites de emisión para nitrógeno y fósforo.

- N. Total (org., amoniacal nitritos y nitratos): < de 50 mgrs./I. N.
- Fósforo total:
< de 10 mgrs./I. P.

Los citados límites corresponden al contenido en estos componentes de unas aguas residuales de origen exclusivamente doméstico, presentándose el nitrógeno casi exclusivamente en las formas amoniacal y orgánica. Las industrias con vertidos de polución nitrogenada y de fósforo superiores a los valores indicados, tanto si es vertido continuo como vertido intermitente de cualquier duración, deberán presentar una relación detallada de los mismos, con indicación expresa de las concentraciones de nitrógeno en sus diversas formas y de fósforo, caudal y tiempo de vertido y solicitar la correspondiente autorización de vertido.

A la vista de los datos recibidos se estudiará la posibilidad de autorización de los citados vertidos, para lo que se tendrá en cuenta el que no se sobrepase el límite de inmisión que sea aconsejable en función de los diversos parámetros que regulen los sistemas de eliminación de nitrógeno y fósforo establecidos

en la Planta. Igualmente de todo vertido futuro que se precise realizar y que sobrepase los valores fijados, deberá presentarse relación de concentraciones de compuestos nitrogenados y fósforo, caudal y tiempo de vertido y solicitar la correspondiente autorización. Los vertidos no autorizados deberán someterse a depuraciones previas, de tal modo que a la salida de los mismos satisfagan el límite de emisión que se fije en cada caso.

6. Límites de emisión para sustancias que por su naturaleza pueden causar efectos perniciosos en las obras de fábrica del alcantarillado e instalaciones anejas o ser causa de peligro para el personal de servicio de la red o causa de molestia pública.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Gasolina, benceno, naftoleno, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo, en cantidad alguna. Para las sustancias combustibles de este tipo se establecerá en la Planta Depuradora un sistema de eliminación, pudiendo los causantes de los citados vertidos proceder a la eliminación adecuada de los mismos por sus propios medios o proceder, previo acuerdo con este Municipio, al traslado de los mismos a la Planta Depuradora por medios adecuados para su eliminación en la misma.
- Sustancias que contengan mercurio o cadmio y cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos en cantidad que pueda constituir un

peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia publica.

- Aguas residuales con valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5 que tengan alguna propiedad corrosiva capaz de causar daño o perjuicio a los materiales con los que están construidas las alcantarillas y colectores, al equipo o al personal encargado de la limpieza y conservación.
- Sustancias sólidas viscosas en cantidades o medidas tales que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en las alcantarillas y colectores, u obstaculizar los trabajos de conservación limpieza de la red de alcantarillado como: cenizas, carbonilla, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio," trapos, plumas, alquitrán, plásticos, madera, basura, estiércol, desperdicios de animales, pelo, vísceras, piezas de vajilla, envases de papel y otras análogas, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
- Cualesquiera líquidos o vapores a temperatura mayor de 40 grados centígrados.
- Disolventes orgánicos y pinturas, cualquiera que sea su proporción.
- Carburo cálcico, cualquiera que sea su proporción.
- Vertidos compuestos por materias grasas o aceites minerales o vegetales, que por sus especiales características impidan la aireación de las aguas negras o interfieran en su depuración biológica. Las fábricas

productoras de esas sustancias deberán prever la colocación de separadores para los mismos antes de los vertidos.

- Gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositarse en la red de alcantarillado o reaccionar con las aguas de éste, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados anteriores.
- Sulfatos en concentraciones superiores a 300 mgrs./l. en S04.
- Sulfuros de concentraciones superiores a 1,0 mgrs./l.
- Sulfitos en concentraciones superiores a 10 mgrs./l. en S03.

ARTICULO 48.- DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

1. GENERALES.

A. Sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiere lugar, cualquier vertido al alcantarillado que posea alguna de las características definidas anteriormente y que pueda causar efectos perniciosos en las obras de fábrica del alcantarillado e instalaciones anejas, peligro para el personal al servicio de la red o alguna molestia pública, dará lugar a que la Administración adopte alguna o algunas de las siguientes medidas:

- Prohibir totalmente el vertido cuando se trate de materiales no corregibles a través del oportuno tratamiento, incluso con cierre o paralización gubernativa inmediata de la industria, si los daños o peligrosidad son graves e inminentes.
- Exigir un tratamiento previo que permita concentraciones comprendidas dentro de los límites tolerados. Para este tratamiento las industrias correspondientes podrán optar por hacerlo en sus propias instalaciones o por llegar a un acuerdo con este Ayuntamiento para que el tratamiento sea hecho en la Planta Depuradora en las condiciones señaladas en el punto 2.a) del artículo anterior.
- Imponer la vigilancia y sistemática comprobación de las cantidades y proporciones de vertido.
- Exigir el pago anticipado de los costes adicionales que exijan la protección de las obras de fábrica e instalaciones del personal.

B. En el caso de que se autorice un tratamiento previo de los vertidos, o bien un control de cantidades, el proyecto de las instalaciones necesarias para ello deberá ser aprobado por la Administración al otorgar la licencia correspondiente.

Los aparatos de registro, medida, control y toma de muestras exigidos deberán situarse en lugar accesible y seguro previamente señalado en los planos del proyecto.

La construcción, instalación y mantenimiento de las instalaciones y tratamiento correrán a cargo del propietario y podrán ser revisados periódicamente por la Administración.

C. Los daños y perjuicios que pudieran derivarse de un vertido prohibido definido en estas Normas serán imputados totalmente al causante del mismo.

D. Los análisis y pruebas para comprobar las características de los vertidos, se efectuarán de acuerdo con los "métodos standard" adoptados por el Ayuntamiento.

Los citados "métodos standard" son los que figuran en el libro: "Standard Methods for the examination of Water and Waste Water" -13 edición 1.971 publicado conjuntamente por:

- American Public Health Association (A.P.H.A.)
- American Water Works Association (A.W.W.A.).
- Water Pollution Control Federation (W.P.C.F.)

2. DE LA INSPECCIÓN.

A fin de poder realizar su cometido en orden a la observación, medida, toma de muestras, examen de vertidos y cumplimiento de lo establecido en estas Normas, la Inspección Técnica del Ayuntamiento tendrá libre acceso a los locales en los que se produzcan vertidos a las alcantarillas. La Inspección no podrá investigar, sin embargo, los procesos de fabricación, pero sí los diferentes vertidos que desagüen en la red propia de la fábrica, salvo en el caso de que la red termina en una estación general de tratamiento, en cuyo caso la inspección se hará en los vertidos de la salida de la estación de tratamiento.

La propia inspección podrá también penetrar en aquellas propiedades privadas sobre las que el Ayuntamiento mantenga alguna servidumbre de paso de aguas, por tratarse de sobrantes de vía pública procedentes de antiguos torrentes, a fin de llevar a cabo los servicios de inspección, observación, medicinan, toma de muestras, reparación, limpieza y mantenimiento de cualquier parte de la instalación de alcantarillado que esté situada dentro de los límites de dicha servidumbre. Los propietarios de dichas fincas mantendrán siempre expedita la entrada a los puntos de acceso al alcantarillado.

3. Cuando sea considerado oportuno, el Ayuntamiento establecerá un canon de depuración para atender con el mismo los gastos e inversiones de los sistemas de colectores, depuración, etc. El canon se establecerá por metro cúbico de agua vertida y en función de los parámetros de contaminación y sus concentraciones determinantes de los procesos de tratamiento establecidos.

Aquellos usuarios que dispongan de un sistema propio de abastecimiento deberán construir a su costa dispositivos de medida del caudal vertido a la red de colectores, si este dato se considera base de aplicación del costo de depuración.

Estos dispositivos deberán ser de tipos normalizados por la Administración.

4. En base a la insuficiencia de medios técnicos propios, el Ayuntamiento podrá delegar en la Diputación Provincial, todas aquellas acciones de información, inspección y control

que considere oportuno, al objeto de garantizar el cumplimiento de las presentes Normas.

CAPITULO 5.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

ARTICULO 49.- PREVENCIÓNES TÉCNICAS.

1. Será de obligado cumplimiento la Norma "Básica de Edificación. Condiciones de protección contra incendios en los edificios de 1.996 (NBE-CPI-96).

2. INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Para las instalaciones industriales no específicamente recogidas en la NBE-CPI-96 se adopta como sistema de evaluación de riesgo de incendio el "Método de Gretener".

3. PREVENCIÓNES TÉCNICAS.

Las medidas a adoptar cuando sean necesarias según los apartados anteriores serán:

A. Extintores:

- Serán homologados.
- El agente extintor será adecuado al tipo de fuego esperable.
- La parte alta del extintor estará a 1,7 mts. del suelo.
- Existirá 1 por cada 100 m². de planta o fracción.
- La distancia máxima a recorrer desde cualquier punto del edificio hasta localizar un extintor será para fuegos de

clase A de 25 mts. y para fuegos de clase B de 15 mts.

B. Bocas de incendios equipadas (BIE):

- Serán homologadas por la Administración competente.
- Existirán 1 por cada 250 m². de local o fracción.
- Cubrirán la totalidad del local.
- La primera estará a una distancia igual o menor a 5 mts. del acceso.
- La presión en el manómetro será igual o mayor a 2,5 Kg/cm². con 2 bocas abiertas.

C. Hidrantes:

Con independencia de los que existan instalados por otras razones deberán instalarse hidrantes de 100 milímetros de diámetro inmediatos al acceso del recinto industrial en los siguientes casos:

a) Industrias cuya producción o productos de manipulación base sean considerados como de peligrosidad media. Cuando la superficie ocupada en planta sea igual o superior a 1.500 m². o total edificada de 5.000 m².

b) Industrias cuya producción o productos de manipulación base sean considerados como de peligrosidad alta. Cuando la superficie ocupada en planta sea igual o superior a 1.000 m². o total edificada de 2.000 m².

A efectos de este apartado se determinará el grado de peligrosidad según la NBE-CPI-96.

D. Otros medios:

En caso de ser necesario según los puntos 1 y 2 del presente Artículo deberán colocarse medios tales como:

- Columnas secas.
- Redes de rociadores automáticos de agua.
- Sistemas de detección.
- Instalaciones fijas de extinción.

E. Compartimentación:

Como norma general, los locales se compartimentarán en superficies iguales o inferiores a 1.000 m², mediante muros cortafuegos de resistencia a fuego 90 minutos (R1790) y las puertas practicadas en los mismos tendrán una resistencia al fuego no inferior a 30 minutos (R1730).

En las salas de máquinas, depósitos de combustible, etc., se exigirán muros con una resistencia al fuego de 180 minutos (RF180) y las puertas practicadas en los mismos deberán tener una resistencia al fuego de 60 minutos (RF60).

F. Condiciones municipales de suministro de agua:

En aquellos casos en que las necesidades de la actividad para prevención de incendios, en caudal y presión de agua, excedan de las dotaciones previstas como mínimas en las Normativas Estatales para las redes de suministros generales, los solicitantes o titulares de las licencias deberán instalar a su cargo los equipos de presión y ampliaciones de la red necesarios para cubrir las prevenciones contra incendios impuestas a la actividad. En tanto no esté establecida la normativa aludida se considerará como nivel de garantía y compromiso de suministro por el

Ayuntamiento una presión mínima estática de 3 Kg/cm². a nivel de planta baja.

4. MEDIOS DE EVACUACIÓN.

Para garantizar una rápida y segura evacuación del edificio en casos necesarios, los inmuebles irán dotados de las siguientes medidas de seguridad:

- Luces de emergencia: Se colocarán de forma que queden perfectamente iluminadas todas las vías de evacuación y se admitirá una distancia máxima entre ellas de 7 mts. Las citadas luces de emergencia irán colocadas a una altura del suelo no superior a 2,2 mts.
- Vías de evacuación: Cuando la industria se desarrolle en varias plantas de edificación se asegurará la total evacuación del personal por medio de escaleras de seguridad con salida directa a la fachada o a patio, de dimensiones tales que garanticen la estancia en el mismo a las personas aisladas. Las escaleras de evacuación serán incombustibles y el ancho de las mismas, o unidades de paso, estarán calculadas para la total evacuación del personal de la empresa.

ARTICULO 50.- LIMITACIONES.

La situación o emplazamiento de productos que son objeto de regulación autonómica, o estatal, se regirán íntegramente por ésta, como los GLP y otros, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda exigir dispositivos complementarios para prevención de incendios o explosiones en razón a las circunstancias concretas concurrentes.

ARTICULO 51.- INSPECCIONES.

Cuando de resultas de visitas de inspección o otras actuaciones de los técnicos del Ayuntamiento, por denuncia o de oficio, se comprobase la existencia de situaciones de peligrosidad de incendios o explosiones, bien por almacenamientos peligrosos, bien por otros motivos, podrán disponer con carácter inmediato y ejecutivo las medidas procedentes, incluso el desalojo de materiales peligrosos, informando seguidamente al M.I. Sr. Alcalde, en forma motivada, de su actuación para las decisiones definitivas que procedan.

CAPITULO 6.- CORRALES DOMESTICOS.**ARTICULO 52.- CONDICIONES TECNICAS.**

Sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones vigentes, los corrales domésticos deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- El suelo será impermeable, excepto en aquellas instalaciones destinadas a ganado lanar.
- El revestimiento interior de los muros deberá garantizar las condiciones higiénicas necesarias en este tipo de instalaciones. No se permitirán revestimientos cuya calidad y efectos higiénicos sean inferiores a los producidos por un acabado de mortero de cemento.

- Las instalaciones contarán con ventilación directa.
- El saneamiento de los locales se efectuará mediante la red de colectores de fecales, con los dispositivos necesarios para el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo "Regulación de vertidos".
- Aquellos vertidos que no puedan ser evacuados mediante el sistema de saneamiento, serán retirados diariamente fuera del núcleo urbano a un lugar adecuado y expresamente autorizado por el Ayuntamiento.
- Deberá extremarse el mantenimiento de las condiciones higiénicas adecuadas en las instalaciones, así como en aquellas zonas afectadas por las mismas.

TITULO VI -NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

ARTICULO 53.- NORMAS GENERALES

Los proyectos de urbanización respetarán las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Urbanísticas, o en los Planes Especiales y Estudios de Detalle que hubieren sido aprobados en su desarrollo. Se justificará expresamente cualquier modificación que pueda

efectuarse en orden a las adaptaciones necesarias exigidas por el desarrollo detallado y la ejecución de las obras. Tales modificaciones no podrán significar en ningún caso, un detrimento de las características del espacio público en relación al interés particular.

Los proyectos de urbanización considerarán las particularidades del clima, suelo, topografía, vegetación y arbolado del área objeto de actuación, así como las características de las zonas próximas se encuentren o no urbanizadas, en orden a garantizar la continuidad y armonía de las soluciones técnicas y ambientales, a partir de una visión de conjunto.

La elección de materiales y procesos de ejecución de las obras responderán a los criterios y características que pueda adoptar en su momento el Ayuntamiento.

Según el art. 95 de la LUCYL, los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán para completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes. (art. 31 a) LUCYL).

En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial (art. 24.4. LUCYL).

Los proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998 de 20 de Junio de accesibilidad y supresión de barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León, art. 1 a) y Capítulo II del Título II, Barreras Urbanísticas, así como al Reglamento de la misma Ley, Decreto 217/2001 de 30 de Agosto.

Canalizaciones tecnológicas.- En todas las vías de nueva apertura se recomienda la colocación al menos tres conductos con un diámetro mínimo de 50 mm para futuras instalaciones.

ARTICULO 54.- EXPLANACIONES Y PAVIMENTACIONES.

Las explanaciones y pavimentaciones de las áreas públicas considerarán los siguientes aspectos generales: cargas de rodadura y a la climatología.

- Resistencia del pavimento a cargas de rodadura y a la climatología.
- Evacuación del agua hacia la red y drenajes.
- Previsión de instalaciones de próxima construcción.
- Regularidad de los perfiles y continuidad de recorridos.
- Seguridad de los peatones. Adopción de materiales y acabados antideslizantes.
- Mantenimiento posterior de la pavimentación. Almacenaje, mantenimiento y utilización si ello fuera posible de la capa vegetal, de terreno.

ARTICULO 55.- PAVIMENTOS.

1. CONDICIONES GENERALES.

En el Casco Consolidado los pavimentos serán continuos para peatones y vehículos como norma general y se realizarán en hormigón, árido visto o tratamientos similares.

En el resto del suelo urbano las calzadas se resolverán con hormigón o aglomerados asfálticos y las aceras con árido visto o tratamientos similares, siendo aconsejable una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en la red principal.

En todo caso, los pavimentos de las zonas destinadas a los peatones serán duros y antideslizantes. Las áreas de coexistencia, peatón -vehículo, cumplirán también la condición anterior.

2. POR ELEMENTOS.

Las losas prefabricadas de hormigón y losas de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 40 mm. en áreas peatonales. Un tráfico ocasional de vehículos exigirá que ese espesor alcance 60 mm.

Las losas de árido visto presentarán una textura final antideslizante, como por lo demás cualquier pavimento ejecutado en base a baldosas, mosaicos o ladrillos, materiales en los que por otra parte deberá quedar garantizada su resistencia a heladas.

3. SUPERFICIES FLEXIBLES.

Consideradas como tales aquellas que no presenten resistencia a tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito.

4. PAVIMENTOS RIGIDOS.

Hormigón in situ. Espesor mínimo de 100 mm. (mezcla 1:2:4). Macadam recubierto. Cuando se aplique a zonas peatonales su capa superior o de rodadura no será inferior a 12 mm. e irá sobre una capa base de 40 o 50 mm. mínimo de aglomerados bituminosos.

La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 50 a 70 mm. de piedra machacada o árido apisonado, etc., en áreas de tránsito de peatones. Si se prevé tráfico ocasional de vehículos la base de hormigón alcanzará 70-100 mm, e irá dispuesta bien directamente sobre subsuelo, bien sobre una capa de árido de 70 mm.

