



**DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN INICIAL**
Septiembre 2022

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. ----	7
Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas	7
Artículo 2. Objeto y finalidad.....	7
Artículo 3. Encuadre legal.....	7
Artículo 4. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.....	8
Artículo 5. Ejecutividad.....	8
Artículo 6. Vinculación.....	8
Artículo 7. Vigencia.....	8
Artículo 8. Documentos que integran las Normas Urbanísticas.....	9
Artículo 9. Criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas.....	9
Artículo 10. Consideración del carácter general y detallado de las Normas.....	10
Artículo 11. Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo.....	10
Artículo 12. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población (dotaciones generales).....	10
Artículo 13. Declaración de fuera de ordenación.....	10
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN-----	10
Sección 1ª. Régimen general	10
Artículo 14. Régimen urbanístico del suelo y la edificación.....	10
Artículo 15. Derechos en suelo urbano	11
Artículo 16. Actos sujetos a licencia.....	11
Artículo 17. Actos sujetos a declaración responsable.....	12
Artículo 18. Actos constructivos y obras.....	12
Artículo 19. Declaración responsable de primera ocupación de construcciones	15
Artículo 20. Competencia y Procedimiento de licencias.....	15
Artículo 21. Competencia y Procedimiento de actos sometidos a declaración responsable.....	16
Artículo 22. Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno.....	17
Artículo 23. Servidumbres legales.....	17
Sección 2ª. Fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción	18
Artículo 24. Medidas para el fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción.....	18
Sección 3ª. Deberes de los propietarios	18
Artículo 25. Condiciones de mantenimiento.....	18
Artículo 26. Deber de conservación.....	18
Artículo 27. Deber de prevención de riesgos. Inundabilidad.....	19
Artículo 28. Limitaciones por determinaciones sectoriales.....	20
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	21
CAPÍTULO 3. USOS BÁSICOS: IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES. -----	21
Artículo 29. Identificación de los usos básicos.....	21
Artículo 30. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.....	22
CAPÍTULO 4. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES PARA CADA UNO DE LOS USOS BÁSICOS -----	23
Sección 4ª. Explotación agropecuaria	23
Artículo 31. Definición	23
Artículo 32. Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias.....	23
Artículo 33. Uso básico Agrícola.....	23
Artículo 34. Uso básico Cinegético.....	23
Artículo 35. Uso básico Forestal.....	23
Artículo 36. Uso básico Ganadero.....	23
Sección 5ª. Actividades extractivas	25
Artículo 37. Uso Básico de Actividades Extractivas.....	25
Sección 6ª. Industrial	25
Artículo 38. Definición	25
Artículo 39. Uso Básico de Actividades Industriales.....	26
Sección 7ª. Terciario	27
Artículo 40. Definición	27
Artículo 41. Uso Básico Comercio.....	27
Artículo 42. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas	28
Artículo 43. Uso Básico Hostelería	29
Artículo 44. Uso Básico Hotelero	29
Artículo 45. Uso Básico Oficina.....	30
Sección 8ª. Dotacional	30
Artículo 46. Definición	30

Artículo 47. Uso básico Asistencial.....	30
Artículo 48. Uso básico Cultural.	30
Artículo 49. Uso básico Deportivo.....	31
Artículo 50. Uso básico Educativo.....	31
Artículo 51. Uso básico Religioso.....	31
Artículo 52. Uso básico Sanitario.....	31
Artículo 53. Uso básico Zonas Verdes.....	31
Artículo 54. Uso básico Otros Espacios Libres.....	32
Artículo 55. Uso Básico Viario y Comunicación.....	32
Artículo 56. Uso Básico Servicios urbanos.....	32
Sección 9ª. Estacionamiento.....	32
Artículo 57. Uso Básico Garaje y Estacionamiento.....	32
Sección 10ª. Residencial.....	33
Artículo 58. Uso Básico Vivienda.....	33
Sección 11ª. Especial.....	34
Artículo 59. Uso Básico Especial.....	34
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	35
CAPÍTULO 1. DEFINICIONES.....	35
Artículo 60. Alineaciones y retranqueos.....	35
Artículo 61. Edificaciones auxiliares.....	35
Artículo 62. Límite de zona.....	35
Artículo 63. Parcela mínima.....	35
Artículo 64. Rasante oficial.....	35
Artículo 65. Solar 36.....	36
Artículo 66. Sólido capaz.....	36
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN.....	36
Artículo 67. Acabados de fachadas.....	36
Artículo 68. Acceso a instalaciones comunes.....	37
Artículo 69. Acceso a las edificaciones.....	37
Artículo 70. Altura máxima y número de plantas.....	38
Artículo 71. Altura libre interior.....	39
Artículo 72. Dotación de infraestructuras de comunicación electrónica.....	40
Artículo 73. Cerramiento y deber de conservación de solares.....	40
Artículo 74. Cubierta.....	40
Artículo 75. Cuerpos volados sobre espacios públicos.....	42
Artículo 76. Edificabilidad: Concepto y cómputo.....	43
Artículo 77. Escaleras, rampas, antepechos y barandillas.....	43
Artículo 78. Espacio bajo cubierta.....	43
Artículo 79. Fondos de edificación.....	43
Artículo 80. Instalaciones mínimas.....	43
Artículo 81. Instalaciones en fachada.....	44
Artículo 82. Marquesinas, muestras, banderolas y toldos.....	44
Artículo 83. Medianeras.....	45
Artículo 84. Ocupación de parcela.....	45
Artículo 85. Patios interiores.....	45
Artículo 86. Planta baja.....	46
Artículo 87. Portadas, escaparates y vitrinas.....	46
Artículo 88. Portales y zaguanes.....	46
Artículo 89. Salida de humos.....	46
Artículo 90. Sótanos y semisótanos.....	46
TÍTULO IV. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN.....	49
CAPÍTULO 3. SOBRE LAS VÍAS PÚBLICAS Y SU URBANIZACIÓN.....	49
Artículo 91. Condiciones generales.....	49
Artículo 92. Tipos de vías públicas urbanas.....	49
Artículo 93. Red viaria principal.....	50
Artículo 94. Red viaria complementaria.....	50
Artículo 95. Viario Plaza:.....	51
CAPÍTULO 4. SOBRE LOS SERVICIOS URBANOS.....	51
Artículo 96. Condiciones generales.....	51
Artículo 97. Ejecución de los servicios urbanos.....	52
Artículo 98. Condiciones para el abastecimiento de agua.....	52

Artículo 99. Condiciones para la red de saneamiento	52
Artículo 100. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.....	53
Artículo 101. Condiciones para el alumbrado público.....	53
Artículo 102. Condiciones para la red de telecomunicaciones.....	53
Artículo 103. Condiciones para la red de distribución de gas natural.....	54
CAPÍTULO 5. SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. -----	54
Artículo 104. Parques y jardines públicos.....	54
CAPÍTULO 6. CANALIZACIONES DE AGUA, ACEQUIAS Y REGUERAS.-----	55
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN	
DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	57
CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES-----	57
Artículo 105. Patrimonio cultural.....	57
Artículo 106. Alcance del catálogo.....	57
Artículo 107. Prevalencia.....	57
Artículo 108. Régimen Urbanístico.....	57
CAPÍTULO 8. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN ---	58
Artículo 109. Régimen urbanístico general de los elementos catalogados.....	58
Artículo 110. Edificabilidad de los elementos catalogados.....	58
Artículo 111. Clasificación Urbanística de los BIC.....	58
CAPÍTULO 9. TIPOS DE ACTUACIONES EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS -----	59
Artículo 112. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.....	59
Artículo 113. Actuaciones de Conservación.....	59
Artículo 114. Actuaciones de Consolidación.....	59
Artículo 115. Actuaciones de Restauración.....	59
Artículo 116. Actuaciones de Rehabilitación.....	60
Artículo 117. Actuaciones de Reconstrucción.....	60
Artículo 118. Actuaciones de reestructuración.....	60
CAPÍTULO 10. CONTENIDO DEL CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS	
PROTEGIDOS.-----	61
Artículo 119. Niveles de Protección.....	61
Artículo 120. Nivel de protección Integral e Integral (BIC).....	61
Artículo 121. Nivel de protección Estructural.....	62
Artículo 122. Nivel de protección Ambiental.....	63
CAPÍTULO 11. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C. -----	64
Artículo 123. Condiciones de intervención en los BIC.....	64
TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	65
CAPÍTULO 12. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL -----	65
Artículo 124. Tipología edificatoria.....	65
Artículo 125. Tipología de edificación adosada.....	65
Artículo 126. Tipología de edificación aislada.....	65
Artículo 127. Tipología de edificación pareada.....	65
Artículo 128. Tipología de edificación entre medianeras.....	65
Artículo 129. Tipología de edificación alineada a vial.....	65
Artículo 130. Tipología de nave.....	65
Artículo 131. Tipología de edificación libre.....	65
Artículo 132. Tipología de edificación auxiliar.....	66
CAPÍTULO 13. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. -----	66
Artículo 133. Condicionamiento general.....	66
Artículo 134. Condiciones previas a la edificación.....	66
Artículo 135. Condiciones de la parcela edificable.....	66
Artículo 136. Edificación y urbanización simultáneas.....	66
Artículo 137. Actuaciones aisladas.....	66
CAPÍTULO 14. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO -----	67
Sección 12ª. Ordenanzas de uso y edificación.....	67
Artículo 138. Relación de zonas. Resumen de Ordenanzas.....	67
CAPÍTULO 15. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN. -----	70
Sección 13ª. Tipos de actuaciones.....	70
Artículo 139. Tipos de actuaciones.....	70
Sección 14ª. Para las actuaciones sobre edificios existentes en Ordenanzas T1 Y T2.....	70
Artículo 140. Condiciones para las actuaciones sobre edificaciones existentes en las zonas T1 y T2.....	70