5. JUNTAS.

Juntas a tope.- Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.

Juntas de mortero.- Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.

6. ACERAS.

Las aceras tendrán la anchura mínima señalada en la ley de accesibilidad y una pendiente transversal que no rebasará el 2%.

7. PASOS PEATONALES.

En las calles en los que existan aceras, el desnivel entre éstas y la calzada se salvará rebajando el bordillo y dando a la acera la conveniente forma de baden, debiendo quedar un escalón con una altura de 2 cms. como mínimo y 4 cms. como máximo. Este rebaje será de una

anchura igual a la del paso de peatones y nunca inferior a 1,50 mts.

8. ESCALERAS.

En escaleras la contrahuella oscilará entre 80 y 150 mm. y la huella no será inferior a 300 mms.

La proyección de la contrahuella sobre la huella no superara los 15 mms.

Se aceptan como inclinaciones óptimas las que están entre las relaciones 1:2 y 1:7. Salvo justificación, no existirán más de once escalones sin que se disponga una meseta de descanso.

En rampas se acudirá a pendientes no superiores al 8%, aunque en distancias cortas pueda alcanzarse un 15%.

El agua superficial se dirigirá transversalmente. Resulta especialmente adecuada para largas distancias la rampa escalonada, solución que exige inclinaciones no superiores al 8% y contrahuellas que no superen los 100 mm.

ARTICULO 56.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

1.CONDICIONES GENERALES.

El abastecimiento y distribución de agua, responderá a las condiciones generales siguientes:

A. El abastecimiento debe hacerse a través de la red de distribución general. Cuando no fuera así, lo que sólo sucederá excepcionalmente, se procederá a la justificación del abastecimiento, forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas.

B. La red de abastecimiento de agua se diseñará siguiendo el viario o por espacios públicos no edificables según un trazado regular con alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme y accesible con medios normales para su reparación. Las conducciones se situarán bajo las aceras excepto en calles de trazado irregular donde podrán situarse bajo la calzada.

C. La presión máxima no superará en ningún punto de la red los 6 Kg/cm². Se considerará que un edificio tiene presión suficiente cuando por encima de la última planta útil existe por lo menos una columna de agua de 10 m.

La velocidad del agua en la tubería de distribución estará comprendida entre los valores de 0,60 y 1,75 m/seg.

D. Deberá preverse un consumo medio de 200 l/hab/día.

En el cálculo de las redes generales de abastecimiento se utilizarán coeficientes punta variables en función al n° de habitantes - servidos (1,5-3).

E. El cálculo de la red de distribución deberá realizarse de forma que se alcance un ajuste mínimo de medio litro por segundo y tramo.

F. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos,

calles. plazas,... las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Se dispondrán bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en calles y superficies ajardinadas, para acoplamiento de mangueras, con una separación no mayor de 50 metros.

En cualquier caso la distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

En las calles, las bocas de riego se colocarán en la acera, próximas al bordillo. En jardines se colocarán en las zonas verdes y próximas a las zonas de paso.

G. El diámetro mínimo del distribuidor será de 80 mm. y servirá como máximo a 12 bocas de riego. Deberá contarse con presiones residuales del orden de los 30 m.c.d.a.

2. PROYECTO.

El proyecto específico de Abastecimiento y Distribución de agua potable será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá toda aquella documentación que garantice la posibilidad de abastecimiento de agua a través de la red de distribución general, con el correspondiente permiso de acometida.

Además de las condiciones recogidas en el punto anterior, deberá cumplimentarse los criterios que para sus proyectos recoge la Mancomunidad de Aguas de la Comarca, entre los que cabe destacar los siguientes:

A. El diámetro mínimo de las tuberías será de 100 mm. empleándose la tubería de fundición de enchufe y cordón con junta elástica en toda la gama de sus diámetros.

B. Las llaves de paso empleadas deberán ser de compuerta. En grandes diámetros y a partir de 250 mm., se emplearán el tipo mariposa.

C. Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente, de acuerdo con las especificaciones de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca.

ARTICULO 57.- EVACUACION DE AGUAS Y SANEAMIENTO.

1. CONDICIONES GENERALES.

La red de alcantarillado responderá a las determinaciones generales siguientes:

A. Se diseñará siguiendo el viario o zonas públicas no edificables. Se situará bajo las aceras. Sin embargo, en calles de trazado muy irregular, podrá ir bajo la calzada.

B. Las secciones mínimas de alcantarillado general serán de 0,30 m. de diámetro, aconsejándose para sus conductos la calidad de hormigón vibrocentrifugado de coeficiente de rugosidad absoluta $K=2$ mm.

C. Las pendientes a adoptar serán las más parecidas a las de la superficie del terreno que cumplan el pie forzado de las velocidades máxima y mínima. La pendiente para secciones circulares tendrá un valor mínimo del 1%, salvedad hecha de aquellas situaciones en que

no resulte posible cumplir esa pendiente, lo que en cualquier caso se justificará técnicamente.

D. La velocidad para el conducto de aguas negras estará comprendida entre 0,5 y 4,5 m/seg. y las aguas de escorrentía alcanzarán una velocidad máxima de 3 m/seg. Se exigirán calados mínimos de 20 mm.

E. En cabeceras de la red de aguas negras se recomienda la disposición adosadas al primer pozo de registro, de cámaras de descarga para limpieza de los conductos. Las acometidas a la red se efectuarán a pozos de registro de la misma, en forma tal que no vengán a dificultar el flujo continuo de los colectores. Además se colocarán pozos de registro en cada cambio de dirección o de pendiente. La distancia máxima entre pozos no será superior a 50 m.

F. Se colocarán pozos de resalto cuando las diferencias de cota sean superiores a 80 cms.

G. Se colocarán imbornales o sumideros cada 50 m. y con una superficie máxima de 600 m². de recogida. Desde ellos se acometerá a la red general.

H. La profundidad mínima de las canalizaciones tubulares con relación a su solera será de 1,80 metros.

I. La profundidad mínima de las alcantarillas visitables será, siempre que se pueda, de 6 metros para permitir el desagüe de áreas extensas.

2. PROYECTO.

El proyecto específico de Evacuación de Aguas y Saneamiento, será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuanta documentación resulta precisa para definir con claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido. Además de las prescripciones recogidas en este punto, el vertido de aguas residuales aparece regulado en el título "Condiciones Generales de las actividades" de las presentes Normas.

Junto a las condiciones impuestas a la red de saneamiento en el punto anterior, se respetarán las siguientes prescripciones relativas al cálculo de la red:

A. Se realizarán todos los cálculos precisos de determinación de escorrentías y retardo, caudales de aguacero y justificación del mismo, determinación de los caudales de aguas negras y el cálculo completo de toda la red.

B. Se expresarán en su caso la superficie y coeficientes de escorrentía de las cuencas receptoras, los caudales de agua pluviales, así como el caudal de aguas negras correspondientes a la red.

C. La pendiente a cada tramo se estudiará para que las velocidades de circulación del líquido se mantengan entre los valores impuestos en el punto anterior para aguas negras y de escorrentía.

D. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudal de aguas negras el mismo que el previsto para suministro de agua.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se define como tormenta más desfavorable aquélla que, con un nivel de probabilidad del 90% tiene un período de retorno de 25 años.

E. En todos los casos a los caudales obtenidos según los criterios expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores máximos serán los siguientes:

- Zona residencial unifamiliar 0,40
- Zona dotacional 0,50
- Parques y jardines 0,20

F. Se proyectarán redes separativas de aguas negras y aguas pluviales en nuevos trazados siempre que sea técnicamente posible; éstas deberán considerarse hasta el punto de vertido a algún cauce y en aquéllas se considerará el emisario preciso para enlazar con la red existente.

ARTICULO 58.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

1. CONDICIONES GENERALES:

La red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

A. Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica, compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible...

En todo caso, deberá existir la capacidad necesaria para alimentar los usos que se propone desarrollar. La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

B. Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los siguientes:

a) Electrificación normal: Previsión demanda máx. total de 5.500 W.

b) Electrificación elevada: Previsión de demanda máx. total 8.800 W.

c) Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total a especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.

d) La carga total de un edificio destinado principalmente a viviendas será la suma de la carga de éstas, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales, caso de que los hubiere.

e) La carga correspondiente a las viviendas se calcularán con el coeficiente de simultaneidad correspondiente.

f) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m². por un mínimo por abonado de 2.200 W.

C. Los grados de electrificación en usos industriales se calcularán en base a 250 W/m².

D. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 V. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras correspondientes.

E. Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de las Unidades se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios del polígono, y se preverá la instalación de redes subterráneas o en su caso aéreas a lo largo de las vías públicas.

Los centros de transformación comarcales, así como los tendidos correspondientes deberán ubicarse fuera del casco urbano y de acuerdo con las normas vigentes.

En determinadas condiciones el Ayuntamiento podrá imponer que los centros de transformación se sitúen en forma tal que no aparezcan a la vista del espacio público.

2.PROYECTO.

El proyecto de distribución de energía eléctrica será contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones

resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, además de la consideración de cuantas prescripciones se recogen en el artículo anterior, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos para Alta y Baja Tensión y en general en cuantas disposiciones normativas que puedan redactarse y afecten al objeto de esta sección.

ARTICULO 59.- ALUMBRADO PUBLICO.

1. CONDICIONES GENERALES.

La red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

A. El sistema viario del suelo urbano deberá tener una iluminancia de 15 lux como mínimo.

B. Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las Normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos báculos, luminarias, conductos, deberán ser de modelos y calidades homologados por el Ayuntamiento o en caso excepcional, aprobados por éste.

C. Los elementos del alumbrado y las características de la iluminación deberán respetar el carácter del Casco Consolidado, y en general el ambiente y las proporciones de la calificación propias del núcleo urbano.

2. PROYECTO.

El proyecto de Alumbrado Plástico será contenido en su caso del Proyecto de Urbanización correspondiente y recogerá la documentación precisa para definir con claridad las obras correspondientes, consideradas entre éstas cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles en un adecuado alumbrado.

En su redacción deberá cumplirse el Reglamento Electrotécnico para Alta y Baja Tensión, así como aquellas disposiciones normativas que afecten a cuantos extremos son objeto de esa sección.

Además de las condiciones recogidas en el artículo anterior en la redacción del proyecto de alumbrado, se cumplimentarán los criterios siguientes:

A. Línea de canalización eléctrica:

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de suministro de energía. Los conductores serán subterráneos e irán introducidos en tubería flexible de 100 mm. y diámetro interior o P.V.C. de 110 mm. Ø En pasos de calzada deberá colocarse doble canalización.

Estas líneas se calcularán como mínimo para una intensidad triple de la del consumo entonces proyectado y a ser posible en circuitos cerrados. En el punto más alejado del transformador no podrá haber una tensión inferior en más de 3% a la que haya en aquél.

B. Luminarias:

Serán herméticas y con filtro. Prohibidas las esféricas con iluminación hacia arriba.

C. Lámparas:

Serán de vapor de mercurio de alta presión, color corregido, de vapor de sodio a alta presión, o de halogenuros metálicos. Excepcionalmente, previa justificación se admitirá en razón al ámbito a que se aplique el alumbrado, el uso de lámparas de incandescencia.

D. Soportes:

Serán de dos tipos: Báculos o brazos murales.

Los primeros se colocarán cuando lo permita la anchura de la acera correspondiente y cuando la anchura de la calzada lo justifique. En caso contrario se utilizarán los brazos murales. Los brazos y báculos estarán preferentemente contruidos en acero y galvanizados, lo que no excluye el diseño de otros soportes que en todo caso merecerán la aprobación del Ayuntamiento.

La altura de colocación de la luminaria variará en función del flujo luminoso y será al menos de 3,00 metros, para lámparas de hasta 10.000 lúmenes de flujo luminoso por punto de luz.

E. Equipos de encendido:

Todos los puntos luminosos llevarán, además de la reactancia adecuada, condensador apropiado para que el factor de potencia de la instalación no sea inferior a 0,9 y estos accesorios irán ocultos en una caja metálica hermética colocada en las fachadas de las casas si se trata de brazos murales, y en los zócalos de los báculos, o luminarias, si son para puntos de luz instalados en aquéllos. Los puntos luminosos de vapor de sodio a.p. y

halogenuros, llevarán incorporado al equipo de encendido el correspondiente arrancador electrónico.

F. Arquetas y zanjás.

Junto a cada báculo, así como en cualquier bifurcación o codo pronunciado de la canalización y en cualquier caso cada 30 metros, como máximo, se instalará una arqueta construida en ladrillo macizo, con marco y tapa de fundación, en la que llevará grabado el título "Alumbrado". Las arquetas tendrán unas dimensiones de 40x40 cms., excepto cuando se requieran de mayores dimensiones.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja, a una profundidad de 40 cms. en aceras y 80 cms. en calzadas. En los cruces de calzada, la zanja se rellenará con hormigón de 125 Kgs. En todo caso, el cierre de zanja se realizará según normas concejiles.

G. Cuadro eléctrico.

El encendido y apagado de dichas instalaciones será enteramente automático por célula fotoeléctrica y reloj interruptor, que darán los dos estados de encendido de toda y media noche. Llevará también interruptores para su accionamiento manual selectivo. Los fusibles serán calibrados para la potencia instalada, siendo el cuadro capaz de gobernar el triple de dicha potencia.

ARTICULO 60.- JARDINERIA.

1. CONDICIONES GENERALES.

A. La jardinería y elección de arbolado, que en su caso se incorpore a un proyecto de

urbanización, estará en función de su mantenimiento posterior.

B. En el proyecto y obras de urbanización consiguientes, se respetará e incorporará hasta donde sea posible la vegetación y arbolado existente, siempre que su estado y características lo permitan.

C. El proyecto de jardinería vinculará fines ambientales y de ornato, con aquellos objetivos funcionales que permitan, en general, la mejora de las condiciones de microclima urbano.

D. Se establece como objetivo de toda obra de urbanización como por lo demás y en su caso de las obras de calificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso difícilmente renovable, y consiguientemente si fuera preciso, su almacenaje.

E. En los proyectos de jardinería se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas naturalizadas, cuya adaptabilidad aparezca suficientemente probada.

2. CONSERVACION DEL ARBOLADO EXISTENTE.

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presente. El cualquier caso la modificación del nivel del suelo en que se sitúen las unidades cuya conservación se pretende, no deberá exceder de 30 cms. en un entorno aproximado a la proyección de su copa.

3. CONDICIONES DEL ARBOLADO EN EL SUELO URBANO.

Las distancias a las redes de servicios, no deberá ser inferior a 1,5 metros, aunque como en casos anteriores, depende estrictamente de la especie elegida.

En el diseño de alcorques deberá considerarse que la distancia no cubierta entre el cuello del árbol y el pavimento no debe ser inferior a 30 cms. cuando las losetas, o material de superficie presenten suficiente porosidad. En caso contrario habría que considerar una distancia libre de 50 cms.

CAPITULO 2.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA.

ARTICULO 61.- DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.

1. DEFINICION.

Se entiende por obras en la vía pública las necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios instalados en ella.

2. AMBITO DE APLICACION.

Las Normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán a todas las obras citadas en el capítulo anterior, ya sean de iniciativa particular, u oficial.

Toda obra que realizara instalaciones de servicios en la vía pública, incluso las de servicios del Ayuntamiento, estará sujeta a obtener la previa licencia municipal y al

correspondiente señalamiento de fechas de ejecución.

ARTICULO 62.- CONDICIONES GENERALES.

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc., deberán ser precisamente subterráneas en toda la zona urbana.

Excepcionalmente se permitirán aéreas en el Casco Consolidado, siempre que su estética resulte lo más adecuada posible y las dificultades para la instalación subterránea sean insalvables.

En cualquier obra, que requiera remoción de pavimentos de la vía pública para instalar, reparar o reponer servicios necesitará darse cuenta de su comienzo al Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno de zanjas, compactación del terreno, reposición del pavimento original, etc.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja.

ARTICULO 63.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

La Administración por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.

Antes de iniciarse las obras en vías públicas de acceso rodado, se cumplimentará lo dispuesto en el Código de Circulación, sobre señalización, seguridad, etc.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado podrá solicitar al Ayuntamiento el oportuno aplazamiento.

ARTICULO 64.- CONDICIONES A QUE DEBE AJUSTARSE EL TRAZADO.

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, ya sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos arbolado o a las instalaciones preexistentes.

El cruce de la zanja a través de la calzada o aceras se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

ARTICULO 65.- CONDICIONES TECNICAS QUE DEBE CUMPLIR EL RELLENO DE ZANJAS.

El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

1. ACERAS.

En zanjas de profundidad menor a 1,30 mts. sobre la generatriz superior del tubo, quedará

protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 Kgs/cm². hasta 50 cms. por encima del mismo, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos > 80 mm. hasta el pavimento de la acera compuesto de 15 cms. de subbase granular de zahorra compactada: 15 cms. de solera de hormigón sobre la cual se dispondrá el pavimento.

Las zanjas de profundidad mayor de 1,30 m. la protección del tubo se efectuará con zahorra hasta 20 cms. por encima del mismo. El resto se rellenará con material procedente de la excavación hasta el nivel de acera según se ha descrito anteriormente.

En ambos casos el tubo o cable se asentará en solera de hormigón de 10 cms. de espesor mínimo y relleno de senos.

2. CALZADAS.

En zanjas de profundidad menor de 2,50 m. sobre la generatriz superior del tubo, quedará protegido el saneamiento por macizado de hormigón H-150 Kgs/cm². hasta 20 cms. por encima del mismo, y si fuera preciso, por resistencia mecánica, será armado, rellenándose el resto de la zanja con material procedente de la excavación, exento de áridos > 80 mm. hasta el pavimento de calzada.

En zanjas de profundidad mayor de 2,50 m. la protección será de zahorra hasta 20 cms. por encima de la tubería, rellenándose el resto con material procedente de la excavación hasta el cajado de la calle.

El tubo se asentará en solera de 10 cms. de espesor mínimo y relleno de senos. No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación del pavimento.

Cuando por causas justificadas deba existir alguna interrupción entre estos trabajos, se deberá construir siempre un pavimento provisional con materiales adecuados, dejando en todo caso la superficie del mismo nivel que los contiguos y siempre totalmente limpios, retirando inmediatamente los escombros o materiales sobrantes.

Cuando se trate de tuberías de agua a presión, en todo caso se rellenará la zanja con zahorras y material procedente de la excavación, en lugar de relleno de hormigón indicado, a fin de facilitar la localización de averías.

ARTICULO 66.- CONDICIONES A QUE DEBEN AJUSTARSE LOS TRABAJOS DE REPOSICION DE LOS PAVIMENTOS.

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos y su reposición se ajustará a las siguientes normas:

1. ACERAS.

En las aceras con anchura hasta 1,00 m. la reposición del pavimento alcanzará a la totalidad de la superficie, cualesquiera que sea la clase de pavimento existente, cuidando la absoluta continuidad del dibujo, del embaldosado, su colocación, etc.

En las aceras de ancho superior, la reposición del pavimento afectará, además de la zanja, a

la parte del mismo que resulte con anchura inferior a 0,70 m.

En todos los casos, la base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 10 cms. con dosificación de 275 Kgs.

Para la reconstrucción de los pavimentos se emplearán, como se ha dicho, los mismos materiales que tenían en el momento de su rotura. Ahora bien, si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado las condiciones para la modificación.

El corte del pavimento se hará en línea recta y completamente vertical, prohibiéndose el golpe con almacenes para la rotura del pavimento.

2. PAVIMENTO DE CALZADA.

La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesor que tengan al abrir la zanja. Sin embargo, cuando se trate de pavimentos de hormigón, el espesor alcanzará un mínimo de 0,30 mts. con dosificación de 300 Kgs. y vibrado mecánico.

La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que sólo sea preciso romper el hormigón en un borde de la junta. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

ARTICULO 67.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA REALIZACION DE LAS OBRAS.

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

Profundidad mínima de la base de zanja	Anchura
Hasta 1,50 m.	0,60 m.
Hasta 2,00 m.	0,70 m.
Hasta 3,00 m.	0,80 m.
Hasta 4,00 m.	0,90 M.
Mas de 4,00 m.	1,00 M.

Cuando se haya excavado una profundidad de 1,50 se revestirán las paredes laterales con tablonces a lo largo de 0,20 m. de ancho y 0,05 m. de grueso como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablonces deben tener una longitud en tramos rectos de 4 m. aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablonces tendrán un coeficiente mínimo de seguridad de 3.

Si hubiere edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad. Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro así como protecciones para personas y vehículos. Bordeando la excavación se aplicará un margen de tablas, que sobresalgan 30 cms. como mínimo del nivel del terreno.

Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a

una altura y peso excesivos, ni estar a menos de 60 cms. del borde. Los accesos a las zanjas serán de rápida transacción, disponiendo de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros.

Asimismo se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes. En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados. De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico responsable de la Seguridad y salud de la obra.

Estas condiciones también se regirán por el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y normas subsiguientes.

En ningún caso el Ayuntamiento será responsable de los daños o accidentes que puedan surgir como consecuencia de este tipo de obras.

ARTICULO 68.- SEÑALIZACION DE LAS OBRAS.

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por el Ayuntamiento y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre Circulación de peatones y vehículos;

se entiende como obstáculos, montones de escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente al propietario de las obras.

ARTICULO 69.- CONTROL.

El Ayuntamiento ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.

A tal fin, el interesado comunicará al Ayuntamiento la fecha en que comiencen los trabajos.

No podrá procederse al relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin antes haberlo notificado al Ayuntamiento con la anticipación suficiente para poder realizar las debidas comprobaciones. La inobservancia de este trámite facultará para que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo, siendo todos estos gastos a cuenta del interesado.

ARTICULO 70.- OBRAS EN LA VIA PUBLICA DE CARACTER URGENTE.

Toda la apertura de la vía pública o renovación actual del pavimento de la misma para reparar averías o desperfectos en sus instalaciones de servicios se considerará siempre como obra de carácter urgente tramitándose su licencia en la forma que sigue:

La entidad interesada comunicará la avería y sus consecuencias mediante escrito duplicado presentando en el Ayuntamiento, en el cual se visará el duplicado que será devuelto al peticionario, considerándose que desde ese momento se concede autorización provisional para la iniciación de los trabajos, bajo la responsabilidad de la entidad que los solicita.

Con independencia de esta comunicación deberá poner el hecho en conocimiento de la jefatura de Tráfico para que ésta pueda adoptar las medidas que pro ceden.

Dentro de las 48 horas a la comunicación por escrito, la entidad deberá solicitar la licencia normal relativa a la obra que se trate, indicando en la petición las causas que motivaron la actuación inmediata.

ARTICULO 71.- NORMAS ESPECIALES.

1. Zanjas en aceras para agua, luz, teléfono, etc.

La superficie superior de la tubería o canalización. que aloje a los cables deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 mts. de la rasante de la acera.

2. Zanjas en calzada para agua, luz, teléfonos, etc.

La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de un metro de la rasante de la calzada.

3. Zanjas para acometidas al colector de saneamiento.

La superficie superior de la tubería quedará a una profundidad mínima de 1,60 mts. de la rasante de la acera.

4. Bocas de carga en aceras para instalaciones petrolíferas.

El eje de estas bocas de carga se situará a 0,80 mts. de la línea exterior del bordillo de la acera. No se autorizarán en aceras de anchura inferior a 2,50 metros. En todo caso podrán abrirse en el muro del edificio o umbrales de plantas bajas sin invadir la vía pública.

5. Ventilaciones o lucernarios para sótanos, tolvas, etc. en aceras.

No se permitirán en aceras de anchura inferior a 2,50 mts.

En todo caso podrán instalarse en el muro de los edificios o umbrales de plantas bajas, sin invadir la acera.

No obstante lo expuesto para bocas de carga, ventilaciones o lucernarios, tolvas, etc. en casos excepcionales y, a juicio exclusivo del Ayuntamiento, se podrá autorizar su instalación en aceras de anchura inferior a 2,50 mts.

TITULO VII.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO.**CAPITULO 1.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.****ARTICULO 72.- CARACTER Y OBJETO DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO. DEFINICIONES.**

Las normas para el suelo urbano tienen el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y tienen como objeto la reglamentación detallada del uso pormenorizado, del volumen, condiciones constructivas, estéticas, higiénico sanitarias y de seguridad de la edificación y de su entorno. Las ordenanzas particulares de suelo urbano de los planes parciales aprobados a la entrada en vigor de estas Normas, se aplicarán íntegramente en su ámbito.

En su carácter de Ordenanzas de la Edificación, regularán así mismo, las construcciones que con carácter excepcional se permitan o puedan autorizarse en el suelo no urbanizable.

1.- PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende por parcela edificable la zona de solar en que puede ubicarse la edificación. En aquellas zonas en que las edificaciones respondan a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, el suelo de parcela edificable que no resulte edificado tendrá un uso de zona verde privada.

2.- ALINEACION OFICIAL.

Se entiende por alineación oficial la línea que separa el espacio público del privado.

3.- ALINEACION DE LA EDIFICACION.

Se entiende por alineación de la edificación la línea en que debe situarse la fachada de la edificación.

4.- RASANTE OFICIAL.

Se entiende por rasante oficial la cota de altitud en espacios públicos que se define en la documentación gráfica de las Normas o que pueda definirse en los instrumentos que las desarrollen.

5.- RASANTE DEL TERRENO.

Se entiende por rasante del terreno la cota de altitud en los espacios no pavimentados que corresponde a la topografía actual del suelo según se define en la documentación gráfica de las Normas.

6.- EDIFICABILIDAD.

Se entiende por edificabilidad la cifra global de metros cuadrados en relación con la superficie de la Unidad o parcela sobre la que se aplique.

En la condición de la edificabilidad deben incluirse también los retranqueos respecto al plano de fachada, los cuerpos volados cerrados por todos sus costados y los sótanos.

7. EDIFICIO FUERA DE ORDENACION.

Se entiende por edificio fuera de ordenación aquél que debe ser derribado por impedir de modo grave el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas. No se consideran fuera de ordenación aquellos edificios situados en suelo urbano consolidado cuyo emplazamiento no coincide con la parcela calificada prevista. Tal ordenación solo tendrá efecto en caso de derribo. El nuevo edificio no sobrepasará la superficie construida del anterior.

8.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

Se entiende por altura de la edificación a la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la calificación en su caso, hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada que presente menor cota de encuentro con la rasante correspondiente.

9.- ALTURA DE LA PLANTA BAJA.

Se entiende por altura de la planta baja a la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación en su caso, hasta el plano inferior del forjado que forma el techo de la planta baja, medida en el punto medio de la fachada que presente menor cota de encuentro con la rasante correspondiente.

10.- ALTURA DE PLANTA.

Se entiende por altura de la planta la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

11.- ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Se entiende por altura libre de planta la distancia entre el pavimento de piso totalmente terminado y la cara inferior del techo.

12.- NUMERO DE PLANTAS.

Se entiende por número de plantas al número de forjados medido en la vertical de cada punto de la edificación, excluido el sótano.

13.- SOTANO.

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

14.- MIRADOR.

Se entiende por mirador cualquier cuerpo volado acristalado en sus tres lados, construido con perfilería metálica o de madera y adosado al muro.

15.- PIEZA HABITABLE.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, aparcamientos, etc.

16.- VERDE PRIVADO.

Se entiende que las parcelas son objeto de un uso "verde privado" cuando un mínimo del 60% de la superficie ocupada por la edificación se

destina a plantaciones de césped, arbustos o arbolado.

17.- INDUSTRIA AISLADA.

Se entiende por industria aislada a aquellas instalaciones de almacenamiento y transformación que puedan emplazarse en el suelo urbano calificado como tal, utilizando las construcciones existentes, las cuales podrán ser rehabilitadas y reformadas sin posibilidades de ampliación.

CAPITULO 2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

ARTICULO 73.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE LA EDIFICACION.

Por encima de la altura máxima permitida sólo se permiten las siguientes instalaciones:

- Máquinas de elevadores.
- Instalaciones de infraestructura propias del edificio que hayan de emplazarse por encima de la última planta.
- Escaleras de acceso a las instalaciones anteriormente citadas.
- Conductos de chimeneas y ventilación con sus remates correspondientes.
- Elementos industriales complementarios en los edificios destinados a tal uso.

Todas las instalaciones situadas por encima de la altura máxima de la edificación estarán inscritas dentro de los planos que tengan una pendiente del 50% con el plano horizontal desde el borde teórico del alero máximo permitido en las fachadas del edificio.

Se podrán permitir no obstante y previa justificación funcional, alturas superiores para los conductos de chimeneas o elementos industriales.

ARTICULO 74.- BAJO CUBIERTA.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando todo lo que esté por encima de 1,50 m.

Se permiten los áticos retranqueados, según situaciones, y además siempre la pendiente máxima de las cubiertas serán del 40% y el retranqueo del ático estará dentro de la envolvente de 40 grados desde la horizontal del último forjado plano.

ARTICULO 75.- SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos. Sin embargo, no podrán destinarse a piezas habitables, salvo que como consecuencia de la topografía de la parcela, la cota del suelo de las piezas sea superior a la rasante del terreno en contacto con la edificación en la fachada ocupada por aquellas.

En el caso de que el sótano se destine a piezas no habitables, la altura mínima será de 2,20 mts. y deberá poseer ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se realiza por tubo de ventilación, la superficie de éste permitirá inscribir en él un círculo de 0,30 mts.

Si la ventilación se realiza por sistema forzado, deberán utilizarse sistemas aprobados oficialmente. En cualquier caso, el proyecto deberá incluir el estudio detallado del sistema de ventilación para su aprobación por el Ayuntamiento.

Los sótanos destinados a usos privados no podrán ubicarse bajo el suelo de uso y dominio público.

Cuando los sótanos se destinen a garaje o aparcamiento, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecidas para los mismos.

ARTICULO 76.- BALCONES, MIRADORES, ALEROS Y CUERPOS VOLADOS.

Se prohíbe expresamente la construcción de cuerpos volados cerrados, quedando limitada la posibilidad de vuelos a balcones, miradores y aleros de la cubierta, que en todo caso, podrán construirse a partir de la planta baja y por encima de la altura mínima de ésta o de al menos 3,20 m.

Los salientes o vuelos máximos autorizados son los siguientes:

Anchura calle	Vuelo máximo
Menor de 10 m.	< 1/15 anchura calle.
Entre 10 y 15 m.	0,80 m.
Entre 15 y 20 m.	0,95 m.

En los casos en que las presentes Normas determinen el retranqueo de la edificación, deberá considerarse la separación entre las

alineaciones de la edificación como "anchura de calle" a los efectos de la aplicación de la tabla anterior.

Los balcones y miradores en edificios construidos entre medianerías, deberán mantener respecto a éstas, una separación igual a la longitud del vuelo como mínimo. En estos casos, las aristas de las ventanas y balcones no podrán acercarse a menos de 0,60 m. del plano de medianería y las aristas de los huecos situados en los costados, de los miradores deberán distar del plano de medianería un metro como mínimo.

Los salientes o vuelos en esquina quedarán comprendidos en la envolvente definida por las líneas de vuelo máximo correspondientes a cada fachada prolongadas hasta su encuentro.

En estos casos, la longitud del mirador se medirá sobre cada fachada despreciando el saliente de esquina.

Las impostas y cornisas de los cuerpos volados en ningún caso excederán a partir del vuelo permitido. En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

El vuelo de los aleros, balcones y miradores se contará desde el plano vertical correspondiente a la alineación de la casa y a partir de la primera planta. Cuando exista semisótano, no contará a estos efectos como planta.

La longitud máxima a lo largo de la fachada de cada balcón o mirador, no excederá de la abarcada por dos habitaciones, y en ningún caso 7 metros. La longitud máxima del total de

balcones o miradores no excederá del 50% de la longitud total de la fachada.

La forma en planta, de los vuelos será, en todo caso, regular. Su línea de frente será paralela a la de fachada y sus líneas de costado perpendiculares a ésta.

No quedarán fuera de ordenación aquellos elementos que perteneciendo a la construcción primigenia de los edificios protegidos, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este artículo.

ARTICULO 77.- ENTRANTES.

En los casos en que coincidan la alineación oficial y de la edificación, sólo se permiten entrantes en la fachada, una vez de haber salvado con cerramiento la altura correspondiente a la planta baja.

La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no superarán la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica, salvo por tratarse de edificios aislados los entrantes afecten a todo el plano de fachada y cumplan las condiciones estéticas correspondientes.

ARTICULO 78.- SALIENTES EN PLANTAS BAJAS.

En planta baja no se permitirán salientes respecto de la alineación oficial, a excepción de faroles y rótulos y según se especifica en el artículo correspondiente.

ARTICULO 79.- PUERTAS ABATIBLES.

Se prohíbe el giro hacia afuera de las puertas y ventanas en la planta baja. Se exceptúan aquéllas que, girando hacia afuera, lo hacen dentro de la alineación oficial.

Las puertas basculantes se permitirán siempre que se ajusten, estando abiertas, a las condiciones del saliente y altura señalados para las marquesinas.

ARTICULO 80.- ESCAPARATES.

Los escaparates deberán disponerse embebidos en los muros de los edificios y cumplirán lo dispuesto en las condiciones estéticas correspondientes.

ARTICULO 81.- FAROLES Y RÓTULOS PERPENDICULARES A LA FACHADA.

Se permite en las fachadas colocar faroles o rótulos anunciadores con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que queden a una altura mínima de 2,50 mts. sobre la rasante de la acera.

ARTICULO 82.- ROTULOS PARALELOS A LA FACHADA.

Los rótulos paralelos a las fachadas de los edificios se adosarán a ellas permitiéndose un vuelo máximo de 0,30 mts. a contar del plano del edificio en que se instale.

El extremo inferior de esta clase de rótulos se hallará por lo menos a 2,50 mts. de la rasante de la acera.

ARTICULO 83.- SALIENTES Y VUELOS A PATIOS PARTICULARES.

Los salientes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las siguientes normas:

A. Los vuelos de balcones, miradores y aleros quedarán restringidos por la condición de que pueda inscribirse libremente en el patio el círculo que le corresponda, y se conservan las condiciones de las distancias mínimas establecidas.

B. Queda prohibida la instalación de tejadillos o elementos de protección aun con estructura desmontable.

ARTICULO 84.- PATIOS PARTICULARES CERRADOS O INTERIORES.

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para sus dimensiones mínimas, siendo L el lado menor en metros y S la superficie en metros cuadrados.

a) Patios cerrados a los que abran dormitorios y/o estancias:

Nº de plantas	L mínimo mts.	S mínima m2.
1	2,00	9
2	2,50	10
3	3,00	10

b) Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

Nºde plantas	L mínimo mts.	S mínima m2.
1	2,00	6,00
2	2,50	8,00
3	3,00	10,00

c) Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias:

Nº de plantas	L mínimo mts.	S mínima m2.
1	2,00	8,00
2	2,50	9,00
3	3,00	10,00

No se computarán como plantas aquellas en las que se ubiquen solamente construcciones permitidas por encima de la altura de la edificación (maquinaria de ascensores, instalaciones de infraestructuras, etc.).

ARTICULO 85.- PATIOS MANCOMUNADOS.

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones de patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre, haciéndolo constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2. Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios

requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3. Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 3 metros.

4. El patio resultante cumplirá las condiciones señaladas en artículos anteriores, según su situación.

5. Cuando, a pesar de cumplirse la condición anterior y por no coincidir exactamente los lados de los patios, queden zonas de uno de ellos que no se correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir las condiciones del artículo anterior.