Sección 15ª. Resto de actuaciones.	71
Artículo 141. Condiciones generales.....	71
Artículo 142. Ordenanza T-1: TEJIDO TRADICIONAL 1.	71
Artículo 143. Ordenanza T-2: TEJIDO TRADICIONAL 2.	75
Artículo 144. Ordenanza B-1: ÁREA DE BORDE 1 (TIPOLOGÍA AISLADA):.....	78
Artículo 145. Ordenanza B-2: ÁREA DE BORDE 2 (TIPOLOGÍA ADOSADA):.....	81
Artículo 146. Ordenanza M: MIXTA	84
Artículo 147. Ordenanza EQUIP: Equipamiento.....	87
Artículo 148. Ordenanza ELP: Espacios Libres Públicos.	88
Artículo 149. Ordenanza Viario y Comunicación.....	89
TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	90
CAPÍTULO 16. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	90
Sección 16ª. Definición e introducción a su gestión	90
Artículo 150. Delimitación y sectores.	90
Artículo 151. Actuaciones sobre los sectores.....	90
Artículo 152. Planeamiento de desarrollo.	90
Artículo 153. Derecho al uso provisional.....	90
Artículo 154. Gestión.	90
Sección 17ª. Condiciones generales	91
Artículo 155. Parámetros generales:	91
Artículo 156. Condiciones generales de uso.	92
Artículo 157. Condiciones generales de la edificación.....	92
Artículo 158. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:.....	92
Artículo 159. Condiciones generales de ordenación.	92
Artículo 160. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos.	93
TÍTULO VIII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO	95
CAPÍTULO 17. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	95
Artículo 161. Concepto y destino.....	95
Artículo 162. Régimen de derechos y deberes en suelo rústico.	95
Artículo 163. Procedimiento de autorización de usos excepcionales.....	96
Sección 18ª. Condiciones de implantación	96
Artículo 164. Definición de núcleo de población	96
Artículo 165. Segregaciones.	96
Artículo 166. Parcelaciones.	97
Artículo 167. Tipos de intervenciones	97
Sección 19ª. Condiciones de integración paisajística.....	97
Artículo 168. Cierres y vallados.....	97
Artículo 169. Preservación de la vegetación existente	98
Artículo 170. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.....	98
Sección 20ª. Condiciones de dotación de servicios y para la implantación de infraestructuras.	98
Artículo 171. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.....	98
Artículo 172. Infraestructuras de telecomunicaciones.....	99
Artículo 173. Condiciones para la implantación de infraestructuras de producción de energías renovables.	99
Sección 21ª. Condiciones de edificación.....	101
Artículo 174. Materiales	101
Artículo 175. Altura.....	101
Sección 22ª. Condiciones preventivas en el medio físico.....	101
Artículo 176. Condiciones sobre los terrenos de la Red Natura 2000.	101
Artículo 177. Condiciones en los Montes de Utilidad Pública.	102
Artículo 178. Prevención activa de riesgos.....	102
Artículo 179. Riesgo de incendios forestales.....	102
Artículo 180. Limitaciones a los usos en terrenos sometidos a riesgo de inundación.....	102
CAPÍTULO 18. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.....	103
Artículo 181. Categorías:	103
Sección 23ª. Condiciones en suelo rústico común (SRC).	103
Artículo 182. Régimen de usos en suelo rústico común.....	103
Artículo 183. Régimen de edificación en suelo rústico común.	104
Sección 24ª. Condiciones en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI).	104
Artículo 184. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.....	104
Artículo 185. Uso y defensa de las carreteras	105

Artículo 186. Infraestructuras de la red eléctrica, servidumbre de paso de energía eléctrica.	107
Sección 25ª. Condiciones en suelo rústico con protección agropecuaria.	109
Artículo 187. Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria.	109
Artículo 188. Régimen de edificación en suelo rústico con protección agropecuaria.	109
Sección 26ª. Condiciones en suelo rústico con protección natural (SR-PN).....	110
Artículo 189. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Red Natura 2000”.....	110
Artículo 190. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Montes de Utilidad Pública”.....	110
Artículo 191. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Genérico”.....	111
Artículo 192. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural.....	112
Sección 27ª. Condiciones en suelo rústico con protección cultural (SRPC).....	112
Artículo 193. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural.....	112
Artículo 194. Régimen de edificación en suelo rústico con protección cultural.....	113

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, FINALIDAD Y OTRAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas

1. Las Normas Urbanísticas Municipales de Buenavista de Valdavia corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual dan cumplimiento y por tanto contienen la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación. Asimismo, da cumplimiento a las Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, y 13/ 2003, de 23 de diciembre, de modificaciones de la Ley mencionada y la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo.
2. Así mismo, se ajustan a lo contenido en la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre la sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, mediante aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero y el Decreto 6/2016, de 3 de marzo por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la mencionada Ley 7/2014, de 12 de septiembre. Finalmente, también son acordes a la última modificación de la Ley de Urbanismo a través de la Ley 5/2019, de 19 de marzo.

Artículo 2. Objeto y finalidad.

1. Las Normas Urbanísticas de Buenavista de Valdavia tienen como finalidad la creación de un marco legal adecuado para la ordenación urbanística del municipio, de conformidad con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y los objetivos de la actividad urbanística pública establecidos en la legislación urbanística. Esta finalidad atiende al establecimiento de las posibilidades edificatorias y los usos admisibles en cada terreno, la catalogación y protección del patrimonio edificado, la utilización racional del territorio, el fomento de la rehabilitación edificatoria y la preservación de sus valores.
2. En cumplimiento de los fines anteriores, las Normas Urbanísticas definen la ordenación general para todo el término municipal y establecen la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado. Para ello se definen las condiciones que deben regular las edificaciones y los usos del suelo, con independencia de su clase y calificación urbanística, siendo aplicable a cualquier clase de obra.

Artículo 3. Encuadre legal.

1. Las Normas Urbanísticas, se adaptan a la legislación urbanística vigente en la fecha de redacción de las mismas.
2. El marco legal de las Normas Urbanísticas está definido por la legislación básica estatal: texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, la regulación de la actividad urbanística de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las modificaciones introducidas hasta el texto vigente de 27 de marzo de 2019 y el Reglamento vigente que la desarrolla (RUCyL), según redacción modificada por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre,

de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

3. Así mismo, las determinaciones definidas para todo el municipio y las determinaciones específicas en el Bien de Interés Cultural se acogen a la legislación autonómica sobre Patrimonio Cultural: Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Decreto que desarrolla su reglamento: Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo de aplicación supletoria en todo aquello no legislado por la ley autonómica, la ley básica estatal en materia de Patrimonio: Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
4. En todo aquello no dispuesto explícitamente en estas Normas, será de aplicación el marco legal mencionado en el punto 2, así como la normativa vigente de régimen local y de carácter sectorial emanada de los organismos y departamentos autonómicos o estatales en el ejercicio de sus competencias.
5. Todas las menciones realizadas por estas Normas Urbanísticas a disposiciones legales y normativas de carácter técnico o sectorial deben entenderse referidas a los textos que en el momento de su aplicación estén vigentes en cada materia, incluyendo modificaciones o sustituciones de los aquí referidos.

Artículo 4. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de Normas Urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el Título VII de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sobre la información urbanística y participación social, son documentos públicos, ejecutivos y de obligado cumplimiento.
2. La publicidad de los mismos durante los procesos de información pública supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informarse sobre tales documentos tras su entrada en vigor ante las distintas administraciones públicas y organismos.

Artículo 5. Ejecutividad.

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico son ejecutivos y entran plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Artículo 6. Vinculación.

1. Las NUM son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 7. Vigencia.

1. La vigencia de estas NUM es indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias. A tal efecto se considera:

- Revisión: Reconsideración total de la ordenación general o aquella contenida en los supuestos contemplados por el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Modificación: Cambios que se introduzcan en el instrumento de planeamiento general que no impliquen su revisión o que no impliquen la adopción de un modelo territorial distinto al recogido por el presente instrumento urbanístico.

Artículo 8. Documentos que integran las Normas Urbanísticas.

1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos, cuyo contenido se ajusta a lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo:
 - Documentos de información, análisis y diagnóstico:
 - Memoria Informativa
 - Planos de información
 - Estudio Ambiental Estratégico.
 - Memoria vinculante. Incluye el resumen ejecutivo.
 - Normativa.
 - Catálogo de bienes protegidos.
 - Planos de ordenación y protección.
 - Estudios complementarios:
 - Informe arqueológico.

Artículo 9. Criterios de interpretación de las Normas Urbanísticas.

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán de acuerdo con los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente el espíritu y finalidad del texto así como la realidad social del momento en que se tengan que aplicar. La memoria vinculante, por tanto, debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
2. Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. La escala de los planos de ordenación, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas. Si hubiera contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad prevalecerán éstas últimas.
3. Como norma general, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación, consignado así en el artículo 176 del Reglamento de Urbanismo.
4. En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto, cuál es el documento erróneo, prevalecerán:
 - a) Las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales
 - b) Los textos escritos sobre los documentos gráficos
 - c) Los planos de menor escala sobre los de otra mayor
 - d) Las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.
5. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos y la mejora de los espacios libres.