6. Se permite la separación de estos patios en planta baja, con muros de 2 mts. de altura máxima y sobre estos muros podrán consentirse verjas, cuya altura, en unión a la del muro, no podrá ser mayor de 3 mts. a contar desde la rasante del patio más bajo.

ARTICULO 86.- CUBIERTAS DE PATIOS.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a edificios destinados a viviendas, estarán siempre sin cubrir.

En cambio, podrán cubrirse con lucernarios a la altura del techo los locales de uso comercial o industrial, siempre que se asegure la ventilación de los mismos, bien sea artificialmente o tomándose de otros patios o fachadas.

CAPITULO 3.- CONDICIONES TIPOLÓGICAS, COMPOSITIVAS, MATERIALES Y FORMALES.

ARTICULO 87.- CONDICIONES GENERALES.

Todo suelo urbano clasificado tanto consolidado como no, sus propietarios tendrán derecho a edificar los terrenos de uso privado así clasificados previa obtención de licencia urbanística, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización de las vías públicas existentes.
- En todo caso la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, conforme al Capítulo II del Título III de LUCYL

Tendrán la condición de solar las parcelas legalmente divididas mediante escritura de segregación, o que consten en el catastral vigente a la aprobación de estas Normas, o bien que cumplan las condiciones que establece el art. 22 de la LUCYL, es decir, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de

saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, con condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

En el casco urbano la edificación deberá acomodarse, en cuanto a forma, materiales y composición arquitectónica al tipo de edificaciones tradicionales del entorno, siendo indispensable en este sentido:

1. La sencillez volumétrica.
2. El empleo de materiales, texturas y colores similares a los utilizados en las construcciones tradicionales del entorno, tales como teja árabe roja o parda en cubierta y piedra o enfoscado pintado en tonos blancos u ocres claros, en fachada. La autorización de otros materiales o texturas quedará sujeta a la adecuada justificación y en todo caso a la aprobación del Ayuntamiento.
3. La previsión de que las cubiertas de la edificación sean tejados inclinados de teja curva con faldones continuos que recojan las aguas en las condiciones establecidas al efecto.

ARTICULO 88.- CERRAMIENTO EN PLANTA BAJA.

En el casco urbano, cualesquiera que sea su uso, los materiales empleados en la composición de los cerramientos de planta baja serán aquellos que constituyen el resto de la edificación a que pertenezca, salvo que se pretenda conferir a dicha planta el carácter de zócalo de la edificación, en cuyo caso se

emplearán en la construcción de su muro sillares o aplacados de piedra.

ARTICULO 89.- MEDIANERAS Y MUROS LATERALES.

Las medianerías y en general todos los muros laterales deberán ser tratados con materiales similares a los empleados en el resto de las fachadas.

En el caso de que una construcción situada entre medianerías no alcance toda la profundidad prevista, el propietario de ésta quedará obligado a tratar adecuadamente el muro medianero contiguo en la profundidad restante no oculta por la nueva edificación.

El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios con medianerías al descubierto que no hayan sido objeto del oportuno tratamiento para que procedan a su adecuación dentro del plazo que se señala al efecto. En el caso de incumplimiento, el Ayuntamiento quedará facultado para realizar la obra a costa de los particulares, independientemente de las sanciones que correspondan.

ARTICULO 90.- CERRAMIENTOS DE PARCELA Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Los cerramientos de parcela a espacio público no excederán de 2 m. de altura y sólo podrán ser de obra hasta una altura de 1 m. como máximo. La solución de cierre por encima de esa altura se realizará en seto vegetal y/o perfilaría conformando verjas que podrán tener pilastras del mismo material que el zócalo. No se permiten cierres de celosía o similar.

El diseño de cerramiento de parcela en cada zona será unitario, de modo que los propietarios afectados deberán proponer el sistema proyectado al Ayuntamiento para su aprobación, antes de que se concedan licencias de cierres de cualquier parcela.

En el suelo urbano consolidado, las construcciones auxiliares o complementarias en edificio exento tales como garaje, almacén, etc. sólo se permitirán si existe imposibilidad manifiesta de desarrollar los usos de que se trate en los cuerpos construidos consolidados. Las nuevas edificaciones podrán ubicarse en el suelo destinado a verde privado y cumplirán en todo caso las condiciones determinadas en el artículo 96 para la regulación de edificios en el Casco Consolidado.

En el suelo urbano sin consolidar, las construcciones auxiliares podrán emplazarse en la parcela edificable residencial.

ARTICULO 91.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Las edificaciones residenciales tendrán el carácter de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, o colectivas hasta un máximo de 8.

En los casos en que se prevea el desdoblamiento de viviendas en edificios consolidados deberá procurarse el acceso independiente para cada vivienda, salvo que por tratarse de edificios afectados por el régimen de protección estructural, sea preceptiva la conservación del aspecto exterior del mismo, en cuyo caso, deberá procurarse el desdoblamiento de viviendas a partir de la planta baja, evitando

en lo posible el desarrollo de elementos comunes propios de tipologías de viviendas colectivas.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD. SEGURIDAD Y DEFENSA.

ARTICULO 92.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS DE VIVIENDA.

La altura libre de planta de viviendas no será inferior a 2,50 mts. para estancia de uso común y dormitorio, ni a 2,20 mts. para aseos, trasteros o despensas. Podrán autorizarse, no obstante, piezas que no alcancen las citadas alturas en un 25% de su superficie, siempre que la altura mínima sea de 1,80.

ARTICULO 93.- VIVIENDAS EXTERIORES.

Se prohíben las viviendas interiores. Según ello las viviendas tendrán alguna de sus piezas habitables cuando menos una de ellas de uso común, con apertura al espacio exterior, calle, plaza o parcela.

ARTICULO 94.- ACCESIBILIDAD, HIGIENE, ILUMINACION Y VENTILACION DE LA EDIFICACIÓN.

Calidad y decoro de las construcciones.- Toda construcción, tanto permanente como provisional, presentará una calidad y decoro suficientes durante todo el tiempo para el que se prevea su vida útil normal, por lo que no se emplearán técnicas constructivas o materiales

cuyo rápido deterioro determine prematuramente su mal aspecto.

Las construcciones provisionales serán retiradas una vez que cumplan su objetivo, eliminándose las huellas o residuos que hubieran producido.

Accesibilidad.- Toda edificación de nueva planta se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad en el momento de ser proyectada, dentro del ámbito de aplicación que dicha legislación determine.

Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria.

Seguridad, higiene y confort.- Toda edificación, dependiendo de su uso contará con las medidas suficientes que permitan el desarrollo de su actividad prevista sin riesgo para la salud de los usuarios o de terceras personas, así como el cumplimiento de las condiciones de higiene y confort en su normal utilización.

A estos efectos, toda construcción de nueva planta o de reforma y ampliación tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en cada momento, al menos en lo referente a protección contra incendios, instalaciones de todo tipo, aislamiento térmico, aislamiento acústico, ventilación e iluminación, cumpliéndose la Normativa Básica vigente en cada momento.

Las viviendas cumplirán las siguientes, condiciones, con los mínimos de las viviendas de protección oficial:

1. La superficie de los huecos de iluminación y ventilación no será inferior a la décima parte de la superficie útil de la habitación.
2. El diseño arquitectónico ofrecerá la posibilidad de ventilación cruzada de la vivienda.
3. Deberá quedar garantizada la evacuación directa al exterior, independientemente para cada vivienda, del vapor de agua, gases o humos.
4. Cada vivienda contará, por otra parte, con un conducto de ventilación independiente en la cocina, cuya capacidad de renovación de aire se computará a los efectos de la renovación de aire global de la vivienda.
5. Las piezas no habitables (baños y despensas) que no tengan ventilación natural dispondrán de un sistema de ventilación forzada.
6. La cocina, incorporada o no a otra pieza de uso común, deberá estar comunicada con el espacio exterior, (calle, plaza o parcela), habida cuenta de la dificultad de asegurar su ventilación natural a través de patios cerrados de la edificación.

ARTICULO 95.- ELEMENTOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA.

Aún cuando las Normas prevén preferentemente el desarrollo de analogías de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, para aquellos casos en que por desdoblamiento de viviendas en edificios consolidados o de nueva construcción aparezcan elementos comunes, se establecen las siguientes condiciones:

1. El espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) y una longitud mínima 1,50 m. medida perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso.

2. En los portales no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de garajes aparcamientos contemplados en las presentes Normas.

3. Los pasillos interiores al edificio, pero exteriores a las viviendas no serán inferiores a un metro diez centímetros (1,10 m.) de anchura.

4. Las escaleras tendrán una iluminación lateral o cenital directa mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados (1,25 m²) de superficie mínima. En el caso de que la iluminación sea cenital, la misma superficie mínima deberá tener el hueco de la escalera.

5. Las escaleras, cuya anchura no será inferior a un metro (1,00 m.), estarán formadas por peldaños mínimos de veintiocho centímetros

(0,28 mts) de huella y diecisiete centímetros (0,17 m.) de contrahuella.

En general será de obligado cumplimiento el reglamento de accesibilidad.

En unifamiliares, se permiten soluciones más flexibles.

ARTICULO 96.- CONDICIONES ACÚSTICAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS.

En ningún espacio, ni instalación común de edificios destinados a viviendas, se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 50 dB (A). Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio.

ARTICULO 97.- SEGURIDAD CONTRA CAIDAS.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandillas de 1 m. de altura como mínimo.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 11 cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cms.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico. El diseño de las defensas y pretilas responderá al sentido de protección contra caídas recogido en este artículo. En este sentido, en edificios de viviendas, los

antepechos de balcones no podrán ser realizados mediante tubos o elementos horizontales, salvo que el propio diseño resuelva el peligro generado por tal diseño.

ARTICULO 98.- DEFENSA PASIVA DE LA CONSTRUCCION FRENTE A ROEDORES.

Las Normas Constructivas a que han de ajustarse las construcciones y que habrán de reflejarse en los proyectos que se redacten al efecto, ya sea en sus planos o en la memoria respectiva, serán las siguientes:

1. Alcantarillado:

En los pozos y arquetas de alcantarillado se extremará la calidad de los morteros e irán revestidos por su interior con mortero de cemento bruñido.

Cuando sea posible las acometidas se efectuarán a un metro de altura como mínimo, respecto al fondo del pozo o arqueta.

El hueco existente entre el tubo y la fábrica de arqueta o pozo se retacará perfectamente con mortero rico de cemento a fin de evitar el posible paso de roedores. Asimismo el saliente del tubo respecto al paramento interior de la arqueta será de 10 cms. como mínimo. Las arquetas que no permitan situar los tubos de acometida a más de un metro de altura, se harán con las paredes inclinadas y con un reborde interior con saliente de 10 cms.

2. Patios.

Los patios interiores de los edificios irán dotados de pavimento hidráulico sobre solera de hormigón. Este pavimento será como mínimo de cemento continuo. Los sumideros de desagüe serán sifónicos y su colocación se realizará de modo que se eviten comunicaciones entre arqueta y solera.

3. Tuberías.

Se distinguen dos clases de colocación de bajantes y tuberías en general: exteriores y empotradas.

En las bajantes o tuberías exteriores, se recomienda la colocación de unos topes en forma de visera alrededor de la tubería con saliente mínimo de 10 cms. Se colocarán tanto en tuberías verticales como en horizontales.

En las tuberías empotradas se obstaculizará el posible paso de las ratas con taponamientos de hormigón entre las paredes de empotramiento y la tubería, bien en los pasos de forjado u otras zonas. Por razones de dilatación conviene que el tubo al contacto con los referidos tapones tenga una junta elástica que podría ser de cartón ondulado, que además facilite la ventilación de las cámaras.

4. Cámaras entre terreno y primer forjado.

Los falsos sótanos situados entre el terreno y el primer forjado de una casa, se dotarán de ventilación continua por medio de rejillas con abertura inferior a 1 cms. Serán accesibles únicamente para su registro o inspección, con un hueco de paso de hombre de no fácil acción y ajustado con holguras inferiores a 0,5 cms.

El espacio de la cámara deberá quedar al final de la obra limpio de escombros y elementos de desecho de la propia obra, lo que permitirá ver con rapidez cualquier posible rastro de roedores. Los paramentos de muros se enfoscarán con mortero formando un todo continuo con el pavimento.

5. Cubiertas.

Las cubiertas con faldones inclinados se construirán de forma que pueda registrarse la cámara formada entre dos faldones de cubierta y el forjado horizontal. Los pasos de tuberías se tratarán como se indica en los apartados "tuberías".

6. Solares.

Los solares sin edificar deberán ser mantenidos limpios de basuras y libres de escombros.

ARTICULO 99.- ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE.

1. Los daños y gastos que se deriven por la instalación del depósito serán a cargo del peticionario, siendo igualmente a su cargo los que se originen por obras posteriores en los pavimentos y motivados por defectos producidos en la instalación o por otra causa relacionada con la misma.

2. La autorización para la instalación del depósito subterráneo, bocas de carga y tuberías de carga, aspiración y ventilación, se concederá con carácter de precario en lo que afecta a las vías públicas, sin que el Ayuntamiento tenga obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto de que, por

cualquier causa, se vea precisado a ordenar la retirada del depósito subterráneo, de su boca de carga o de las tuberías de alimentación.

3. La instalación de los depósitos subterráneos de fuel-oíl deberá hacerse a nivel inferior de las tuberías de conducción de agua para abastecimiento del casco urbano.

4. Para la autorización de estas instalaciones, deberá presentarse en el Ayuntamiento el expediente técnico de las obras de instalación, con planos y memoria descriptiva, firmado por técnico competente y señalando las características de las obras a ejecutar para la instalación del depósito.

5. Se prohíbe la instalación de bombonas y depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventanas o anclados a fachadas de la vivienda.

ARTICULO 100.- CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones generales:

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m².) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular.

2. La altura mínima libre de los locales será de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.), salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,40 m.) en las zonas de almacén, servicios

sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.

3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos independientes.

4. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y como mínimo, un inodoro y un lavabo en un cuarto de aseo no inferior a 1,50 m².

5. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

6. Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallados de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará sometida a revisión periódica por la autoridad municipal la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

7. Entreplantas y Galerías de Almacenamiento. Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- 1) Altura mínima libre en su parte inferior, 2,40 m.
- 2) Altura mínima libre en su parte superior, 2,40 m.

- 3) Separación mínima de 3 mts. del paramento interior de las fachadas.
- 4) No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
- 5) La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida de la planta del local.

8. Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m.) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m.) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

9. Sótanos.

Solo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados, en la condición sexta, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.

Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las condiciones señaladas se preverán amplias escaleras o aberturas que aseguren una superficie de contacto de 15% como mínimo de la planta de sótano, incluida en ese porcentaje la superficie de contacto de la escalera.

La anchura mínima de la escalera será de 1,50 mts. y cumplirá en cualquier caso las condiciones impuestas al efecto por la Normativa contra incendios, vigente.

ARTICULO 101.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS.

Los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

1. Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m²). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m².) por trabajador.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.

3. La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m.) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.

4. Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de planta inmediatamente superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

5. En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota de

pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros (2 m.) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de 28 y 17 centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m.) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

6. El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.

7. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de Higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:

- Dos metros cuadrados (2 m².) de vestuario y sanitarios por persona, con separación por sexos.
- Un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada.
- Un (1) inodoro por cada diez (10) hombres y otro por cada ocho (8) mujeres que trabajen la misma jornada.

Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá como mínimo, un inodoro y un lavabo.

Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.

8. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie

total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.

9. Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

ARTICULO 102.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A ACTIVIDADES INDUSTRIALES O DE ALMACENAJE.

Los locales destinados a actividades industriales deberán observar las siguientes condiciones generales:

1. Tendrán una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m².)

2. Las industrias, excepto las de carácter artesanal vinculadas a viviendas, deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.

3. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) que podrán reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 cms.) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.

4. Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

5. El dimensionado de escaleras será el previsto en espacios de uso común de viviendas.

6. Los servicios de higiene serán los establecidos para locales de oficinas, aunque dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo.

7. Las ventilaciones natural y artificial se ajustarán asimismo y respectivamente a lo dispuesto para oficinas.

ARTICULO 103.- CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A OTROS USOS.

Los edificios destinados a otros usos no especificados en las presentes Normas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

CAPITULO 5.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 104.- INSTALACIONES DE ELEMENTOS COMUNES.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad. Los técnicos del Ayuntamiento procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

ARTICULO 105.- CIMIENTOS Y CONTENCIONES.

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública quedarán, por lo menos, a un metro por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banqueos cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 cms.

El parámetro exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta en una profundidad mínima de un metro y medio. Por debajo de esta profundidad se podrán construir retallos hacia la parte de la calle, siempre que se hagan otros en forma simétrica por el interior del edificio, para conservar el eje del muro en alzado.

Se permitirán toda clase de sistemas de construcción pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación de cálculo de los diversos elementos que componen los edificios a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra, en cualquier momento de la ejecución si no constasen en el expediente.

Cuando exista algún pozo o vía de agua a tres metros del cimiento, se tomarán las precauciones necesarias.

ARTICULO 106.- DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENO DE TIERRAS.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado siempre que no se generen pendientes superiores a las existentes en la topografía actual de los terrenos. Se tendrá en cuenta en su ejecución las siguientes normas:

En el caso de desmonte inferior a dos metros de altura sobre la rasante de la calle si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes pueda alcanzar.

Si la altura es superior a dos metros, se adoptarán las mismas precauciones. Los tumbo de bancos sólo se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las diez en invierno y hasta las nueve en verano.

Una vez que el desmonte haya alcanzado en el solar un retranqueo superior a ocho metros desde la línea de la calle, podrá hacerse a cualquier hora, siempre que no se produzca polvo o molestias que causen perjuicio a la vecindad. En el interior de edificios pueden hacerse los derribos a cualquier hora con tal de que no llegue polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario. Cuando se trate de un derribo de

finca con ruina Inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a realizar la reparación a su costa.

ARTICULO 107.- ZANJAS.

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

Anchura mínima de Profundidad base de zanja

Hasta 1,50 m.	0,60 m.
Hasta 2,00 m.	0,70 m.
Hasta 3,00 m.	0,80 m.
Hasta 4,00 m.	0,90 M.
Mas de 4,00 m.	1,00 M.

Cuando se haya excavado una profundidad de 1,50 m. se revestirán las paredes laterales con

tablones al largo de 0,20 m. de ancho y 0,050 m. de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tablones deben tener una longitud en tramos rectos de 4 m. aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tablones tendrán un coeficiente mínimo de seguridad 3.

Si hubiese edificios adyacentes se apuntalarían los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad. Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos. Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobresalgan 30 cms. como mínimo del nivel del terreno.

Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a una altura y peso excesivos, ni estar a menos de 60 cms. del borde.

Los accesos a las zanjas serán de rápida transacción, disponiendo de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros. Asimismo se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes. En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados.

ARTICULO 108.- ZOCALOS.

Los proyectos deberán prever la colocación de los mismos de una altura mínima de 0,90 mts. a no ser que se prevea el suficiente drenaje de los edificios..

ARTICULO 109.- MUROS MEDIANEROS.

Los muros medianeros serán de material incombustible y tendrán una altura no inferior a la que corresponda a las cubiertas en todos sus puntos.

En cualquier caso deberá quedar garantizada la independencia de los cuerpos de estructura y cerramientos de construcciones contiguas.

ARTICULO 110.- CHIMENEAS Y HOGARES.

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por, conductos apropiados hasta la altura de 2,00 mts. sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

Si distara menos de 2,00 mts. de otra construcción habitable propia o ajena, dicha elevación deberá entonces contarse sobre la cubierta de la construcción más elevada.

Las chimeneas que incumplieran estas condiciones a consecuencia de la posterior construcción de edificios colindantes, deberán ser elevadas a su altura reglamentaria a costa de sus propietarios.

Las normas de este artículo incluyen los conductos correspondientes a: chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico, individual o colectivo y a calderas de calefacción central o para una sola vivienda.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Los maderos de pisos o cubiertas, cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aislantes, cuyo espesor sea, por lo menos, de 15 cms.

Las chimeneas se establecerán independientes para cada hogar, sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten depósitos de hollín.

ARTICULO 111.- CONDUCTOS DE VENTILACION.

La evacuación de humos que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables, deberá reunir las condiciones siguientes:

1. Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles y deberán agruparse en la cubierta en uno general.
2. La sección mínima del colector debe ser de 400 cm². y la de los conductos individuales de 150 cms.
3. La longitud mínima de conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general, debe ser de 2 metros.

4. El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados.

5. El conducto individual sólo debe ventilar un solo local.

6. La proporción máxima entre los lados del colector debe ser de 1 a 1,5.

7. La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 cm².

8. El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2,20 sobre el pavimento.

9. Cada local ventilado por este sistema debe ser dotado de una entrada situada en la parte inferior del local, a la menor altura posible, que tenga como mínimo 200 cm². de sección.

10. La salida exterior del colector debe prolongarse 0,40 mts. por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como aspirador estático.

11. El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.

12. No se permitirá acometer a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación, un conducto de humos si la acometida de éste se lleva a cabo por debajo de cualquiera de las acometidas de aquéllos.

Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la constitución de propiedad horizontal en su caso, y en los documentos de venta de locales y viviendas.

CAPITULO 6.- CONDICIONES PARA INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS GARAJES APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

ARTICULO 112.- DEFINICIONES PREVIAS.

A los efectos de estas Normas se denomina aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia regular de vehículos de cualquier clase, sea en superficie, en cuyo caso se denominarán áreas de estacionamiento, sea en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terrenos edificables del mismo solar, en cuyo caso se designan como aparcamientos interiores o garajes aparcamientos.

Se consideran incluidos dentro de la definición general de aparcamiento, a todos los efectos, los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, o su desguace.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, y asimismo a efectos de las presentes Normas, se entiende

por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que con tenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes en la que puedan existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

A los mismos efectos se consideran talleres del automóvil a los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase, y quedan prohibidos en suelo urbano, teniendo las nuevas construcciones su ubicación obligatoria en la carretera comarcal, previo informe de evaluación de impacto ambiental.

ARTICULO 113.- CONDICIONES GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garajes - aparcamientos, no releva en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuado.

ARTICULO 114.- PREVISION DE PLAZAS.

1. Las superficies de edificación consideradas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garajes - aparcamientos, deberán referirse a la superficie total construida, comprendido en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la

misma. El número de plazas necesarias podrá referirse igualmente a número de viviendas previstas o de trabajadores en lo que se refiere a actividades industriales.

2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

ARTICULO 115.- SUPERFICIE DE LA PLAZA.

1. Se establecen como superficie mínima por plaza de aparcamiento interior o garajes - aparcamiento 10 m²., que corresponderán a superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.

2. Cada plaza de garaje - aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 x 4,50 m. En cualquier caso el número de plazas que se justifiquen en los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por coche.

3. En el pavimento de los estacionamientos o de los garajes - aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

ARTICULO 116.- ALTURA MINIMA.

Los locales destinados a garaje - aparcamiento tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

ARTICULO 117.- DISPOSICION DE LAS PLAZAS.

La disposición de las plazas de estacionamiento y garaje - aparcamiento será tal que puede accederse a todas ellas directamente.

ARTICULO 118.- APARCAMIENTOS EXTERIORES.

Los aparcamientos exteriores o áreas de estacionamiento estarán constituidos por la exclusiva obra de pavimentación y señalización, que estará subordinada a la conservación del arbolado existente.

La plaza de estacionamiento aparecerá definida por las dimensiones establecidas para los garajes. El número de plazas que justifiquen en los aparcamientos exteriores no podrá exceder del correspondiente a 15 m². por coche.

ARTICULO 119.- RELACION CON LA CIRCULACION.

Los estacionamientos y los garajes - aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación rodada existente en cada una de ellas.

ARTICULO 120.- RAMPAS Y ACCESOS.

La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro metros (4 m.). En calles de mayor anchura será de tres metros (3 m.).

Las rampas no sobrepasarán del 20 por 100 en el punto de máxima pendiente. Su anchura mínima será de tres metros (3 m.), que podrá reducirse a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) en viviendas unifamiliares, con el sobreancho necesario en las curvas. El radio de curvatura, medido en el eje del carril de circulación, será superior a seis metros (6 m.). En los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4 por 100 cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

ARTICULO 121.- ENGRASE Y LAVADO.

Se permitirán instalaciones de este tipo exclusivamente, en estaciones de servicio y talleres del automóvil.

ARTICULO 122.- CARGA DE BATERIAS.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

ARTICULO 123.- ESTACION DE SERVICIO.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueren de aplicación, deberán

disponer de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito de un mínimo de dos plazas por surtidor, y exclusivamente en el polígono.

ARTICULO 124.- TALLERES DEL AUTOMOVIL.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m². de taller.

b) No causarán molestias a los vecinos colindantes y se ajustarán a la normativa de Actividades Clasificadas.

c) Se dispondrán exclusivamente en la carretera comarcal, previo informe favorable de impacto ambiental.

CAPITULO 7.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.

ARTICULO 125.- CONDICIONES DE SOLIDEZ.

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas

medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para el de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

ARTICULO 126.- VALLAS DE PRECAUCION.

El frente del edificio o solar donde se practiquen obras de nueva construcción, reforma o derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m.) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviera construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle.

En el caso de que las obras tengan una importancia menor (revoques, retejos, etc.), el Ayuntamiento podrá autorizar otro tipo de protección.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas u otro tipo de protecciones tendrá un carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento

en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpen durante igual plazo, deberá suprimirse la protección y dejar libre el espacio público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

ARTICULO 127.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Mientras dure la calificación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán y desmontarán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros (0,75 m.) de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m.) de suerte que se evite todo

peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

ARTICULO 128.- APARATOS ELEVADORES.

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización por parte del Ayuntamiento para su funcionamiento con carácter provisional.

ARTICULO 129.- GRUAS-TORRE.

La instalación y uso de grúas - torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia del Ayuntamiento, estará sujeta a las siguientes condiciones:

1. La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

2. La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.

3. La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

4. Se cubrirán con paliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

5. La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

Como norma general el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla, siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos

excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

ARTICULO 130.- PARARRAYOS.

Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, con sujección a lo previsto en la disposición general reguladora de esta clase de instalaciones.

ARTICULO 131.- LINEAS DE ALTA TENSION.

En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto no se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria

ARTICULO 132.- OBRAS QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA.

Cuando se proyecten obras de reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste, deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) Estudio de cargas en la estructura existente antes de la reforma proyectada.
- b) Estudio de cargas resultantes de dicha reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.

Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona por ellos delegada, el proyecto y los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

ARTICULO 133.- TECNICO TITULADO.

Con independencia de la dirección facultativa de la obra, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y las órdenes emanadas de dicha dirección facultativa, en los siguientes casos:

a) Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de explotación).

b) Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.

c) Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.

d) Derribos o demoliciones.

El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte y rebaje de tierra, o las de ampliación y reforma que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y

mientras esté en funcionamiento la maquinaria idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando acopiadas tierras, cascotes u otros materiales, para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

ARTICULO 134.- RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.

El Constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.

ARTICULO 135.- CONDICIONES PARA LOS EDIFICIOS RUINOSOS.

La declaración del estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de la construcción, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y el desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En todo caso, la declaración de ruina se hará siempre previo informe, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble, de sus ocupantes, de oficio, o en virtud de denuncia.

CAPITULO 8.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

ARTICULO 136.- PROTECCION DE LOS ARBOLES.

Cuando se realicen obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el Ayuntamiento.

Las protecciones a que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

ARTICULO 137.- PROTECCIONES CUANDO SE REALICEN EXCAVACIONES.

Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol. Si no fuera posible el cumplimiento de esta norma, el técnico representante del Ayuntamiento previa visita de inspección, determinará, antes de comenzar la excavación la solución a adoptar para la protección del arbolado que puede resultar afectado.

Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros (0,05 m.) éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

ARTICULO 138.- AFECTACION DE RAICES.

Cuando en una excavación de cualquier tipo, resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días des de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

ARTICULO 139.- PROHIBICIONES, INFRACCIONES Y RESPONSABILIDAD.

Queda prohibido:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- b) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

CAPITULO 9.- FICHAS SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARTICULO 140.- FICHAS USOS DETALLADOS SUELO URBANO

ZONA: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARTAMENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS ENTRE VEDAMERAS	P	EN CUALQUIER PLANTA	CATASTRAL VIENTE NUEVAS VIVI:5 m DE FACHADA.	NO SE FUA	PROHIBIDOS	NO SE FUA	-	OBLIGATORIO (1/VIVIENDA)PARA SUP. CONST. VIVIENDAS DE 400m2	-	3 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA 10 m.	15 m MAS EL 50 % DEL FONDO RESTANTE. CON VIGOS DE 400m2	SEGUN PLANTAS
	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	P	EN CUALQUIER PLANTA	MANZANAS DOM-PLETAS MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE	2/3	SE FIJARAN EN EL ESTUDIO DE DETALLE	NO SE FUA	-	OBLIGATORIO (1/VIVIENDA)PARA SUP. CONST. VIVIENDAS DE 400m2	2,2 m2/m2	3 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA 10 m.	SE FIJARAN EN EL ESTUDIO DE DETALLE	SEGUN PLANTAS
	AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	P	EN CUALQUIER PLANTA	CATASTRAL VIENTE NUEVAS VIVI:5 m DE FACHADA.	NO SE FUA	PROHIBIDOS	NO SE FUA	-	OBLIGATORIO (1/VIVIENDA)PARA SUP. CONST. VIVIENDAS DE 400m2	-	3 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA 10 m.	15 m MAS EL 50 % DEL FONDO RESTANTE. CON VIGOS DE 400m2	SEGUN PLANTAS
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	I											
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	I											

INDUSTRIAL	TALLERES DOMESTICOS	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	50 m2	2 CV	-	-	-	-
	TALLERES 1º	P	EN PLANTA BAJA Y SEMIRETANO	-	100 %	-	200 m2	10 CV	-	-	LIBRE P. BAJA VIVI: 3 m MAX 4 m	-
	TALLERES 2º	I										
	NAVES INDUSTRIALES 1º	I										
	NAVES INDUSTRIALES 2º	I										

ZONA: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE ENFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARTAMENTOS	ENFICABILIDAD	ALTURA	FONDO ENFICABLE	PATIOS	
SECTOR TERCIARIO	OFICINAS 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	100 m2	-	-	-	-	-	-
	OFICINAS 2ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	-	-	-
	OFICINAS 3ª	P	MAX. 50% SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE PASANTE	-	100 %	-	-	-	1 PLAZA CADA 100 m2 CONSTRUIDOS	-	LIBRE: 2,00 m	-	-
	COMERCIO 1ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	LIBRE P. BAJA MIN: 3 m MAX: 4 m	-	-
	COMERCIO 2ª	P	MAX. 50% SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE PASANTE	-	100 %	-	-	-	1 PLAZA CADA 100 m2 CONSTRUIDOS	-	LIBRE EN PISOS 2,80 m	-	-
	HOTELERO 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	HASTA 10 HABITACIONES	100 %	-	200 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	HOTELERO 2ª	P	EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	1 PLAZA POR HABITACION	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	ESPECTACULO 1ª	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	100 %	-	250 ESPECTADORES	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	ESPECTACULO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O CON USOS NO RESIDENCIALES	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 1ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO O CON USOS NO RESIDENCIALES	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	1 PLAZA CADA 100 m2 CONSTRUIDOS	-	NORMATIVA SECTORIAL IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	

ZONA: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	130 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 2º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 3º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 1º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	200 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 1º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS

ZONA: USO MIXTO VIVIENDA – SERVICIOS AGRICOLAS													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	P	EN CUALQUIER PLANTA	CATASTRAL VIENTE NUEVAS MIN:5 m DE FACHADA	100% P. BAJA 80% P. BAJA-CUBIERTA	SE PERMITE LIBRE DISPOSICION DENTRO DE LA PARCELA	DEPENDENCIAS AGRICOLAS: 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA	-	-	1,7% m ² /m ²	2 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	I											
	RENOVACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	P	EN CUALQUIER PLANTA	CATASTRAL VIENTE NUEVAS MIN:5 m DE FACHADA	100% P. BAJA 80% P. BAJA-CUBIERTA	SE PERMITE LIBRE DISPOSICION DENTRO DE LA PARCELA	DEPENDENCIAS AGRICOLAS: 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA	-	-	1,7% m ² /m ²	2 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	P	EN CUALQUIER PLANTA	CATASTRAL VIENTE NUEVAS MIN:5 m DE FACHADA	100% P. BAJA 80% P. BAJA-CUBIERTA	SE PERMITE LIBRE DISPOSICION DENTRO DE LA PARCELA	DEPENDENCIAS AGRICOLAS: 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA	-	-	1,7% m ² /m ²	2 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	I											

INDUSTRIAL	TALLERES DOMESTICOS	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	50 m ²	2 CV	-	-	-	-	-
	TALLERES 1º	P	EN PLANTA BAJA Y SEMIPLANTA	-	-	-	200 m ²	10 CV	-	-	LIBRE: MIN: 3 m MAX: 4 m	-	-
	TALLERES 2º	I											
	NAVES INDUSTRIALES 1º	I											
	NAVES INDUSTRIALES 2º	I											

ZONA: USO MIXTO VIVIENDA – SERVICIOS AGRICOLAS												
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION			
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATOS
SECTOR TERCIARIO	OFICINAS 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	100 m2	-	-	-	-	-
	OFICINAS 2ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	-	-	500 m2	-	-	-	-	-
	OFICINAS 3ª	I										
	COMERCIO 1ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	-	-	500 m2	-	-	-	LIBRE P. BAJA MIN: 3 m MAX: 4 m	-
	COMERCIO 2ª	I										
	HOTELERO 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	HASTA 10 HABITACIONES	-	-	200 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-
	HOTELERO 2ª	I										
	ESPECTACULO 1ª	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	200 ESPECTADORES			-	NORMATIVA SECTORIAL	-
	ESPECTACULO 2ª	I										
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 1ª	P	EN SOTANO BAJA Y PRIMERA	-	-	-	500 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 2ª	I										

ZONA: USO MIXTO VIVIENDA – SERVICIOS AGRICOLAS													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	130 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 2º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 3º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 1º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	800 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	100 %	-	200 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 1º	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	100 %	-	500 m2	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	-	-
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	100 %	-	-	-	-	-	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS

ZONA: VIVIENDA UNIFAMILIAR													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	I											
	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	I											
	RENOVACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	P	ÁRBITRO MÍNIMO DE ACTUACIÓN: 500 m ²	200 m ² A SERVICIÓN AUTORIZADA ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS	75 %	2 m. A TODOS LOS LINDEROS EXCEPTO MEDIANERAS	-	-	-	0.75 m ² /m ²	2 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	P	EN PARCELA EXCLUSIVA	200 m ² A SERVICIÓN AUTORIZADA ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS	75 %	3 m. A TODOS LOS LINDEROS	-	-	-	0.75 m ² /m ²	2 PLANTAS MAS BAJA-CUBIERTA	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	I											

INDUSTRIAL	TALLERES DOMESTICOS	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	50 m ²	2 CV	-	-	-	-
	TALLERES 1ª	I										
	TALLERES 2ª	I										
	NAVES INDUSTRIALES 1ª	I										
	NAVES INDUSTRIALES 2ª	I										