6. En todo caso, la interpretación de las normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento de Buenavista de Valdivia, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y en defensa de los intereses generales del municipio.

Artículo 10. Consideración del carácter general y detallado de las Normas.

1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. En la denominación de los correspondientes “Títulos” y “Capítulos” del presente documento se indica el carácter general o detallado de los mismos.
2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.

Artículo 11. Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo.

1. Estas Normas incorporan entre sus determinaciones de carácter general, con carácter potestativo y vinculante para el planeamiento de desarrollo, las siguientes:
 - Condiciones del sistema viario u otras dotaciones que formen parte de la estructura urbana general
 - Los criterios o condiciones para la ubicación, ordenación, urbanización o uso de las dotaciones urbanísticas previstas se derivan de las condiciones de esta normativa: conexiones viarias, sistema de parques y equipamientos.

Artículo 12. Dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población (dotaciones generales).

1. Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de los usos correspondientes. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.
2. La relación de las dotaciones urbanísticas públicas se incorpora en la memoria vinculante de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 13. Declaración de fuera de ordenación

1. Estas Normas Urbanísticas no declaran expresamente fuera de ordenación las construcciones, instalaciones y otros usos, que resulten disconformes con las determinaciones de ordenación urbanística definidas, salvo en los supuestos legalmente establecidos.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 14. Régimen urbanístico del suelo y la edificación.

1. Toda la superficie del término municipal de Fogoso de la Ribera queda dividida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
 - Suelo urbano (SU)
 - Suelo urbano consolidado (SUC).

- Suelo urbano no consolidado (sector de suelo urbano no consolidado) (UR).
 - Suelo rústico (SR).
 - Suelo rústico común.
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras, agropecuaria, especial, natural y cultural.
2. En cada una de estas clases de suelo el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:
- a) Usos admisibles y prohibidos.
 - b) Condiciones de edificación.
 - c) Aprovechamiento urbanístico.
 - d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 15. Derechos en suelo urbano

1. Junto con los establecidos legal y reglamentariamente, se destaca que los propietarios en suelo urbano consolidado podrán materializar el aprovechamiento real resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Artículo 16. Actos sujetos a licencia.

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
- A) Actos constructivos:
 - a) Las obras de construcción de nueva planta.
 - b) Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
 - c) Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
 - d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
 - e) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - f) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
 - g) La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
 - h) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
 - B) Actos no constructivos:
 - a) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
 - b) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - c) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
 - d) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
 - e) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable (en caso de delimitarse en el futuro).

2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
 - a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 17. Actos sujetos a declaración responsable.

1. Se encuentran sometidos al régimen de declaración responsable, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
 - A) Actos constructivos:
 - a) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes, de carácter no integral o parcial, conforme a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.
 - b) Obras de mantenimiento y/o reparaciones puntuales en edificaciones.
 - c) Obras e instalaciones en el subsuelo cuya envergadura no suponga su consideración como obra de nueva planta o que afecten a elementos estructurales.
 - d) Las obras menores, entre las que se encuentran: obras de sustitución, reparación o renovación de elementos superficiales como revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos; carpinterías interiores; instalaciones de fontanería y/o eléctricas; enlucidos y pinturas.
 - B) Actos no constructivos:
 - a) Los cambios de uso de construcciones e instalaciones existentes.
 - b) Obras para la construcción o instalación de vallados y cerramientos de parcelas o fincas
 - c) Implantación de vallas, carteles publicitarios y similares, visibles desde la vía pública.
 - d) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes.
 - e) Trabajos y estudios previos a la construcción: sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares que no estuvieran previstos o incluidos en los proyectos de contenido más amplio previamente aprobados.
 - f) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones
2. No obstante, se encuentran excluidos del régimen de declaración responsable los mismos supuestos recogidos para licencia.

Artículo 18. Actos constructivos y obras.

1. Clasificación general de los actos constructivos y obras:

Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

Obras de Edificación:

 - Obras de nueva planta
 - Obras de modificación, reforma o rehabilitación
 - Obras de ampliación

Obras menores.

Demoliciones.

Obras de Urbanización.

Otras obras y construcciones.

1. Definición del tipo de construcción u obra y documentación exigida.

Atendiendo a la clasificación general de las obras, y sin perjuicio de la aplicación del procedimiento administrativo establecido en el artículo 293 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; así como de las exenciones del artículo 97 y 105bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de aquellos otros procedimientos que el Ayuntamiento defina de manera complementaria:

a) Obras de edificación: Son obras de construcción de edificios en general, cambios de uso del edificio, alteración estructural o alteración en la composición del edificio. Se consideran los siguientes tipos:

1º Obras de nueva planta: Aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación y también aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

2º Obras de modificación, reforma o rehabilitación: Aquellas obras que alteren la configuración arquitectónica, entendiéndose obras que varíen la composición, la estructura, que cambien los usos, que afecten a fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase incluyendo aquellas en las que se modifica el espacio interior del edificio, los elementos comunes y elementos fijos o estructurales.

3º Obras de ampliación: Todas aquellas obras en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Todas las obras de edificación, a excepción de las definidas como obras menores o las indicadas como sometidas a declaración responsable, según se detalla en la presente normativa, requieren la obtención de licencia urbanística. Las solicitudes de licencia deben adjuntar un Proyecto Técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial, con la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Además, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación. El Proyecto Técnico se redactará con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas debiendo, asimismo, comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la Obra, de la Dirección de la Ejecución y de la Coordinación de Seguridad.

b) Obras menores: Se consideran obras menores las obras de nueva planta o ampliación, de escasa entidad y sencillez constructiva, entendiéndose como tales aquellas de una sola planta que tengan una superficie menor de 30m²; una altura inferior a 4m y estén realizadas con muros de carga; que además no tengan un uso ni residencial ni público y no afecten a la seguridad de las personas.

También se consideran obras menores las obras de modificación, reforma o rehabilitación que no varíen sustancialmente la estructura, el volumen, las instalaciones generales del edificio, la composición exterior, ni los usos característicos. En concreto se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y/o reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales y apertura de huecos en muros que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de falsos techos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras y retejos.
- Reparaciones generales de alicatados, enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

- Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamiento de locales comerciales.

Las obras menores son actos sujetos a Declaración Responsable con el régimen y procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León (artículos 105bis, ter y quáter). Las obras menores no necesitan proyecto técnico y sólo requerirán dirección de obra cuando tengan implicaciones urbanísticas y/o estructurales y/o de seguridad. En este último caso requiere además Coordinación de Seguridad. Se acompañará a la solicitud un Documento Técnico de Obra Menor en el que se incluirá lo siguiente:

- Memoria descriptiva y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empleados.
 - Memoria justificativa, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad...
 - Planos de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede y los necesarios para definir geométricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones.
 - Presupuesto desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.
 - Estudio básico de seguridad, en su caso, con el fin de identificar los riesgos evitables o no y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.
- c) Demoliciones: Requiere la obtención de licencia urbanística cuya solicitud se acompañará de un Proyecto de Derribo firmado por técnico competente, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Obras de Urbanización. Se considera urbanización el conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de urbanización del suelo, en ejecución de lo determinado por las NUM, planes especiales de protección y/o reforma interior, estudios de detalle y planes parciales.

Tienen la consideración de obras de urbanización:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes, aterramientos y terraplenados; excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrícolas o ganaderos.
- Pavimentación de vías.
- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, telecomunicaciones, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas y, en general, todas las obras de instalación de servicios públicos.

En el caso de proyectos de urbanización que definen técnicamente la previsión derivada de un instrumento de planeamiento de desarrollo (estudio de detalle y/o plan parcial) no será exigible licencia sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización siguiendo los trámites y documentación previstos en la legislación urbanística autonómica vigente.

- e) Otras obras y construcciones:

Que requieren obtención de licencia urbanística (LUCyL, art. 97 y ss.):

- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales.
- Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

Sometidos al régimen de declaración responsable (LUCyL, art. 105bis y ss.):

- Cerramientos y vallados
- Obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

Artículo 19. Declaración responsable de primera ocupación de construcciones

1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá presentar declaración responsable donde conste, al menos, la siguiente documentación:

En instancia dirigida al Alcalde:

- Planos finales de obra y emplazamiento.
- Copia de la licencia urbanística o la declaración responsable.

Alta de la edificación en catastro:

- Acreditación, en su caso, de la inscripción de las instalaciones donde corresponda legalmente por razones de materia (industria, comercio, turismo o telecomunicaciones).
- Copia, en su caso, de la calificación definitiva en viviendas de Protección Oficial.

2. Las solicitudes de licencia de primera ocupación de todas las construcciones que requieran proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente o con la documentación que acompaña a la declaración responsable.
3. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto autorizado por la licencia de obras o declaración responsable, y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.
4. Será requisito imprescindible para la concesión, la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado de la instalación de la infraestructura común de telecomunicaciones, además de la certificación de fin de obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.
5. En los casos de edificación y urbanización simultáneas, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra de urbanización aprobada.