ZONA: VIVIENDA UNIFAMILIAR													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATOS	
SECTOR TERCIARIO	OFICINAS 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	30 m2	-	-	-	-	-	-
	OFICINAS 2ª	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	150 m2	-	-	-	-	-	-
	OFICINAS 3ª	I											
	COMERCIO 1ª	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	180 m2	-	-	-	-	-	-
	COMERCIO 2ª	I											
	HOTELERO 1ª	P	EN CUALQUIER PLANTA	HASTA 8 HABITACIONES	-	-	100 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	HOTELERO 2ª	I											
	ESPECTACULO 1ª	I											
	ESPECTACULO 2ª	I											
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 1ª	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	200 m2	-	-	-	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 2ª	I											

ZONA: VIVIENDA UNIFAMILIAR													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	-	-	-	NO SE FIJA	-	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 2º	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	-	-	-	NO SE FIJA	-	-	-
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 3º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	-	-	-	NO SE FIJA	IGUAL VIVIENDAS	-	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 1º	P	COMPLEMENTARIAS DE VIVIENDAS Y AL AIRE LIBRE	-	-	-	-	-	-	NO SE FIJA	-	-	-
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	-	-	-	-	-	NO SE FIJA	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	RESIDENCIAS RESUMEN DE COMUNIDAD 1º	P	EN CUALQUIER PLANTA	-	-	-	100 m2	-	-	NO SE FIJA	-	-	-
	RESIDENCIAS RESUMEN DE COMUNIDAD 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	IGUAL VIVIENDAS	-	-	-	NO SE FIJA	IGUAL VIVIENDAS	-	IGUAL VIVIENDAS
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 1º	P	EN SOTANO Y PLANTA BAJA	-	-	-	100 m2	-	-	NO SE FIJA	-	-	-
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 2º	I											

ZONA: INDUSTRIAL												
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION			
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATOS
RESIDENCIAL	VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	I										
	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	I										
	AGRUPOACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	I										
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	I										
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	P	EN CUALQUIER PARTE DEL TERRENO SE CUMPLAN LAS CONDICIONES MINIMAS	-	-	-	200 m ²	-	-	1.0 m ² /m ²	INDEPENDIENTE 7 METROS 2 PLANTAS	-

INDUSTRIAL	TALLERES DOMESTICOS	I											
	TALLERES 1ª	I											
	TALLERES 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	75 %	2 m A CUALQUIER LINDERO, EXCEPTO NAVES ADOSADAS CON PROYECTO CONJUNTO	400 m ²	16 CV	-	1.3 m ² /m ²	8.5 m	-	-
	NAVES INDUSTRIALES 1ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	70 %	2 m A CUALQUIER LINDERO, EXCEPTO NAVES ADOSADAS CON PROYECTO CONJUNTO	SIN LIMITE	SIN LIMITE	1 CADA 200 m ² CONSTRUIDOS	1.8 m ² /m ²	8.0 m	-	-
	NAVES INDUSTRIALES 2ª	I											

ZONA: INDUSTRIAL													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 1º	I											
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 2º	I											
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 3º	I											
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 1º	I											
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	50 %	-	1500 m2	-	-	1,5 m2/m2	12 m.	-	-
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 1º	I											
	RESIDENCIAS REGIMEN DE COMUNIDAD 2º	I											
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 1º	I											
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 2º	I											

ZONA: INDUSTRIAL													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATOS	
SECTOR TERCIARIO	OFINAS 1ª	P	EN CUALQUIER ZONA DEL EDIFICIO	-	-	-	30 m ²	-	-	-	-	-	-
	OFINAS 2ª	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	-	-	160 m ²	-	-	-	-	-	-
	OFINAS 3ª	I											
	COMERCIO 1ª	P	EN SOTANO PLANTA BAJA Y PRIMERA	-	-	-	250 m ²	-	-	-	-	-	-
	COMERCIO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	0,5 G	-	1000 m ²	-	-	1,5 m ² /m ²	3 PLANTAS 10,5 m	-	-
	HOTELERO 1ª	I											
	HOTELERO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	0,5 G	-	1500 m ²	-	1/100 m ²	1,5 m ² /m ²	3 PLANTAS 10,5 m	-	-
	ESPECTACULO 1ª	I											
	ESPECTACULO 2ª	I											
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 1ª	I											
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 2ª	I											

ZONA: SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
RESIDENCIAL	VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	I											
	VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO	I											
	AGRUPOACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	I											
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	P	EN CUALQUIER PARTE DEL EDIFICIO O PARCELA	-	-	-	200 m2	-	-	-	2 PLANTAS	-	SEGUN LEGISLACION
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ABLADA	I											

INDUSTRIAL	TALLERES DOMESTICOS	I										
	TALLERES 1ª	I										
	TALLERES 2ª	I										
	NAVES INDUSTRIALES 1ª	I										
	NAVES INDUSTRIALES 2ª	I										

ZONA: SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS														
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION					
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETRANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS		
SECTOR TERCIARIO	OFINAS 1ª	P	VINCULADA AL EQUIPAMIENTO	-	-	-	100 m ²	-	-	-	-	-	-	
	OFINAS 2ª	I												
	OFINAS 3ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 200 m ² CONSTRUIDOS	2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-	
	COMERCIO 1ª	I												
	COMERCIO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 100 m ² CONSTRUIDOS	2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-	
	HOTELERO 1ª	I												
	HOTELERO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA HABITACION	2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-	
	ESPECTACULO 1ª	I												
	ESPECTACULO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 100 m ² CONSTRUIDOS	2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-	
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 1ª	P	VINCULADA AL EQUIPAMIENTO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	200 m ²	-	-	-	-	-	-	-
	SALAS DE REUNION, RECREO Y TURISMO 2ª	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 100 m ² CONSTRUIDOS	2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-	

ZONA: SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS													
USOS DEL SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES ESPECIALES		CONDICIONES DE EDIFICACION				
			PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	RETANQUEOS	SUPERFICIE MAXIMA	POTENCIA ELEC-TROMECANICA MAX.	APARCAMIENTOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	PATIOS	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 1º	I											
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 2º	I											
	CENTROS CULTURALES Y DOCENTES 3º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 200 m ² CONSTRUIDOS	LA EXISTENTE O 2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 1º	I											
	INSTALACIONES DEPORTIVAS 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 200 m ² CONSTRUIDOS	LA EXISTENTE O 2 m ² /m ²	NORMATIVA SECTORIAL	-	-
	RESIDENCIAS REQUIMEN DE COMUNIDAD 1º	I											
	RESIDENCIAS REQUIMEN DE COMUNIDAD 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 100 m ² CONSTRUIDOS	LA EXISTENTE O 2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 1º	I											
	INSTALACIONES ASISTENCIALES 2º	P	EN EDIFICIO EXCLUSIVO	-	LA EXISTENTE O EL 85 %	-	-	-	1 CADA 100 m ² CONSTRUIDOS	LA EXISTENTE O 2 m ² /m ²	2 PLANTAS 7.5 m	-	-

ARTICULO 140 BIS.- ORDENANZAS S. URBANO INDUSTRIAL SAU-1

Artículo 140.1. Ámbito y Jerarquía.-

a) Las presentes ordenanzas, junto con el resto de los documentos que componen el SAU1 serán de aplicación en todo el ámbito territorial del mismo, tal como viene delimitado en los planos.

En el caso de contradicción entre los documentos que componen el plan, será prioritaria la aplicación de las presentes Ordenanzas.

b) Estas Ordenanzas son consecuencia directa del desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales de Sancti-Spiritus y serán de aplicación junto con éstas, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Salamanca y con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 140.2. Vigencia y revisión.-

a) El Plan Parcial tiene vigencia indefinida.

b) Se entenderá por revisión o modificación del Plan lo establecido la Ley de Urbanismo y en el Reglamento de Planeamiento.

c) Los procedimientos de modificación y revisión serán los siguientes:

- Mientras el plan no este completamente ejecutado, la modificación o revisión se realizará como modificación del Plan Parcial.

- Si el plan estuviera completamente ejecutado, podrá utilizarse como vía alternativa la modificación o revisión de las Normas Urbanísticas.

Artículo 140.3. Licencia de obras.- Estarán sujetos a la licencia todos los actos enumerados en al Art. 288 del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto a la documentación necesaria para el otorgamiento de licencias, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

Artículo 140.4. Ejecución de las obras de urbanización.- Podrá comenzar tras el otorgamiento de la correspondiente licencia, una vez aprobado definitivamente el proyecto de Urbanización.

Artículo 140.5. Organización de usos.- De acuerdo con el plano de zonificación (P.1), se establece la siguiente organización de usos:

USOS	PRIVADO	PUBLICOS
Susceptibles de Edificación	Zona Industrial	Equipamiento Deportivo
	Zona servicios	
No susceptibles de Edificación	Espacios libres interior parcela	Viales
		Zona verde

Artículo 140.6. Naves industriales.-

a) Uso específico.- Los usos privados o propios se ejercerán dentro de cada parcela, pudiendo edificarse en el interior de las mismas exclusivamente naves industriales y toda clase de instalaciones relacionadas con el tipo de actividad que se pretenda desarrollar. Se entiende por nave industrial la obra civil necesaria para albergar una actividad de producción, reparación o almacenamiento.

b) Usos complementarios.- Se entienden como usos complementarios todos los no incluidos en el apartado anterior. Las compatibilidades de estos con el uso específico vendrá, regulados por la ficha correspondiente a "Industria" de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 140.7. Servicios.- Se entenderá por Servicios todas las actividades complementarias de la zona industrial, confederándose compatibles los siguientes usos:

1. Equipamiento social
2. Oficinas
3. Hotelero 1ª Categoría
4. Salas de reunión recreo y turismo
5. Comercio
6. Servicios de carretera

7. Vivienda vinculada a cada servicio: la vinculación implica una relación funcional y física con la actividad parcial de carácter inseparable, limitándose la superficie de vivienda al 25% de la total y a 200 m².

8. Vivienda exclusiva (una) relacionado con la guarda y cuidado de toda la urbanización.

El equipamiento social y comercial tendrá como mínimo 2190 m² para cada uso, pudiéndose detraer de esta superficie para usos complementarios. Su ubicación concreta será decidida por el Ayuntamiento dentro de la zona destinada a servicios.

Artículo 140.8. Viales.- Son zonas de uso público destinadas a la circulación tanto de peatones como de vehículos y al aparcamiento.

Artículo 140.9. Sistema de espacios libres.- Son zonas de uso público exclusivamente peatonales y destinadas al esparcimiento.

Podrán utilizarse como jardín, juego de niños o para instalaciones deportivas al aire libre que no impliquen ocupación edificatoria.

Artículo 140.10. Instalaciones de urbanización.- Se entiende por tales las destinadas a hacer posible el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos (centro de transformación, depuración de vertidos, etc.). Podrán establecerse en el suelo público, siempre que no dificulten ni alteren la naturaleza y funcionamiento normal para el que está destinado dicho suelo.

Artículo 140.11. Zona deportiva.- Se permite la edificación de instalaciones deportivas al aire libre o cubiertas.

Artículo 140.12. Pavimentación.- El proyecto de urbanización deberá dimensionar la pavimentación de las calzadas para tráfico pesado (camiones) y una velocidad máxima de 30 Km/h.

Las aceras contarán con bordillo y superficie regular.

Artículo 140.13. Abastecimiento de agua.- La base de cálculo para el Proyecto de Urbanización será de 2

litros por segundo y hectárea bruta, con una media de consumo de 10 horas diarias.

Se preverá una acometida por parcela, según e parcelario contenido en el presente Plan Parcial. Las acometidas que sean necesarias como consecuencia de segregaciones promovidas por particulares, serán realizadas a sus costa, con las garantías de ejecución exigidas por el Ayuntamiento y serán susceptibles del cobro de tasas.

La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectáreas de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocaran al menos 1 cada 150 m.

Artículo 140.14. Alcantarillado.- Las edificaciones contarán con sistema unitario. Esto implica que, por existir una sola acometida, el Ayuntamiento deberá exigir, dependiendo de la actividad de que se trate, la disposición de instalaciones complementarias de depuración, separación de grasas, etc., en el interior de las parcelas.

Todas las parcelas contarán con su acometida, según la disposición original del presente Plan Parcial. En caso de segregaciones, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 140.15. Energía eléctrica.- El consumo de energía mínimo para el dimensionamiento de la red será de 35 W/m² de superficie neta de parcela, con factor de simultaneidad del 80%. El consumo energético previsto para iluminación, depuración, etc., será un 5% del total.

Todas las parcelas contarán con acometida eléctrica a la red de distribución, que será subterránea.

Artículo 140.16. Alumbrado público.- Se distribuirá de la forma más uniforme posible a lo largo de las vías rodadas con una iluminación entre 7 y 10 lux, adoptándose el criterio de aumentar la iluminancia en cruces o en las zonas previsiblemente mas concurridas.

La canalización será subterránea.

Las zonas peatonales y el parque público contarán con iluminación apropiada.

Artículo 140.17. Evacuación de residuos sólidos.- Existirá servicio municipal o concertado de recogida de basuras, que se depositarán en el vertedero municipal.

El depósito de los residuos industriales, dependiendo de su naturaleza, será concertado en cada caso con el Ayuntamiento en primera instancia el cual deberá asegurarse mediante informe de los organismos provinciales de saneamiento sobre la viabilidad u otras circunstancias de los posibles vertidos.

Artículo 140.18. Otras instalaciones.- *Deberá preverse las suficientes canalizaciones vacías para conducir futuras instalaciones (teléfono y otras).*

Artículo 140.19. Señalización y ajardinamiento .- *El Proyecto de Urbanización preverá un sistema circulatorio teórico, presupuestándose la señalización vertical y horizontal.*

Cada finca y calle contará con rótulos distintivos de su situación.

El Proyecto de Urbanización preverá la urbanización de la zona verde (caminos, plantaciones, bocas de riego, fuentes públicas y accesorios, etc.)

Artículo 140.20. Condiciones de las parcelas.-

1. El plano de zonificación (P.1) es el parcelario básico de la nueva ordenación.

La parcela mínima indivisible cumplirá con las siguientes condiciones:

1.1 Superficie mínima:

- 1.000 m² (tipos A y B) 60 par.*
- 500 m² (tipos C y D) 24 par.*

1.2 Deberá poderse inscribir un círculo de 25 m. de diámetro (tipos A y B) y 15 m. (tipos C y D).

1.3 La longitud mínima de fachada será de 25 m. (tipos A y B) y 15 m. (tipos C y D)

2. Podrán hacerse segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones bajo las siguiente condiciones:

2.1 Nunca tendrán como consecuencia inferiores a la mínima.

2.2 Las parcelaciones deberán contar con licencia municipal.

Cuando afecten a más de una parcela original, serán consideradas reparcelaciones, para cuya ejecución será previa la licencia municipal.

La agregación de fincas completas solo requerirá la comunicación al Ayuntamiento.

- 2.3 Cuando una reparcelación afecte a la mitad de las parcelas originales o al 50% de la superficie de una manzana, será previa la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 140.21. Condiciones de aprovechamiento .-

1. ZONA INDUSTRIAL TIPOS A Y B
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....4 m³/m²
 OCUPACIÓN EN PLANTA.....85%
 RETRANQUEOS: 3 m. a la alineación de vía pública y 3 m. a uno de los linderos laterales. Cuando se trate de parcelas de esquina no será necesario éste último.
 ALTURA MÁXIMA: tres plantas (baja mas dos). No se fija altura de cada planta, la cual se justificará en cada proyecto, según el tipo de industria.
2. ZONA INDUSTRIAL TIPOS C Y D
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....4 m³/m²
 OCUPACIÓN EN PLANTA.....100%
 RETRANQUEOS:No se exigen
 ALTURA MÁXIMA.....igual que en A y B

El cómputo de edificabilidad en ambos tipos se efectuará calculando el volumen contenido por el envolvente exterior del edificio. No contabilizarán las instalaciones exentas que no alberguen trabajo de personas de modo habitual en su interior y estén justificadas por el funcionamiento de la actividad de que se trate.

3. ZONA SERVICIOS
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....2.5 m²/m²
 OCUPACIÓN EN PLANTA.....100%
 RETRANQUEOS:..... No se exigen
 ALTURA MÁXIMA.....3 plantas y 10.5 m.
 PATIOS.....se
 gún N.U.M.
4. ZONA DEPORTIVA
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....0.5 m²/m²

OCUPACIÓN	EN
PLANTA.....	50%
ALTURA MÁXIMA.....	según
N.U.M.	

Artículo 140.22. Condiciones estéticas .- Todas las edificaciones guardarán la suficiente igualdad estética y formal aunque sus condicionamiento externos sean reflejo de la instalación industrial de que se trate.

En las parcelas tipo A y B se dispondrá una valla cuyo plinto de fábrica no excederá de 1 m., siendo el resto de material y diseño que no impida la visión.

En la Zona de Servicios se deberá conseguir una cierta unidad de tratamiento, que el Ayuntamiento garantizará mediante la ordenanza apropiada o el control de los proyectos.

Artículo 140.23. Otras instalaciones .- Será de obligado cumplimiento la Norma Básica NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios, debiéndose reflejar en el proyecto de edificación el grado de peligrosidad de la industria y las medidas protectoras.

CAPITULO 10.- NORMAS PARA CADA UNIDAD DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los Estudios de Detalle propuestos establecerán la Ordenación Detallada en su ámbito conforme a lo establecido en el art. 45.1 b) de la Ley de Urbanismo.

ARTICULO 141.- UNIDAD ED-1

Se pretende la ordenación de un suelo que actualmente ya figura como urbano, en un borde no consolidado.

-Tipología: Vivienda Unifamiliar adosada y aislada en parcela, compatible con mixto agrícola.

- Sistema de actuación: Compensación, o Cooperación
- Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación, Proyecto de urbanización.
- Superficie aproximada de la Unidad: 22.657 m².
- Número máximo de viviendas: 32.
- Número máximo de plantas: sobre rasante 2.
- Total superficie construida edificable: 8.000 m². Deberá descontarse la que se consolide como existente.
- Uso previsto: Residencial.
- Altura máxima de la edificación: 7 mts, respecto de la rasante de la calle situada en el eje de la edificación.
- Parcela mínima 250 m² adosadas, 325 m² aisladas.
- Aparcamientos: Se exige un mínimo de una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, en espacio público.
- Elementos de urbanización: Los espacios exteriores destinados a uso público (entre el cerramiento de parcelas y vía pública), deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

1º) Los tratamientos de las pavimentaciones responderán a los criterios establecidos en las presentes Normas, y deberán elegirse de común acuerdo con el Ayuntamiento.