Artículo 20. Competencia y Procedimiento de licencias.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:
 - a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
 - b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
 - c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y

- las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
 - e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a g) del artículo 18 se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:
- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
 - b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
 - c) Suspensión de licencias.
3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, o al dominio público o sus zonas de afección.
- Tampoco podrá entenderse otorgada la licencia una vez transcurridos los plazos señalados sin resolución de la solicitud para los siguientes actos:
- Construcciones e instalaciones de nueva planta, de cualquier clase y primera ocupación de las mismas
 - Segregaciones, divisiones y parcelaciones de los terrenos
 - Movimientos de tierra, desmontes, excavaciones y demás alteraciones del terreno, descritos en el Artículo 18 de las presentes Normas
 - Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable (en caso de delimitarse en el futuro).
- No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.
4. Las licencias de cualquier obra afectada por una ficha arqueológica y el procedimiento para su concesión deberán seguir las determinaciones normativas del Anexo a este documento de Normas Urbanísticas: *Informe Arqueológico*.

Artículo 21. Competencia y Procedimiento de actos sometidos a declaración responsable.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, la legitimación de los actos sometidos a declaración responsable se realizará conforme a las siguientes reglas:
 - a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas y, por lo menos lo siguiente:
 - Memoria descriptiva de las características del acto. Cuando sea exigible por la normativa de aplicación, ésta se sustituirá por proyecto de obras
 - Copia de cuantas autorizaciones de otras administraciones sean exigibles.
 - b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales podrán aprobar modelos normalizados para formalizar la solicitud.

- c) Los efectos de la presentación de declaración responsable, conforme a lo estipulado en el presente artículo suponen:
 - La legitimación del declarante para efectuar el acto de uso del suelo declarado, conforme a la legislación vigente y lo estipulado en la presente normativa.
 - Los servicios municipales podrán realizar la comprobación o inspección de la adecuación de lo ejecutado.
 - d) No se entiende legitimada la ejecución de cualquier acto que sea contrario o disconforme con la normativa urbanística o sectorial.
2. Los plazos de inicio y finalización de los actos sujetos a declaración responsable serán de un mes desde la presentación de la declaración, para el inicio y de un máximo de seis meses para su finalización.
3. En ningún caso se otorgarán plazos de interrupción o prórroga y el incumplimiento de los plazos de inicio y ejecución supondrá la caducidad de la declaración responsable. El régimen de disconformidad sobrevenida y caducidad se regirá de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 304 y 305 del Reglamento de Urbanismo. Construcciones e instalaciones de nueva planta, de cualquier clase y primera ocupación de las mismas
4. Cualquier modificación de los actos legitimados por declaración responsable, requerirá la presentación ante el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

Artículo 22. Limitaciones a las licencias de parcelación, segregación y divisiones de terreno.

- 1. Las condiciones y limitaciones a las licencias de parcelación y segregación son las establecidas en el artículo 309 del Reglamento de Urbanismo.
- 2. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos.
- 3. No podrá autorizarse la segregación de aquella parcela cuya edificabilidad esté agotada por la actuación o edificación existente, a menos que sea para afectarla como cesión al Ayuntamiento, con carácter dotacional público y éste así lo acepte.
- 4. Sobre el suelo urbano las condiciones de parcelación y segregación se definen en las ordenanzas de edificación.
- 5. Sobre el suelo rústico las condiciones de la parcelación y segregación se definen de forma general para todo el suelo rustico.

Artículo 23. Servidumbres legales.

- 1. En las propiedades privadas, ya sean fincas, inmuebles, cercados o vallados, el Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento de servicios urbanos públicos. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.
- 2. Las propiedades afectadas por estas servidumbres están sujetas a permitir las actuaciones necesarias que garanticen la ejecución, vigilancia, conservación, reparaciones y el mantenimiento de la instalación o elemento, así como a no hacer obras que impidan esta servidumbre o perjudiquen a sus fines.

Sección 2ª. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 24. Medidas para el fomento de la conservación, rehabilitación y nueva construcción

1. Con este fin se propone la regulación de los siguientes apartados específicos:
 - I. Deberes de los propietarios, de uso y conservación de las Edificaciones y de adaptación al ambiente: referencia a los deberes impuestos desde la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en sus artículos 8 y 9.
 - II. Órdenes de ejecución, como mecanismo del Ayuntamiento para obligar a los propietarios al cumplimiento de dichos deberes, su contenido, procedimiento y efectos.
 - III. Regulación aplicable a las edificaciones en ruinas: clases y procedimiento para su regulación.
 - IV. Venta y sustitución forzosas, de aplicación en el caso de incumplimiento de las declaraciones de ruina.

Sección 3ª. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 25. Condiciones de mantenimiento

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, accesibilidad y habitabilidad.

Artículo 26. Deber de conservación

1. Integran el deber de conservación, entre otros:
 - a) Destino a usos no prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino. Así, deberán ejecutarse:
 - todas aquellas actuaciones dirigidas a asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, así como la reposición habitual de los componentes de dichos elementos.
 - Cuantas obras adicionales de conservación vengan impuestas por motivos de interés general, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 106 del RUCyL.
 - b) La ejecución de obras destinadas a la rehabilitación de las construcciones, cuando el edificio no esté sometido a una declaración de ruina económica. Es decir, que, según el procedimiento establecido en los artículos posteriores, dichas obras no superen el cincuenta por ciento del valor de reposición a nuevo del inmueble.
 - c) La ejecución de aquellas obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las características naturales y culturales de su ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la Ley 5/99, de Castilla y León:
 - Conservación y reformas de fachadas, de espacios visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de carteles o de elementos impropios de los inmuebles...
 - No se permite ninguna construcción, instalación u otro uso del suelo en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, que resulte incompatible con dichos riesgos
2. El coste derivado de las obligaciones enumeradas en el párrafo 1 de este artículo corresponderá al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación.

Quedan excluidas de la obligación del párrafo anterior aquellas obras que sean consecuencia de la aplicación de legislación sectorial e imponga que el coste sea soportado por la Administración Pública correspondiente, o por la empresa concesionaria de un servicio público.

3. A los efectos de los apartados anteriores, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, entre otras, las recogidas en las condiciones generales de esta Normativa.

Artículo 27. Deber de prevención de riesgos. Inundabilidad.

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables, correspondientes a las áreas afectadas por avenidas con períodos de retorno de 500 años. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que a este respecto establece el artículo 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y demás normativa de aplicación.
2. En los terrenos de suelo rústico incluidos en la zona de flujo preferente no se permitirá la instalación de nuevas:
 - a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.
 - c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.
 - d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones.
 - e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.
 - f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.
 - g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
 - h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.
 - i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, salvo las excepciones previstas reglamentariamente y, en particular, las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes.
3. Excepcionalmente, en suelo rústico se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas y conservación de construcciones asociadas a usos tradicionales del agua.

4. En los terrenos de suelo urbanizado incluidos en la zona de flujo preferente se permitirá la instalación de nuevas edificaciones, obras de reparación, cambios de uso, sótanos que se reúnan los siguientes requisitos:
 - a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.
 - b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo.
 - c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.
 - d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales.
 - e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.
 - f) Los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto en las condiciones que establezca el Organismo de cuenca.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y en caso de ser preciso, al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica.

Artículo 28. Limitaciones por determinaciones sectoriales.

1. Los derechos urbanísticos que se corresponden por la aplicación de estas Normas pueden verse limitados por determinaciones de otras legislaciones sectoriales de obligado cumplimiento que deberán así mismo tenerse en cuenta. En los distintos apartados de esta normativa se señalan algunas de las más relevantes por su vinculación con las condiciones que se establecen, como la legislación de carreteras, hidrología o telecomunicaciones, entre otras.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 3. USOS BÁSICOS: IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 29. Identificación de los usos básicos.

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas.
2. A efectos de aplicación de las presentes Normas se agrupan en las siguientes familias:
 - a) Explotación agropecuaria.
 - b) Actividades extractivas.
 - c) Industrial
 - d) Terciario
 - e) Dotacional
 - f) Estacionamiento
 - g) Residencial
 - h) Especial
3. En suelo urbano los usos básicos se adscriben como predominantes y, en su caso, como compatibles o prohibidos, atendiendo así al procedimiento para definir los usos pormenorizados necesarios para la calificación urbanística de los terrenos.
4. En suelo rústico, los usos básicos integran los derechos ordinarios y los derechos excepcionales de uso. En particular, en el régimen de los usos excepcionales, los usos básicos son identificados como permitidos, autorizables o prohibidos y asignados de conformidad con la regulación existente para cada una de las categorías de suelo rústico que han sido establecidas.
5. Tabla resumen de los usos básicos:

EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	Agrícola (Artículo 33)
	Cinegético (Artículo 34)
	Forestal (Artículo 35)
	Ganadero (Artículo 36)
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	Actividades Extractivas (Artículo 37)
INDUSTRIAL	Industria (Artículo 39)
TERCIARIO	Comercio (Artículo 41)
	Espectáculo y Actividades Recreativas (Artículo 42)
	Hostelería (Artículo 43)
	Hotelero (Artículo 44)
	Oficina (Artículo 45)

DOTACIONAL	Asistencial (Artículo 47)
	Cultural (Artículo 48)
	Deportivo (Artículo 49)
	Educativo (Artículo 50)
	Religioso (Artículo 51)
	Sanitario (Artículo 52)
	Zonas Verdes (Artículo 53)
	Otros Espacios Libres (Artículo 54)
	Viario y Comunicación (Artículo 55)
	Servicios Urbanos (Artículo 56)
ESTACIONAMIENTO	Garaje y Estacionamiento (Artículo 57)
RESIDENCIAL	Vivienda (Artículo 58)
ESPECIAL	Especial (Artículo 59)

Artículo 30. Determinaciones generales sobre condiciones comunes y de compatibilidad de los usos básicos.

1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que los establecen las condiciones detalladas para los usos pormenorizados, pueden coexistir en una misma parcela o edificio dos o más usos básicos. En todo caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Los usos básicos de Zona Verde, Otros Espacios Libres e Infraestructuras Básicas son compatibles para todos los usos pormenorizados.
3. El uso básico Viario y Comunicación es compatible con todos los demás y, por tanto, está incluido implícitamente en cada uso pormenorizado, aunque no se indique expresamente; salvo en el Espacio Libre Público, donde sólo se admite implícitamente el uso viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes y mercancías
4. El uso básico Especial es compatible salvo que se aprecien requerimientos especiales en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación, seguridad u otras circunstancias análogas de su legislación sectorial aplicable o si específicamente alguno de sus usos integrantes se prohíbe expresamente en todo o parte del término municipal en esta normativa reguladora.
5. Los usos básicos Agrícola, Ganadero, Forestal y Cinegético deberán instalarse en suelo rústico, salvo que en las zonas de uso pormenorizado se consideren específicamente como uso compatible y por sus especiales requerimientos o por los impactos de su actividad no se aprecie su necesidad de ubicación fuera del espacio urbano.
6. El uso de Garaje y Estacionamiento es compatible con todos los usos pormenorizados con una intensidad suficiente que permita el cumplimiento de la dotación mínima exigida de plazas de aparcamiento. Puede ser exclusivo de parcela como uso único, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de edificación, volumen y estéticas establecidas en la ordenanza de aplicación.

CAPÍTULO 4. DEFINICIÓN Y DETERMINACIONES PARA CADA UNO DE LOS USOS BÁSICOS

Sección 4ª. EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

Artículo 31. Definición

1. Se incluyen como explotaciones agropecuarias las actividades e instalaciones relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de las especies animales. Entre estas instalaciones, se incluyen también los almacenes o naves cuando estén destinados al desarrollo de algunos de los usos que se detallan en el apartado siguiente.
2. Forman parte de este tipo, los siguientes usos básicos: Agrícola, Cinegético, Forestal y Ganadero.

Artículo 32. Condiciones generales de las explotaciones agropecuarias.

1. La instalación de edificaciones (naves, almacenes,...) ligadas a la explotación agropecuaria se vincula a las condiciones definidas para cada categoría de suelo o, en su caso, en los usos pormenorizados y en las ordenanzas.
2. En los edificios y locales destinados al uso agrícola o ganadero serán de aplicación las normas sectoriales correspondientes a la producción concreta que se desarrolle, así como las condiciones derivadas del trámite ambiental si fuera el caso.

Artículo 33. Uso básico Agrícola

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas con el cultivo de los recursos vegetales del suelo no forestal, incluyendo el cultivo ornamental o dedicado a la producción de alimentos vegetales, las huertas tradicionales y de ocio, invernaderos y similares. Se incluyen entre otros los almacenes de maquinaria y de productos para el desarrollo de la actividad agrícola, casetas de aperos, silos de almacenamiento y similares.

Artículo 34. Uso básico Cinegético

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la caza.
2. La declaración de Cotos de caza que pudiese afectar a parte del término municipal lleva inherente la reserva del derecho de caza de las especies cinegéticas, no obstante, su aprovechamiento deberá estar a los dispuesto en el correspondiente plan cinegético.

Artículo 35. Uso básico Forestal

1. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas al aprovechamiento, uso y gestión de los montes.

Artículo 36. Uso básico Ganadero

2. Actividades e instalaciones dedicadas a la explotación de las especies animales.
3. Atendiendo a sus implicaciones ambientales y vinculaciones normativas se distinguen las siguientes categorías:

- a. Construcciones auxiliares para animales de compañía o mascotas e instalaciones ganaderas menores, con las limitaciones siguientes:

TIPO	Nº máx. animales
Porcino	Máximo 3 de cualquier tipo (sólo autoconsumo)
Vacuno	Prohibida
Equino	2
Avícola	
Pollos, gallinas, pollitas, patos, ocas y similares	15
Codornices o perdices y similares	30
Ovino y Caprino	Máximo 15 como suma total
Ovejas	10
Corderas de reposición	10
Corderos	5
Cabrío de reproducción	6
Cabrío de reposición	6
Cabrío de sacrificio	5
Cunícola	
Conejas con crías	13
Cunícola de cebo	50
Coneja ciclo cerrado	6
La tenencia de cualquier tipo de perros se permite con un máximo de 3 perros mayores de 3 meses.	

- b. Instalaciones ganaderas menores, entendiéndose por tales las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico según está definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 10 UGM, que se obtendrán de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor siguiente y siempre con un máximo de 100 animales.

Especie y orientación zootécnica	UGM	
VACUNO	Vacas de leche	1
	Otras vacas	0,66
	Terberos 12 y 24 meses	0,61
	Terberos hasta 12 meses	0,36
OVINO Y CAPRINO	Ovejas de reproducción	0,07
	Corderas de reposición	0,058
	Corderos	0,04
	Cabrío reproducción	0,09
	Cabrío reposición	0,075
	Cabrío de sacrificio	0,04
EQUINO	Caballos > 12 meses	0,57
	Caballos >6 meses<12	0,36
	Caballos hasta 6 meses	0,2
PORCINO	Lechones de 6 a 20 Kg	0,02

	Cerdos de 20 a 50 Kg	0,1
	Cerdos de 50 a 100 Kg	0,14
	Cerdos de 20 a 100 Kg	0,12
	Cerdas lechones de 0 a 6 Kg	0,25
	Cerdas lechones hasta 20 Kg	0,3
	Cerdas de reposición	0,14
	Verracos	0,3
	Cerdas en ciclo cerrado	0,96
CUNÍCOLA	Conejas con crías	0,015
	Cunícola de cebo	0,004
	Coneja ciclo cerrado	0,032
AVÍCOLA	Pollos de carne	0,0030
	Gallinas	0,0064
	Pollitas de recría	0,0009
	Patos	0,0044
	Ocas	0,0044
	Pavos	0,0064
	Codornices	0,0004
	Perdices	0,0013

- c. La cría, guarda y adiestramiento de perros se permite en este nivel sin límite de animales.
- d. Construcciones sin límite de UGM
- e. Intensiva: de forma estabulada.

4. Condiciones generales del uso básico ganadero:

- a. En suelo urbano las construcciones para uso ganadero sólo pueden ser de categoría a.
- b. Las construcciones para uso ganadero de la categoría b deberán mantener una distancia mínima de 500 metros a las zonas urbanas de uso residencial, sin perjuicio del cumplimiento de las leyes y normativa sectorial vigentes.
- c. El uso ganadero en categoría intensiva es incompatible con el uso residencial.
- d. Las actividades ganaderas en su implantación, deberán estar a lo establecido en el DECRETO 4/2018, de 22 de febrero, por el que se determinan las condiciones ambientales mínimas para las actividades o instalaciones ganaderas de Castilla y León.

Sección 5ª. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 37. Uso Básico de Actividades Extractivas

- 1. Espacios dedicados a la extracción de recursos y materiales del subsuelo, incluyendo las explotaciones bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, junto con sus construcciones vinculadas.

Sección 6ª. INDUSTRIAL

Artículo 38. Definición

2. El uso industrial comprende los ámbitos e instalaciones dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, incluidos el envasado y transporte de la producción y de los artículos manufacturados, así como el almacenaje.
3. Forman parte de este tipo los siguientes usos básicos: Actividades extractivas, Industria y Taller.

Artículo 39. Uso Básico de Actividades Industriales

1. Locales y actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados¹.
2. Se definen las siguientes categorías en este uso básico:
 - a. Actividades artesanales o industriales inocuas, de actividad y afluencia reducida, compatibles con la vivienda. Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos, con una superficie inferior a 150 m² y 3 Kw de potencia electromecánica destinada a la actividad.
 - b. Actividades artesanales, pequeños talleres o industrias, cuyas medidas correctoras permiten su emplazamiento en planta baja o en edificio independiente dentro de la parcela. La superficie máxima será de 500 m² y 15 Kw de potencia electromecánica.
 - c. Actividades artesanales, talleres, industrias, estaciones de servicio, etc., cuyas medidas correctoras permiten su emplazamiento en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales, con una ocupación máxima de 1.200 m² y cualquier potencia electromecánica, y resolviendo dentro de la parcela los aparcamientos, carga y descarga y demás exigencias.
 - d. Actividades industriales o de almacenamiento no incluidas en las categorías anteriores por su entidad o por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia. Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada al promotor o para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida destinada a la actividad, no autorizándose la segregación de la parcela. En caso de que dicha vivienda se proyecte separada del edificio industrial, no podrá concederse licencia ni ejecutarse o entrar en uso si con carácter previo o simultáneo no se ha hecho lo mismo con la actividad industrial.
3. Condiciones generales del uso básico industria:
 1. En suelo urbano se prohíbe la instalación de cualquier actividad o almacenamiento de productos susceptibles de ocasionar molestias, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgo para las personas o bienes, señaladas en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León² y además las siguientes:
 - Actividades o instalaciones de almacenamiento de productos combustibles, explosivos, inflamables o tóxicos, que no sean los necesarios como complementarios para la actividad principal que se desarrolla.