2º) Los accesos a las parcelas deberán estar pavimentados y delimitados por un encintado sin que se impida el acceso individual a cada una de las parcelas.

3º) Los elementos accesorios de la posible urbanización de la unidad (señales, vallas, bancos, farolas, etc.), deberán ajustarse a un solo modelo para cada función y se elegirán de acuerdo con el Ayuntamiento.

4º) Se urbanizarán al menos las vías perimetrales existentes de 7 m. de anchas, a cargo de la urbanización

- Cesiones y reservas según art. 44.3 de la Ley de Urbanismo

- Plazo para su redacción: 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas.

ARTICULO 142.- UNIDAD ED-2.

El Ayuntamiento dispone de este terreno para reserva de equipamientos en suelo urbano. Se urbanizarán las dos calles paralelas existentes y el vacío del extremo Oeste en contacto con el suelo consolidado.

- Uso: Equipamientos públicos en general.

- Sistema de actuación: Cooperación, actuación aislada.

- Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización.

- Superficie aproximada de la Unidad: 10.758 m².

- Número máximo de plantas sobre rasante 2, y 7,5 m.
- Total superficie construida edificable: 4.000 m².
- Parcela mínima 350 m².
- Aparcamientos: Se exige un mínimo de una plaza de aparcamiento o garaje por cada 100 m² de edificación, en espacio público.
- Elementos de urbanización: Los espacios exteriores destinados a uso público (entre el cerramiento de parcelas y vía pública), deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
 - 1º) Los tratamientos de las pavimentaciones responderán a los criterios establecidos en las presentes Normas.
 - 2º) Los accesos a las parcelas deberán estar pavimentados y delimitados por un encintado sin que se impida el acceso individual a cada una de las parcelas.
 - 3º) Los elementos accesorios de la posible urbanización de la unidad (señales, vallas, bancos, farolas, etc.), deberán ajustarse a un solo modelo.
- Plazo para su redacción: 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas.

ARTICULO 143.- UNIDAD ED-3.

Se pretende la ordenación de un suelo que actualmente ya figura como urbano, en un borde no consolidado.

- Tipología: Vivienda Unifamiliar adosada y aislada en parcela, compatible con mixto agrícola.
- Sistema de actuación: Compensación, o Cooperación
- Instrumentos: Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación, Proyecto de urbanización.
- Superficie aproximada de la Unidad: 10.212 m².
- Número máximo de viviendas: 16.
- Número máximo de plantas: sobre rasante 2.
- Total superficie construida edificable: 4.000 m². Deberá descontarse la que se consolide como existente.
- Uso previsto: Residencial.
- Altura máxima de la edificación: 7 mts, respecto de la rasante de la calle situada en el eje de la edificación.
- Parcela mínima 250 m².
- Aparcamientos: Se exige un mínimo de una plaza de aparcamiento o garaje por vivienda, en espacio público.
- Elementos de urbanización: Los espacios exteriores destinados a uso público (entre el cerramiento de parcelas y vía pública), deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

1º) Los tratamientos de las pavimentaciones responderán a los criterios establecidos en las

presentes Normas, y deberán elegirse de común acuerdo con el Ayuntamiento.

2º) Los accesos a las parcelas deberán estar pavimentados y delimitados por un encintado sin que se impida el acceso individual a cada una de las parcelas.

3º) Los elementos accesorios de la posible urbanización de la unidad (señales, vallas, bancos, farolas, etc.), deberán ajustarse a un solo modelo para cada función y se elegirán de acuerdo con el Ayuntamiento.

4º) Se urbanizarán al menos las vías perimetrales existentes de 7 m. de anchas, a cargo de la urbanización

-Cesiones y reservas según art. 44.3 de la Ley de Urbanismo

- Plazo para su redacción: 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas.

TITULO VIII.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 144- GENERALIDADES.

En atención a lo señalado en el artículo 34 de la Ley de Urbanismo, estas Normas orientan el crecimiento del núcleo urbano tendiendo a completar los trazados viales existentes, y a la incipiente construcción en suelo rústico, detectado en las últimas décadas.

El suelo urbanizable delimitado consta de un sector. Se denomina SAU-2, y se tramita como planeamiento asumido.

No se contempla suelo urbanizable no delimitado.

ARTICULO 145- SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL SAU-2.

Plan Parcial aprobado definitivamente estableciéndose las siguientes características:

- Constituido por los terrenos señalados en la delimitación gráfica, según el Art. 14 a) de la Ley de Urbanismo, para cuyo desarrollo cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Superficie: 10,03 Ha. de propiedad municipal.
- Uso característico: Residencial con tipología de Vivienda Unifamiliar aislada o adosada con parcela. Compatible equipamientos y residencial pública. Mediante Estudio de Detalle, podrá modificarse la parcelación, para adaptar equipamientos y residencias, a necesidades, sin tener que modificar el Plan Parcial, siempre que no aumente la edificabilidad global, pudiendo superar la altura máxima en 0,5 m. sobre la prevista.
- Densidad máxima: 134 viviendas.
- Aprovechamiento medio máximo: 0.40 m²/m².
- Altura máxima de la edificación: 2 Plantas y 7 metros al alero permitiéndose el uso bajo

cubierta, siempre que no aumente la altura máxima.

- Plazo para su urbanización: 6 años a partir de la Aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales

TITULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO RUSTICO

CAPITULO 1.- DEFINICION DE CATEGORIAS Y DEL CONCEPTO "POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION".

ARTICULO 146- CATEGORIAS DEL SUELO RUSTICO

Atendiendo al artículo 16 de la Ley de Urbanismo se establecen las siguientes categorías del suelo rústico:

- Común.
- Entorno Urbano.
- Protección Especial.
- Protección Infraestructuras u otras afecciones.
- Protección Cultural.
- Protección Natural.
- Asentamiento Tradicional

ARTICULO 147.- COMÚN.

Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos que no quedan incluidos en el resto de las categorías, según queda delimitado en la documentación gráfica.

ARTICULO 148- ENTORNO URBANO.

Esta categoría queda constituida por los terrenos contiguos al núcleo urbano de Sancti-Spíritus y que se estima conveniente proteger para no comprometer el desarrollo futuro o preservar el paisaje y perspectivas tradicionales.

Su delimitación se refleja en la documentación gráfica.

ARTICULO 149.- PROTECCIÓN ESPECIAL.

Categoría constituida por los terrenos amenazados de riesgos naturales, incompatibles con la urbanización, como son los márgenes de los arroyos-ríos del termino municipal, así como el cementerio.

Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica.

ARTICULO 150.- INFRAESTRUCTURAS U OTRAS AFECIONES.

Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos que están afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte, ya sean existentes o previstas, o por cualquier otro tipo de servidumbre.

Las áreas incluidas en esta categoría pueden estar igualmente incluidas en otras categorías y quedan por tanto afectadas por lo determinado para ambas.

Su delimitación queda marcada en la documentación gráfica.

ARTICULO 151 - PROTECCIÓN CULTURAL.

Categoría constituida por los emplazamientos señalados por el Servicio Territorial de Cultura, sobre protección del patrimonio.

Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica y las fichas descriptivas correspondientes, como anejo a la memoria.

ARTICULO 152 - PROTECCIÓN NATURAL.

Categoría constituida por los terrenos delimitados ya en las normas anteriores como montes y cañadas.

Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica .

ARTICULO 153.- ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

Constituido por los terrenos del suelo rústico que constituyen núcleos de población simple.

Todos ellos quedan reflejados en la documentación gráfica.

ARTICULO 154.- CONCEPTO POSIBILIDAD DE FORMACION DE "NUCLEO DE POBLACION", Y CONDICIONES PARA EVITAR SU FORMACIÓN.

Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo de población siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones, por lo que deberán evitarse:

- 1-Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.
- 2-Es asimilable a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional (art. 16.1.c LUCYL).
- 3-La distancia mín. entre dos construcciones sea de 100 m.

CAPITULO 2.- CONDICIONES GENERALES DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 155.- DEFINICIÓN.

Las disposiciones incluidas en el presente capítulo regulan las condiciones relativas a la localización, ocupación, vinculación, calificación, infraestructuras y otras similares que con carácter general deben cumplir las instalaciones y construcciones con independencia de las limitaciones relativas a la clase de suelo en que puedan emplearse, u otras que se establezcan en otros apartados de las presentes Normas.

ARTICULO 156.- CLASIFICACIÓN DE USOS.

En razón de la actividad se establecen las siguientes clases de usos:

- A) Construcciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otras análogas relacionadas con la explotación de los recursos.

B) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

C) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

D) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no forman núcleo de población.

La clasificación de usos en razón de la actividad no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de permitidos, autorizables o prohibidos que se regula en el Capítulo 3 de las presentes Normas.

ARTICULO 157 - CONSTRUCCIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS U OTRAS ANALOGAS RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS NATURALES. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Se incluyen en este Concepto aquellas construcciones o instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo (agrícolas y forestales) y con la cría y reproducción de especies animales (ganaderas). A los efectos de estas Normas se consideran las secciones siguientes:

- Agrícolas.
- Forestales.
- Ganaderas.

ARTICULO -158.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRICOLAS.

1.- CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Se incluyen en esta sección las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con el cultivo y aprovechamiento de los recursos vegetales no forestales.

Se consideran tres tipos:

- Construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura.
- Construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura y al ocio.
- Viveros e invernaderos.

2.- CONDICIONES GENERALES.

Las construcciones e instalaciones agrícolas se consideran usos permitidos a los efectos de estas Normas.

No se permiten actuaciones en parcelas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, permitiéndose la discontinuidad de parcelas.

La modificación de la estructura parcelaria que implique la tala de arbolado podrá denegarse en los casos de grave impacto ecológico o paisajístico.

3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen en este apartado las construcciones necesarias para desarrollar las labores agrícolas en áreas de horticultura y cuyo destino exclusivo es el almacenaje de herramientas de labranza u otros elementos propios de la agricultura.

La parcela se destinará a fines agrícolas quedando expresamente prohibida la plantación

de césped, la pavimentación y la instalación de elementos destinados al ocio.

Se permite una construcción por parcela cuya superficie no supere los 6 m². construidos, en una única planta (planta baja), con una altura máxima de 2,40 mts. medida a la cara o línea inferior del forjado.

Se permite la construcción de obras para riego, siempre que se justifique su necesidad.

Se prohíbe expresamente la construcción de red de agua potable, saneamiento y red de energía.

Las parcelas no dispondrán de camino de acceso para vehículos no agrícolas.

4.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE APOYO A LA HORTICULTURA Y AL OCIO. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen en este apartado las construcciones necesarias para desarrollar las labores agrícolas propias de la horticultura que son utilizadas como refugio de los usuarios de la parcela con fines de esparcimiento.

La parcela se destinará a fines básicamente agrícolas, debiéndose mantener la producción agrícola del terreno que no resulte edificado, a excepción de una superficie no superior a 30 m². que podrá utilizarse como suelo no edificable auxiliar a los usos de la construcción.

Se permite una construcción por parcela cuya superficie no supere los 15 m². construidos, en única planta (planta baja), con una altura máxima de 2,50 m. medida a la cara o línea inferior del forjado.

Se permite la construcción de obras para riego, siempre que se justifique su necesidad.

Se prohíbe expresamente la construcción de red de agua potable, saneamiento y red de energía.

Las parcelas no dispondrán de camino de acceso para vehículos no agrícolas.

5.- VIVEROS O INVERNADEROS. CONCEPTO. CLASIFICACION Y CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen en este apartado las instalaciones o construcciones destinadas al cultivo de especies vegetales en condiciones especiales de cuidado.

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Incluye los viveros sin edificación y los invernaderos en construcción elemental vinculados a la capacidad productiva del suelo sobre el que se emplazan o al cultivo en semilleros y maceteros artificiales.
- b) Incluye los invernaderos dedicados a la producción de plantas de carácter ornamental.

Las instalaciones a que se refieren ambos supuestos, deberán adaptarse a la topografía y demás características del territorio y responder a elementales criterios de ordenación y composición.

Las actividades a las que se refiere el supuesto b) podrán contar con edificaciones auxiliares para guarda y administración, siempre que resulten imprescindibles para la explotación. En todo caso, la superficie de estas edificaciones no superará los 60 m². construidos y se realizarán en una planta

(planta baja), con una altura máxima de 2,60 m. medidos a la cara o línea inferior del forjado.

Los aparcamientos de visitantes y zonas de carga y descarga se resolverán dentro de la parcela.

ARTICULO 159.- ACTIVIDADES FORESTALES. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

Se incluyen en esta sección las actividades relativas a la explotación y aprovechamiento controlado de especies arbóreas y arbustivas.

Se considerarán actividades relacionadas directamente con la naturaleza del suelo sin requisitos de edificación.

Las explotaciones deberán realizarse de acuerdo a los planes y proyectos del Servicio Territorial de medio Ambiente, de la Junta de Castilla y León y seguirán criterios de respeto hacia la estructura general del bosque (especies, edad, altura, densidad, etc.).

ARTICULO 160.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES GANADERAS.

1.- CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.

Se incluyen en esta sección las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con la cría de todo tipo de ganado, incluidas las explotaciones apícolas, piscícolas y las relativas a animales de corral o granja.

Se consideran los siguientes tipos:

- Construcciones e instalaciones de apoyo a la ganadería.

- Actividades apícolas.
- Corrales domésticos.

2.- CONDICIONES GENERALES.

Se permitirán de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación, obrante en el Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería, y a la Ley de Protección Ambiental.

Las explotaciones ganaderas utilizarán como norma general las instalaciones ya existentes, permitiéndose la reconstrucción o reparación de las mismas en caso de deterioro. Podrán, no obstante, permitirse nuevas construcciones siempre que se justifique su necesidad y la existencia de recursos suficientes en la zona de emplazamiento.

Las distancias señaladas deberán ampliarse en un 50% en el caso de ubicarse la explotación en la componente de los vientos dominantes en relación con los núcleos o carreteras.

- A cursos de agua y pozos no destinados a consumo y si se trata de zonas de baño tradicionales: 100 m.
- A pozos y manantiales de abastecimiento: y se prohibirá, en cualquier caso, dentro del perímetro de protección cuando exista: 200 m.
- A reservas de interés paisajístico: 200 m.

3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES GANADERAS EN GENERAL. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen en este apartado las construcciones e instalaciones necesarias para aquellas explotaciones ganaderas vinculadas directamente a los recursos del suelo.

En los expedientes de solicitud deberá justificarse la existencia de los recursos que permitan la inclusión de la actividad dentro del concepto de ganadería extensiva, así como la necesidad de superficie construida en relación con las actividades a desarrollar.

Las instalaciones de ganado ovino y porcino podrán contar con un edificio para alojamiento de los animales con una superficie construida máxima de 1,5 m²/cabeza que incluya en su caso, la zona auxiliar de almacenaje y un espacio anexo vallado, con una superficie máxima de 1,7 m²/cabeza.

Podrán aceptarse no obstante, previa justificación, mayores superficies en aquellos casos en que las explotaciones incluyan instalaciones destinadas a la obtención de productos lácteos y/o zonas de parto y reproducción de crías.

La distancia mínima entre corrales de ovino - caprino será según Normativa sectorial.

Las explotaciones ganaderas en general podrán contar con cerramientos móviles, con destino a la utilización temporal para el ganado, siempre que se justifique su necesidad.

Asimismo podrán contar con instalaciones menores complementarias necesarias para la explotación, tales como, abrevaderos, comederos y similares.

4.- ACTIVIDADES APICOLAS. CONCEPTOS Y CONDICIONES PARTICULARES.

Reguladas en general por la Normativa Sectorial.

Se incluyen en este apartado las instalaciones destinadas a la cría y reproducción de la fauna apícola y a la explotación por parte de ésta de los recursos aportados por la flora melífera.

Las nuevas instalaciones de colmenas tanto permanentes ("fijistas") como transhumantes ("movilistas"), deberán emplazarse a una distancia con relación a las existentes, directamente proporcional al número de abejas, e inversamente proporcional a la capacidad del recurso aprovechado en la zona (flora melífera).

En el caso de que las explotaciones fijistas presenten un estado de deterioro o abandono y se ubiquen en terrenos comunales, el Ayuntamiento podrá requerir a sus propietarios su inmediata reparación y/o ocupación, o en caso contrario, la renuncia o sesión para su restauración.

Se prohíbe la colocación de cajas coje-enjambres a una distancia inferior a 1.000 m. respecto de cualquier colmenar existente.

Las instalaciones apícolas guardarán una distancia mínima de 200 m. respecto de los corrales o instalaciones abiertas existentes ocupadas por ganado de otras especies.

5.- CORRALES DOMESTICOS. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen en este apartado las construcciones o instalaciones necesarias para aquellas explotaciones ganaderas que estén constituidas como máximo, y simultáneamente por:

- 2 cabezas de ganado vacuno.
- 2 cerdas reproductoras.

3 cerdos de cebo.
5 cabezas de ganado ovino-caprino.
10 conejas madres.
20 aves.

Aún cuando por razones de concepto, los corrales domésticos se regulan en esta sección, deben ser considerados como usos autorizables en base a su insuficiente vinculación en relación con el medio en que se sitúan.

La parcela mínima sobre la que podrá emplazarse un corral doméstico será de 500 m².
La superficie construida máxima será de 150 m².

ARTICULO 161.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

1.- CONCEPTO.

Se consideran como usos y actividades al servicio de las obras públicas a las construcciones e instalaciones vinculadas directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

No se consideran dentro de este concepto las instalaciones hosteleras y en general cualquier tipo de equipamiento (establecimientos comerciales, ocio, etc.) o industria (talleres), cuya vinculación con las obras públicas no se considera como directa.