¹ Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria

² Se corresponden con las actividades sometidas al régimen de autorización ambiental, según se relacionan en el Anexo I del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

- Almacenamiento de residuos de chatarra y desguaces de automóviles y maquinaria.
 - Vertederos de todo tipo de residuos, con cualquier capacidad.
2. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad.
 3. Cuando la superficie construida supere los 500m² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión por cada 1.000m² construidos o fracción y dimensiones mínimas de 3x15m. Las plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permite la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado y separado físicamente del espacio de producción o almacenamiento para dicho uso.
 4. Para todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, debe preverse aparcamiento, en las mismas condiciones de localización establecidas para las plazas destinadas a carga y descarga. Las operaciones de carga y descarga se realizarán con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso y en espacio cerrado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.
 5. Requisitos sobre seguridad y protección: Las instalaciones y todos los elementos o productos contenidos en ellas, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad y protección. En particular, las exigencias sobre prevención y protección frente a riesgos relacionados con la seguridad industrial y el medio ambiente estarán a lo dispuesto en su normativa específica en vigor y, al menos, en las siguientes:
 - Código Técnico de la Edificación
 - Normativa sectorial en materia de prevención ambiental y seguridad industrial.
 - Normativa sectorial en materia de ruido y condiciones acústicas de la edificación.

Sección 7ª. Terciario

Artículo 40. Definición

1. Se definen como tales los usos básicos relacionados con la prestación de servicios demandados por las personas, organismos o empresas, así como el comercio al por menor y el alojamiento temporal de personas.
2. Forman parte de este tipo los siguientes usos básicos: Comercio, Espectáculo y Actividades Recreativas, Hostelería, Hotelero y Oficinas.

Artículo 41. Uso Básico Comercio

1. Construcciones y espacios destinados a ofertar al mercado productos o mercancías con ánimo de lucro.
2. Se adscriben a este uso básico, los locales, naves, superficies y almacenes dedicados a la actividad comercial de carácter minorista y mayorista. Se incluyen los locales que, además, pueden tener asociados pequeños procesos industriales, como las panaderías con obrador, carnicerías con pequeña sala de despiece o similares, siempre que la superficie destinada al proceso industrial complementario no supere 100m².
3. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Edificios de uso comercial exclusivo o vinculados a otros usos no residenciales en edificio exento, no considerados grandes establecimientos comerciales.

- b. Locales comerciales planta baja y/o primera, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.
- c. Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolina, gasóleo o similares.
- d. Gran establecimiento comercial³: Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados.

4. Condiciones generales del uso Comercio:

- 1. Dentro de la parcela se reservarán espacios para aparcamiento de clientes y carga y descarga, así como accesos de capacidad suficiente, lo cual deberá justificarse previamente.
- 2. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Así mismo, la comunicación con las viviendas o cualquiera de sus elementos comunes se realizará a través de una habitación o paso intermedio de acuerdo a las condiciones establecidas por el CTE.
- 3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán éstas disponer de acceso y escaleras independientes.
- 4. La altura libre mínima de los locales será de 2,80 metros en planta baja, para todas aquellas construcciones de nueva planta.
- 5. Los locales comerciales de hasta 100m² dispondrán de un inodoro y lavabo. Por cada 200m² más o fracción, se aumentará un inodoro y lavabo, diferenciando los aseos por sexo. Estos servicios sanitarios no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiendo instalarse un vestíbulo previo a ellos.
- 6. Se deben cumplir las condiciones establecidas en el CTE y su Documento Básico SI, así como la normativa específica contra incendios y los requisitos de seguridad y protección exigidos para el uso de industria, en aquellos aspectos que resulten de aplicación.
- 7. En todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de actividades y servicios y equipamiento comercial vigentes, entre ellos: el Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León y, en lo no derogado por éste, en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- 8. Con carácter general no será posible la implantación de *grandes establecimientos comerciales* en ningún ámbito del término municipal.

Artículo 42. Uso Básico Espectáculo y Actividades Recreativas

- 1. Se cumplirá específicamente con lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, además del resto de la normativa sectorial y normas técnicas de aplicación en cada uso.
- 2. Las condiciones generales del uso Espectáculo y Actividades Recreativas cumplirán las establecidas para el uso Comercio, en aquellos apartados que sean de aplicación.
- 3. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

³ Según definición del DL 2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba la Ley de Comercio de Castilla y León.

Artículo 43. Uso Básico Hostelería

1. Locales, edificios y espacios que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, bebidas y comidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo, incluyendo todas sus formas: restaurantes, cafeterías, bares, bodegas y similares.
2. Se establecen las siguientes condiciones generales del uso Hostelería:
 1. Las características de los establecimientos deberán estar a las prescripciones comunes y a las prescripciones exigibles a cada grupo o categoría por el Decreto 12/2016, de 21 de abril, por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunidad de Castilla y León, o texto legal que lo modifique o sustituya.
 2. Pueden establecerse en planta baja, planta primera con acceso independiente sin vivienda en planta inferior, o en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.
 3. La zona estimada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 4. El uso de Hostelería no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, a excepción de los espacios destinados a almacenaje de productos relacionados con el uso o bodegas de almacenaje de vino.
 5. Los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado, debiendo evacuar por encima de la cubierta.

Artículo 44. Uso Básico Hotelero

1. Instalaciones y establecimientos destinados a proporcionar alojamiento eventual o temporal reconocidos en los tipos de establecimientos que define la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Alojamiento hotelero: Los alojamientos hoteleros son establecimientos dedicados a dar hospedaje al público en general.
 - b. Camping: Establecimientos turísticos situados en un terreno delimitado, dotados de las instalaciones y servicios para la estancia temporal en tiendas de campaña, auto caravanas o similares así como en cabañas de madera y casas móviles o bungalós.
 - c. Alojamiento de turismo rural: aquellos que se ubiquen en inmuebles situados en el medio rural y que cuenten con especiales características de construcción, tipicidad e integración en el entorno.
 - d. Apartamento turístico: Los apartamentos turísticos son establecimientos constituidos por unidades o conjuntos de alojamiento (pisos, casas, chalets o similares) que ofrezcan alojamiento turístico, siempre que se ceda su uso con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación.
 - e. Albergue en régimen turístico: Aquellos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios adicionales de manutención o de práctica de actividades.
3. Condiciones generales del uso Hotelero:
 1. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
 2. Alojamiento compatible con vivienda: Alojamiento de pequeña escala tal como pensiones, pisos de acogida, pequeñas residencias,... Se permite en edificio de vivienda compartiendo acceso siempre que no supere 15 habitaciones.

3. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable. En particular: a la regulación de alojamientos de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.
4. Se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios, protecciones acústica y vibratoria, evacuación de humos y gases, control de olores y demás aspectos ambientales.

Artículo 45. Uso Básico Oficina

1. Lo constituyen todas aquellas actividades consistentes en la prestación de servicios administrativos, profesionales, técnicos o de información a personas y empresas.
2. Condiciones generales del uso Oficinas:

Los servicios sanitarios en locales de oficina cumplirán las condiciones establecidas al respecto para el uso de Comercio.
3. Condiciones de seguridad y protección: Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos por la normativa sectorial aplicable y, en particular, se deberá cumplir la normativa legal en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 8ª. DOTACIONAL

Artículo 46. Definición

1. Conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población. Se excluyen de esta definición las vías públicas que forman parte del grupo de usos básicos de Infraestructuras.
2. Forman parte de esta categoría, los siguientes usos básicos:
 1. Equipamientos: Asistencial, Cultural, Deportivo, Educativo, Religioso y Sanitario, que se identifican con los tipos de prestaciones que se integran en el conjunto de los Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destine a la prestación de servicios básicos a la comunidad.
 2. Zonas Verdes.
 3. Otros Espacios Libres.
 4. Viario y comunicación.
 5. Garaje y Estacionamiento.
 6. Servicios Urbanos.

Artículo 47. Uso básico Asistencial

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios vinculados a la prestación de servicio o ayuda a colectivos específicos conforme a lo recogido en la Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León.
2. Se incluyen dentro de este uso tanto los Centros de Día como los Centros Residenciales.

Artículo 48. Uso básico Cultural.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios destinados a acoger actividades culturales, intelectuales y artísticas. No se incluyen en este uso los espectáculos cinematográficos, teatrales

ni musicales, que se encuentran recogidos dentro del uso “Espectáculo y Recreativo”. Sí quedan incluidas las actividades⁴ de: salas de conferencias, de exposiciones y polivalentes y locales socio-culturales.

Artículo 49. Uso básico Deportivo.

1. Instalaciones y edificios acondicionados para la realización de pruebas, competiciones o para la práctica en general de cualquier deporte.

Artículo 50. Uso básico Educativo

1. Instalaciones y espacios destinados a la enseñanza de personas y/o investigación en todos sus grados y especialidades.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Centros de estudios y academias oficiales, bibliotecas, centros de investigación y formación profesional y centros de enseñanza con más de 50 plazas, en edificio exclusivo o compartido con otros usos no residenciales
 - b. Bibliotecas y centros de enseñanza con menos de 50 plazas, incluidas las academias particulares, ubicados en cualquier planta del edificio, excepto sótanos y semisótanos, con otros usos incluido el residencial y siempre por debajo del uso de la vivienda.

Artículo 51. Uso básico Religioso

1. Edificios o espacios destinados a la práctica del culto, así como al desarrollo de actividades asociadas a los mismos.

Artículo 52. Uso básico Sanitario

1. Centros y servicios dedicados a la realización de actividades sanitarias dirigidas a fomentar, restaurar o mejorar la salud de las personas o animales y realizadas por profesionales sanitarios.
2. Se definen las siguientes categorías⁵:
 - a. Proveedores de asistencia sanitaria sin internamiento: consultas médicas, centros de atención primaria, centros polivalentes y centros especializados.
 - b. Establecimientos sanitarios: Oficinas de farmacia, botiquines, ortopedias, ópticas, etc.
 - c. Centros con internamiento de pacientes.
 - d. Clínicas veterinarias.

Artículo 53. Uso básico Zonas Verdes.

1. Los parques, jardines y, en general, superficies destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales.

⁴ Ley 7/2006, de 2 de octubre, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad de Castilla y León.

⁵ De conformidad con el Real Decreto 1277/2003, de 10 de octubre, por el que se establecen las bases generales sobre la autorización de centros, servicios y establecimientos sanitarios.

2. Condiciones generales del uso de Zonas Verdes:
 1. Las especies dominantes serán las autóctonas
 2. En los parques y zonas reservadas para este uso, de titularidad pública y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de, al menos 6m de diámetro, se deberá cumplir que el índice de permeabilidad, porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 80%.
 3. En la medida de lo posible, se establecerá el riego por sistema de goteo para árboles y arbustos.
 4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

Artículo 54. Uso básico Otros Espacios Libres

1. Sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados al ocio, expansión y recreo de la población, incluyendo las zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas no incorporadas al sistema de parques y jardines y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
2. Condiciones generales del uso de Otros Espacios Libres:
 1. Las condiciones serán las que se derivan de las señaladas en las presentes Normas como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares.
 2. No podrán coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento.
 3. Serán espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

Artículo 55. Uso Básico Viario y Comunicación.

1. Espacios que se destinan a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.
2. Las condiciones generales del uso Viario y Comunicación serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas Urbanísticas como condiciones de urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia y las plazas.

Artículo 56. Uso Básico Servicios urbanos.

1. Construcciones e instalaciones vinculadas al funcionamiento de los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, evacuación y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, telecomunicaciones y otros sistemas así calificados por su legislación sectorial.
2. Las condiciones generales del uso de Infraestructuras Básicas son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Sección 9ª. ESTACIONAMIENTO

Artículo 57. Uso Básico Garaje y Estacionamiento.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios asociados para la estancia regular de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

2. Condiciones generales del uso de Garaje y Estacionamiento:

1. Las dimensiones mínimas netas por plaza serán de 2,25m por 4,5m. La anchura libre mínima de las calles de circulación interior se fija en 5 metros en todo su recorrido
2. Se fija en 3 m el ancho mínimo del acceso al garaje.
3. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro, el 12%, con una anchura mínima en ambos casos de 3,00 metros y con el sobre ancho necesario en las curvas. EL radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6,00 metros salvo en el caso de uso de garaje en vivienda unifamiliar.
4. Se permite la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios en conjuntos de vivienda unifamiliar en régimen de proindiviso, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
5. En obras de nueva planta, para los usos básicos: espectáculo y actividades recreativas, hotelero y asistencial, se preverá una dotación de plazas de aparcamiento al menos de:
 - Espectáculo y actividades recreativas: 1 pl. cada 100m² de superficie edificada.
 - Hotelero: 1 pl. cada 100m² de superficie edificada o 3 habitaciones.
 - Asistencial: 1 pl. cada 100m² de superficie edificada o 5 habitaciones.
 - Comercial: 1 pl. cada 100m² de superficie edificada

Estas plazas deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El Ayuntamiento permitirá la reducción o eximirá de este requisito cuando considere que las circunstancias de la parcela, las dificultades de accesibilidad o las afecciones derivadas de algún tipo de protección o del catálogo no hagan posible su cumplimiento.

Sección 10ª. RESIDENCIAL

Artículo 58. Uso Básico Vivienda.

1. Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Se entiende por vivienda con protección pública: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
2. Se definen las siguientes categorías:
 - a. Vivienda unifamiliar: Vivienda independiente con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo.
 - b. Vivienda colectiva: Conjunto de viviendas que comparten el acceso exterior, elementos estructurales, instalaciones comunes, etc., en régimen de propiedad horizontal dentro de una única parcela.
 - c. Vivienda protegida: Vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
3. Se considera un caso particular de vivienda unifamiliar aquellas que comparten parcela en régimen de proindiviso. También aplicable a la categoría de vivienda protegida. En ellas se establece el sistema de propiedad horizontal con mancomunidad de servicios colectivos. En cualquier caso, se debe cumplir que la suma de cada parcela privativa resultante más su porcentaje de participación en los elementos comunes, tenga como mínimo la superficie mínima de parcela que se asigna en su ordenanza correspondiente.
4. La categoría de vivienda protegida se considera compatible en cualquiera de los usos pormenorizados en los que es predominante el uso de vivienda, tanto unifamiliar como colectiva.

5. Vivienda vinculada: se considera como tal aquella estrictamente asociada a la explotación directa o a la actividad, según el uso predominante en cada ámbito.
6. Tienen la consideración de vivienda las siguientes modalidades:
 - General: Superficie útil igual o superior a 50m²
 - Apartamento: Superficie útil inferior a 50m² y superior a 30m² compuesta por, al menos, salón-comedor, cocina, un dormitorio y un baño.
 - “Estudio” o “loft”: Superficie útil total comprendida entre 25 y 30m², formado por estancia (salón-comedor) y dormitorio unidos, además de baño y cocina.
7. Condiciones generales del uso básico Vivienda:
 1. Se prohíben viviendas en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares.
 2. Condiciones de habitabilidad: Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que lo sustituya en cuanto a superficies mínimas de cada estancia y tamaño de huecos de iluminación y ventilación.
 3. Todo edificio con uso de vivienda dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos, garantizando un correcto suministro al número de viviendas previstas en las condiciones de instalaciones mínimas fijadas por estas Normas Urbanísticas.

Sección 11ª. ESPECIAL

Artículo 59. Uso Básico Especial.

1. Locales, edificios, instalaciones y espacios que por lo específico de su función no pueden encuadrarse en otra categoría o uso, de entre los anteriores, como es el caso de las actividades propias de los cuerpos y fuerzas de seguridad (militares, policía, bomberos,...), vertederos, parques zoológicos (u otros establecimientos e instalaciones en los que se guardan y exhiben animales exóticos o no comunes, ya estén en libertad o en recintos cerrados), circos, recintos o actividades feriales, atracciones (para su uso por el público y que pueden disponer de elementos mecánicos, tales como carruseles, norias, montaña rusa o análogos), verbenas, etc.
2. Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Artículo 60. Alineaciones y retranqueos.

1. Alineación: línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso y dominio público de los adscritos a otros usos.
2. Retranqueo: línea o líneas que marcan la posición de los planos de fachada o de cerramiento. Se pueden definir de forma gráfica en los planos de ordenación o de forma literal en las determinaciones particulares de cada zona de ordenanza. Pueden coincidir o no con la actual.

Artículo 61. Edificaciones auxiliares.

1. Construcciones, cuerpos de edificación o dependencias vinculadas a la edificación principal y que albergan usos complementarios del definido como predominante en la parcela en la que se ubica. Se entienden como tales:
 - a) Construcciones cubiertas y cerradas con elementos fijos o de obra y carácter permanente. En ningún caso podrán ser vivideras. Este tipo de construcciones contará como superficie edificada y como ocupación de parcela, a efectos de no superar los índices de edificabilidad y ocupación.
 - b) Construcciones cubiertas con elementos fijos o de obra y carácter permanente, abiertos en al menos un 50% de su perímetro. Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada ni como ocupación de parcela.
 - c) Construcciones abiertas conformadas con elementos fijos o de obra y carácter permanente. Este tipo de construcciones no contará como superficie edificada ni como ocupación de parcela.

Artículo 62. Límite de zona.

1. Línea que separa zonas de suelo con distintas características de uso y/o edificación indicada en los planos de ordenación.

Artículo 63. Parcela mínima.

1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza.

Artículo 64. Rasante oficial.

1. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario o espacio público del núcleo urbano.
 - a. Para los viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de:
 - la acera (o el viario si es plataforma única) en el caso de viales y plazas.

- La superficie pavimentada o explanada y compactada en el caso de espacios libres ajardinados
 - b. Para los nuevos viales, será la establecida por estas Normas Urbanísticas o por los instrumentos urbanísticos que la desarrollen y siempre que los materiales de acabado y las condiciones de ejecución técnica lo posibiliten se mantendrán las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de rasante.
 - c. Para el caso de edificaciones retranqueadas y a los efectos de medición de altura, se considera rasante la cota natural del terreno sobre el que se sitúa la fachada.

Artículo 65. Solar

1. Superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas vigentes, y que cuenten con:
 - a) Acceso por vía urbana pública pavimentada y urbanizada y transitable por vehículos automóviles, salvo en centros históricos así delimitados por el planeamiento.
 - b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea el planeamiento urbanístico: Abastecimiento y saneamiento mediante red municipal; suministro de energía eléctrica y alumbrado y acceso a redes de telecomunicación.