2.- CONDICIONES GENERALES.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se consideran usos permitidos a los efectos de estas Normas.

Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar suelo urbano destinado al mismo uso o similar del que se pretende situar en suelo rústico, en el entorno próximo al emplazamiento idóneo.

El expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio justificativo de que las obras a realizar no producirán impactos negativos importantes en la red de transporte, en el medio físico y en las redes de infraestructuras básicas.

Cuando las construcciones o instalaciones tengan carácter provisional deberán establecerse en las Memorias de los Proyectos el plazo máximo para el desmantelamiento y las acciones necesarias para la restitución del medio original, debiéndose presupuestar estas acciones.

El Ayuntamiento podrá asegurar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, mediante la exigencia de las garantías oportunas a través de los cauces reglamentarios.

ARTICULO 162.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL SUELO RÚSTICO.

1. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Se consideran en este artículo aquellas construcciones e instalaciones que habiendo sido declaradas de utilidad pública e interés social por el organismo competente en cada caso, deban necesariamente emplazarse en el medio rural.

Se entenderá por construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social aquéllas cuyo destino suponga una clara aportación al bienestar económico o social colectivo.

Se entenderá que existe necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando por razones de vinculación a un tipo o características de suelo concreto los usos y actividades no puedan emplazarse en suelo urbano.

Se consideran los siguientes conceptos:

- Equipamientos y servicios.
- Infraestructuras.

2.- CONDICIONES GENERALES.

Las construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural se consideran usos autorizables a los efectos de estas Normas.

ARTICULO 163.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

1. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Dentro del concepto de construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se consideran como equipamientos y servicios las actividades e instalaciones de carácter colectivo, complementarios al uso residencial de las áreas urbanas.

A los efectos de estas Normas, se consideran los siguientes apartados:

- Dotaciones públicas o privadas y servicios especiales.

- Campamentos de turismo.
- Actuaciones complementarias destinadas a la mejora ambiental.

2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Para que las instalaciones de equipamientos y servicios puedan ser autorizadas, en el expediente de solicitud, además de los oportunos proyectos, deberá incluirse la siguiente documentación:

- Justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural por razones del uso o de la actividad a desarrollar y las características del suelo en que pretende ubicarse.
- Justificación de la previsión de accesos y aparcamientos adecuados.
- Descripción del régimen de uso, servicio y mantenimiento.
- Solución adecuada de depuración y vertidos.

3.- DOTACIONES Y SERVICIOS ESPECIALES. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

Comprende este apartado aquellas construcciones destinadas a cubrir las necesidades de la población en materia de educación, asistencia, sanidad y similares, tales, como: Escuelas de la naturaleza, escuelas agrarias, sanatorios, Cruz Roja, gasolineras, cementerios, hoteles y otras semejantes.

No se incluyen en este apartado las instalaciones destinadas a actividades comerciales por cuanto no existe necesidad de emplazamiento en el suelo rústico.

Para que las construcciones o instalaciones puedan ser autorizadas, además de los requisitos que se establecen en las condiciones generales de los equipamientos y servicios, en el expediente de solicitud deberá incluirse la siguiente documentación:

- Justificación de la imposibilidad de producir impactos negativos en el medio físico, paisaje, red de transportes y otras redes de infraestructuras básicas.
- Justificación de la vinculación directa de todas las edificaciones e instalaciones incluidas en el proyecto al uso principal de la dotación o servicio de que se trate.

4.- CAMPAMENTOS DE TURISMO. CONCEPTO Y CONDICIONES PARTICULARES.

La definición y normativa aplicable quedan establecidas en la O.M. de 28 de Julio de 1.966, Decreto 3.787/70 de 19 de Diciembre (B.O.E. de Enero de 1.971) y disposiciones posteriores concordantes.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 300, con independencia de que sean en tienda o caravana.

La dimensión mínima de terreno en que se emplace un campamento de turismo, deberá constituir una finca única cuya superficie se encuentre entre 5.000 m². y 12.000 m². para el intervalo de capacidad expresado en el anterior párrafo, de modo que corresponda una superficie de 40 m². por acampado.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 m. en cada uno de sus puntos. Los campamentos de turismo contarán con

acceso fácil por camino asfaltado que permita la circulación en doble dirección. Será exigible una plaza de aparcamiento dentro del recinto del campamento, por cada cuatro acampados, de acuerdo a la capacidad total. El viario interior permitirá el acceso de los vehículos a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 m.

Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Se recomienda que las instalaciones de esparcimiento y recreo sean cubiertas, en razón de las características climatológicas de la zona. Todas las edificaciones constarán de una planta (planta baja).

Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los bordes de la finca. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 m. respecto a los citados bordes.

El perímetro de protección definido por los retranqueos indicados en el párrafo anterior deberá plantarse con árboles y arbustos. Deberá preverse una superficie del 15% mínima de la finca como espacios libres y deportivos, no pudiendo contabilizarse para tal fin el perímetro de protección al que hacen referencia los párrafos, anteriores.

Las plazas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 m. a cualquier carretera y de 30 m. a cualquier camino.

Para que los campamentos de turismo puedan ser autorizados, además de los requisitos que se establecen en las condiciones generales de los equipamientos y servicios, en el expediente de

solicitud deberá incluirse la siguiente documentación:

- Justificación del cumplimiento de los extremos exigidos en los párrafos precedentes del presente artículo.
- Justificación de la imposibilidad de producción de impactos negativos en el medio físico, paisaje, red de transporte y otras redes de infraestructuras básicas.

5.- ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA MEJORA AMBIENTAL. CONCEPTO.

Se incluyen dentro de este apartado las actividades e instalaciones destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales y del paisaje, así como aquellas obras de pequeña envergadura dirigidas a acondicionar determinadas áreas del espacio rural con destino a actividades de ocio colectivo. Igualmente las obras de consolidación y restauración de monumentos o elementos singulares.

ARTICULO 164.- INFRAESTRUCTURAS. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

Dentro del concepto de construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se consideran en esta sección las nuevas redes o instalaciones de infraestructuras, tales como: carreteras, caminos, pistas forestales, energía, telefonía, abastecimiento, saneamiento, encauzamiento y embalsamiento de aguas, telecomunicaciones y similares.

Se considera "infraestructura imprescindible" aquélla que teniendo una finalidad justificada plenamente, deba emplazarse necesariamente (por carecer de alternativa lógica y razonable), en un determinado espacio. El Ayuntamiento y la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, valorarán la posible aplicación de este concepto en cada caso particular a la vista de la solución propuesta y en base a la ponderación de los costes económicos y sociales de las diversas alternativas existentes.

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO RUSTICO.

ARTICULO 165.- DEFINICIONES.

1. USOS PERMITIDOS.

Se consideran usos permitidos al conjunto de actividades, instalaciones o construcciones, cuya licencia debe ser otorgada por el Ayuntamiento una vez constatado el cumplimiento de la normativa aplicable y sin otro trámite previo.

2. USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos autorizables al conjunto de actividades, instalaciones o construcciones que con anterioridad a la licencia del Ayuntamiento requieren la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León, autorización que deberá tramitarse con arreglo a lo establecido en la Ley de Urbanismo y reglamentos vigentes.

3. USOS PROHIBIDOS.

Se consideran usos prohibidos al conjunto de actividades, instalaciones o construcciones que no puedan emplazarse en el suelo rústico de acuerdo al contenido de las presentes Normas.

ARTICULO 166.- RUSTICO COMUN.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Por tratarse de una categoría constituida por suelos de menor valor intrínseco, se establecen condiciones más permisivas, calificando como permisibles, actividades, instalaciones o edificaciones vinculadas o compatibles con el medio rural.

2.- USOS PERMITIDOS.

Según Art. 26 de la LUCyL.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones, agrícolas, forestales ganaderas, y otras análogas.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales.
- Cerramientos de fincas según sistemas tradicionales.

3.- USOS AUTORIZABLES.

Según el Art. 23.2 de la LUCyL, serán autorizables:

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.
- Vivienda unifamiliar aislada, cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población, hasta 250 m² construidos.
- Instalaciones o edificaciones destinadas a la docencia o investigación agrarias.

4.- USOS PROHIBIDOS.

El resto de usos no permitidos o autorizables.

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN - OCUPACIÓN

- Parcela mínima: U.M.C.
- Retranqueos: 15 m.
- Edificabilidad 0,01 M²/M²
- Altura Máxima: 7,5 m. a cumbrera en naves.
- Viviendas hasta 250 m² construidos, dos plantas y 7 m. en alero, sin aprovechamiento bajo cubierta.

ARTICULO 167.- INFRAESTRUCTURAS U OTRAS AFECCIONES.

1.- USOS AUTORIZABLES.

Según el Art. 23.2 de la LUCyL:

- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.

2.- USOS PROHIBIDOS.

El resto de usos no autorizables.

3.-RED VIARIA.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Los taludes que resulten de obras de mejora o ampliación serán tratados con la vegetación adecuada, cuidando los aspectos paisajísticos de la zona.

Serán respetados los caminos rurales existentes.

En los caminos rurales, cualquier tipo de cerramiento deberá retranquearse como mínimo 3 mts. respecto del eje del camino, y cualquier tipo de edificación 8 m desde el eje del camino.

4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

5.- CAUCE DE LOS ARROYOS DEL TERMINO.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTÍCULO 168.- PROTECCION DE ENTORNO URBANO.

1.- NORMA DE CARÁCTER GENERAL

Dada la situación especial del emplazamiento de las áreas que constituyen esta categoría, se prohíbe toda actividad, instalación o edificación que pueda comprometer el crecimiento futuro, la estructura o la imagen del núcleo urbano.

2.- USOS PERMITIDOS

Según art. 27 a) de la LUCyL:

- Obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

3.- USOS AUTORIZABLES

Según art. 27 c) de la LUCyL.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras de rehabilitación, de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.
- Actividades agropecuarias propias de la naturaleza del suelo, siempre que no requieran instalaciones o edificaciones mayores de 100 m², construidos por U.M.C. y 7 m, de altura en cumbrera y quede garantizado el respeto a los valores paisajísticos.

4.- USOS PROHIBIDOS.

USOS PROHIBIDOS

Según art. 27 b) de la LUCyL.

- Las actividades extractivas, instalaciones y construcciones vinculadas.
- Los usos industriales y comerciales, instalaciones y construcciones vinculadas
- Viviendas unifamiliares aisladas.

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN-OCUPACIÓN

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueos: 15 m.
- Edificabilidad 0,05 M²/M²
- Altura Máxima: 6 m. a cumbrera, 1 Planta

ARTICULO 169.- PROTECCION ESPECIAL.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Dadas las características del área que constituye esta categoría, tendrán prioridad las actividades encaminadas a la protección de los riesgos naturales detectados en los márgenes fluviales.

2.- USOS AUTORIZABLES.

Se consideran usos autorizables:

- Actuaciones tendentes a la protección de los riesgos de los cauces naturales.
- Infraestructuras imprescindibles. Ampliación cementerio.
- Deportivo aire libre.

3.- USOS PROHIBIDOS.

Se consideran usos prohibidos el resto de usos no autorizables.

4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
Incompatible.

ARTICULO 170.- PROTECCION CULTURAL.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Dadas las características del área que constituye esta categoría, tendrán prioridad las actividades encaminadas a la protección de los bienes culturales o yacimientos arqueológicos detectados.

Deberán tenerse en cuenta las determinaciones del art. 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de castilla y León, respecto a hallazgos casuales, comunicación y paralización inmediata.

Cualquier nueva incorporación al catálogo deberá ser informada favorablemente por la Comisión territorial de Patrimonio Cultural.

2.- USOS AUTORIZABLES.

Se permitirán los usos actuales o aquellos relacionados con valores culturales como investigación, protección o musealización. Toda remoción de terrenos deberá ser autorizada por la Comisión territorial de Patrimonio Cultural. Para ello se presentará proyecto por parte de técnico competente que tendrá que contar con la autorización que establece el art. 55 de la Ley/2002, de Patrimonio Cultural de castilla y León.

3.- USOS PROHIBIDOS.

Se consideran usos prohibidos el resto de usos no autorizables.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

No se fijan.

ARTICULO 171.- PROTECCION NATURAL.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Dadas las características del área que constituye esta categoría, y la prioridad de la Ley de Espacios Naturales sobre la Ley del suelo en este caso, nos remitimos a la Normativa sectorial, en todo lo referente a esta clase de suelo.

2.- USOS AUTORIZABLES.

Según Normativa Sectorial.

3.- USOS PROHIBIDOS.

Se consideran usos prohibidos el resto de usos no autorizables, así como la vivienda unifamiliar o colectiva.

4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Según Normativa Sectorial.

ARTICULO 172.- ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

1.- NORMA DE CARACTER GENERAL.

Según el Art. 28 de la LUCyL:

Dadas las características especiales de las áreas que constituyen esta categoría, se prohíbe toda instalación o actividad, que pueda implicar la ampliación de los límites grafiados en los planos. Las construcciones se adaptarán a las condiciones físicas de las existentes en el entorno.

2.- USOS PERMITIDOS.

Casetas de aperos de labranza (Máximo: 15 m2. construidos).

Instalaciones destinadas al riego o drenaje de terrenos.

Actividades destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales y los recursos agropecuarios.

Cerramientos de fincas según sistemas tradicionales.

Vivienda Unifamiliar, corrales domésticos.

3.- USOS AUTORIZABLES.

Infraestructuras cuyo emplazamiento en esta categoría de suelo resulte imprescindible.

Dotaciones con informe de viabilidad del promotor.

Hostelería en general hasta 500m2.

4.- USOS PROHIBIDOS.

El resto de usos no permitidos o autorizables.

5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN- OCUPACIÓN

- Distancia mínima a límites 10m.
- Retranqueos: no se fijan.
- Edificabilidad 0,5 M2/M2
- Altura Máxima: 8 m. a cumbre, 2 Plantas sin aprovechamiento adicional bajo-cubierta.

- Diseño y materiales en consonancia con el ambiente.
- Condición especial nuevas construcciones sistema de depuración propio en proyecto.

CAPITULO 4.- OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

ARTICULO 173.- CONDICIONES TIPOLÓGICAS Y AMBIENTALES.

1. Las construcciones habrán de adaptarse básicamente a las características del lugar en que estuvieran situadas y a tal efecto:

A) Las construcciones en lugares inmediatos a las categorías, interés paisajístico, habrán de respetar las características del entorno.

B) En los lugares de paisaje abierto, en las perspectivas que ofrezcan valores típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, desvirtúe el valor del paisaje o desfigure sus perspectivas.

C) En los lugares en que por razones de pendiente, dimensiones y características de la cuenca visual, ausencia de cubierta arbórea, etc., pueda ser notable la incidencia de las implantaciones en el paisaje, al acrecentarse su vulnerabilidad, deben extremarse las medidas de respeto al mismo, prohibiéndose las

construcciones e instalaciones que por su envergadura y/o tratamiento produzcan un impacto negativo en el entorno.

2. Los anteriores mandatos, que parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. En aplicación de los principios estéticos recogidos en los puntos anteriores las edificaciones en el suelo rústico deberán adaptarse a las invariantes materiales de la arquitectura tradicional del lugar. En tal sentido, las condiciones de volumen, composición, tratamientos de cubiertas, formas de huecos y espacios arquitectónicos corresponderán a las características tipológicas de la calificación tradicional.

4. Excepcionalmente, se excluyen del cumplimiento de la regla expresada en el punto tercero de este artículo las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde con su actividad o destino.

ARTICULO -174.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

Dado que las condiciones constructivas tienen por objeto la regulación de la correcta ejecución, funcionamiento y acabado de las construcciones y puesto que en este sentido no tiene relevancia alguna la clase de suelo en que resulten emplazadas, las condiciones constructivas para el suelo rústico coinciden y

se remiten a las establecidas para el suelo urbano.

ARTICULO 175.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

A) No podrá autorizarse o concederse licencia a construcciones o instalaciones en el suelo rústico en tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que pretenda desarrollarse.

B) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano, aquella que, en todo momento, reúne las condiciones mínimas o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

C) La dotación mínima a prever en cualquier asentamiento humano en el suelo rústico será de 150 litros/habitante /día.

2. EVACUACION DE RESIDUALES.

A) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

B) La instalación de depuración constará en su caso más general de las dos partes siguientes:

a) Dispositivo de acondicionamiento previo del efluente, capaz de hacer las aguas residuales compatibles con un buen funcionamiento de los elementos de dispersión y de tratamiento en el terreno.

b) Dispositivo de vertido de las aguas residuales en el terreno, que tenga una eficacia probada en lo que respecta a la protección del medio natural y, en especial, de las capas de agua subterránea.

Ambos dispositivos deberán estar proyectados de acuerdo con el estado actual de la tecnología y dimensionados en función de los parámetros de diseño comúnmente aceptados.

Salvo estudio justificativo en contra, las características de la instalación cumplirán como mínimo la norma NTE-ISD.

C) En caso de que exista la posibilidad de incorporar a la red de alcantarillado los nuevos vertidos, tanto por capacidad de la propia red como de la instalación comarcal de depuración se conducirán las aguas residuales a dicha red, interponiendo los elementos adecuados en su incorporación.

D) No se autorizará la implantación de pozos absorbentes en aquellas áreas en las que exista riesgos de contaminación de acuíferos

E) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con los sistemas propios de depuración que se establecen en las Condiciones Generales de las Actividades de las presentes Normas.

3. El alumbrado de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, no obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

ARTICULO 176.- OTRAS CONDICIONES.

Aquellos aspectos no mencionados en el presente Título (Seguridad en la construcción, protección del arbolado, etc.), quedarán regulados por las determinaciones establecidas en las Normas para el suelo urbano.

Salamanca, Diciembre de 2006.

EL ARQUITECTO
Fdo: Tomás Martín Martín