Artículo 66. Sólido capaz.

1. Volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. Este volumen queda delimitado, excepto los salientes autorizados:
 - En planta: mediante la definición de la alineación, el fondo edificable y, donde corresponda, con la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
 - En sección: estableciendo condicionantes de posición de los planos de fachada y cubiertas o las alturas totales o parciales máximas de la edificación, gálibo de cubierta y condiciones de los sótanos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN

Artículo 67. Acabados de fachadas.

1. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación y, además, las limitaciones siguientes:
 - a) Se emplearán como acabado del paramento enfoscados de colores ocres o terrosos similares a los colores tradicionales, así como el blanco, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de las gamas tradicionales de la zona.

- b) Se permite el uso de piedra en los zócalos y plantas bajas de las viviendas, siendo además posible elaborar la fachada entera en este material, mediante muros de mampostería, sillarejos, sillares; o bien mediante aplacados. En cualquier caso aplicarán las mismas restricciones en cuanto al cromatismo que las establecidas para los revocos.
- c) Se prohíbe dejar el material de aislamiento visto, por ejemplo poliuretano proyectado, en cualquiera de las fachadas, tanto principal, como laterales y posterior.
- d) En el caso de medianeras al descubierto por la demolición del edificio adyacente, el ayuntamiento podrá exigir al propietario la adecuación de las mismas.
- e) Se prohíben los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, los revestimientos vitrocerámicos.

Artículo 68. Acceso a instalaciones comunes.

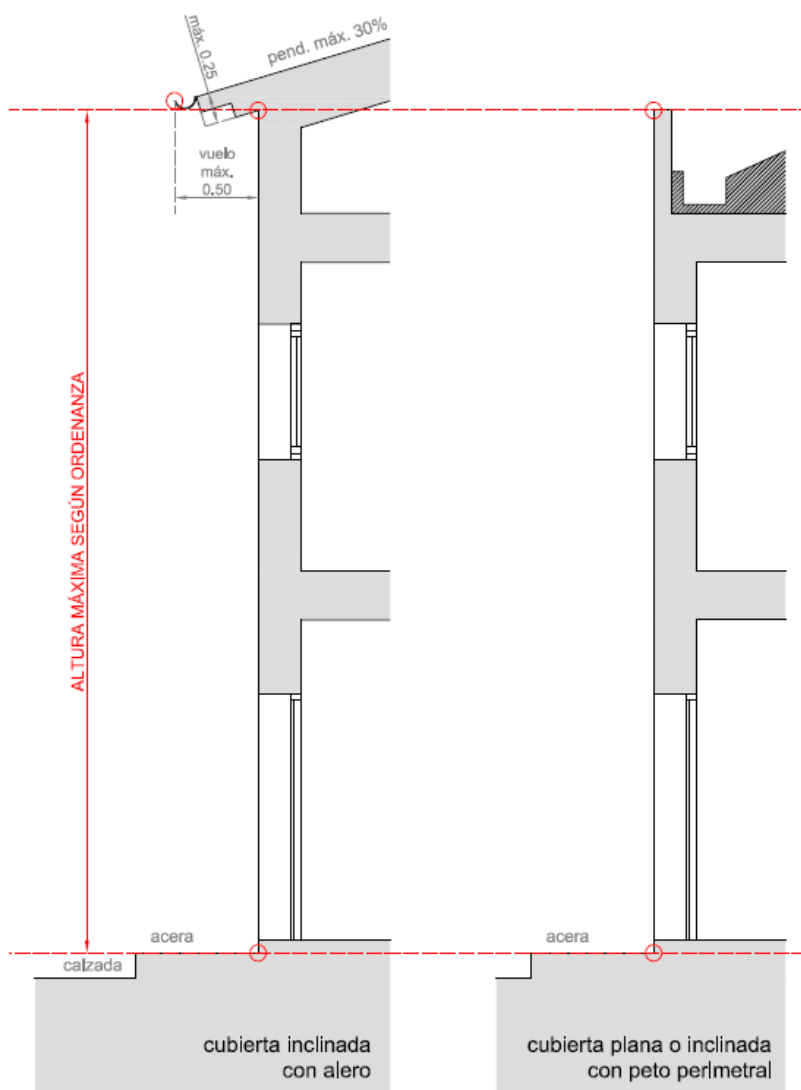
1. Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.

Artículo 69. Acceso a las edificaciones.

1. Se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exigen la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Ley 3/1998, de 24 de junio); el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto y el Documento Básico DB-SUA, del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan salvo en el caso de edificaciones retranqueadas o de tipología asilada en la parcela.

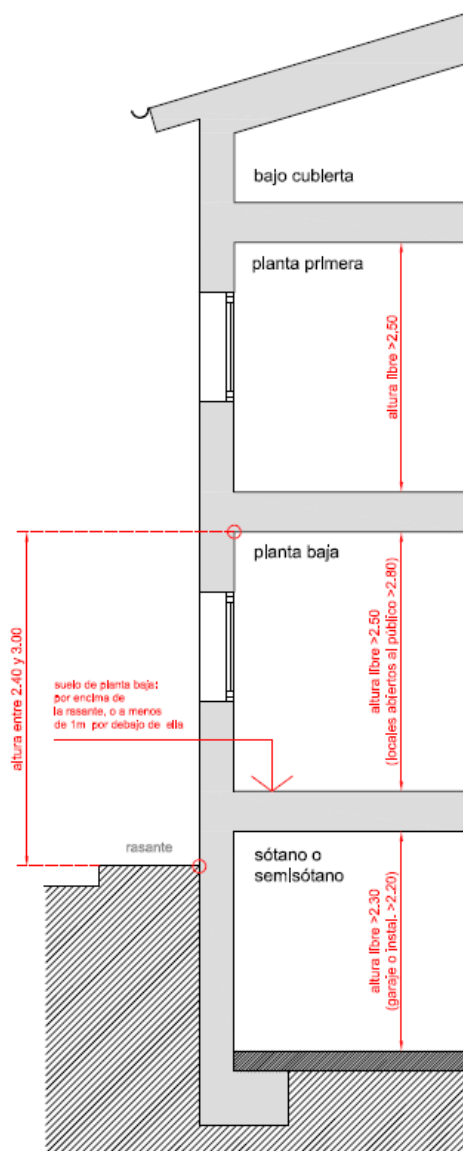
Artículo 70. Altura máxima y número de plantas.

1. La altura máxima para suelo urbano será la indicada en el plano de ordenación y en las ordenanzas de edificación. Para suelo rústico se define en el apartado correspondiente de estas normas.
2. El número de plantas indicado en cada ordenanza (PB, PB + I o PB + II) se refiere al número máximo posible que se puede construir. No se establece número mínimo de plantas
3. La altura máxima se medirá desde la rasante de la acera hasta el punto más alto de la fachada. En los edificios con cubierta inclinada y alero, el punto más alto de la fachada se entenderá el formado por la intersección del paramento de fachada con el plano inferior del alero; en este supuesto el canto máximo de los elementos que configuren el alero será inferior a 25cm. Cuando la coronación de la fachada se ejecute mediante un peto, la medición será al punto más alto de este. La altura máxima se medirá en el centro de la fachada del edificio, pudiéndose dividir en tramos cuando su desarrollo sea superior a 20 m. En caso de parcelas con frente a distintas calles se medirá la altura máxima en el punto medio de cada fachada. En todo caso las ordenanzas particulares podrán establecer otras formas de medición.



Artículo 71. Altura libre interior.

1. Distancia vertical medida desde el acabado de pavimento al acabado de techo.
2. Las alturas mínimas libres se indican en este artículo y para la planta baja en su artículo específico.
La altura mínima podrá reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente. Así mismo podrán reducirse a 2,20 m en un porcentaje inferior al 40% de la superficie total de planta para el caso de ubicación de instalaciones y sólo en zonas no estanciales.
3. Para las plantas de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50m.
4. Pueden diseñarse alturas dobles de forma parcial, siempre que se respeten las alturas libres interiores de cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima definidas en cada ordenanza.
5. En plantas sótano y semisótano se fija una altura mínima de 2,30m.
6. La altura libre mínima para espacios destinados a garajes y/o cuartos de instalaciones será de 2,20 m, pudiendo reducirse puntualmente a 2,10m sólo por motivo de descuelgues de elementos constructivos, conductos, equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, con el fin de salvar el gálibo necesario en esos puntos y siempre fuera de las zonas de circulación de vehículos y peatones.



Artículo 72. Dotación de infraestructuras de comunicación electrónica.

1. Las condiciones para las instalaciones de telecomunicaciones deberán hacerse teniendo en cuenta los requerimientos de su legislación específica¹.
2. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica que no pueda ubicarse enterrada o integrada en la construcción se situará en las fachadas o faldones de cubierta traseros o en zonas de poco impacto visual con el objetivo de no perjudicar la imagen urbana o del conjunto. Tendrán en cuenta lo establecido en el Artículo 81 Instalaciones en fachada y el Artículo 102 Condiciones para la red de telecomunicaciones, de esta normativa.
3. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica de interés militar no estará sometida a las condiciones definidas en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 73. Cerramiento y deber de conservación de solares.

1. Condiciones de los cerramientos:
 - a) Todos los solares deberán estar cerrados. El cerramiento se situará en la alineación oficial.
 - b) Con carácter general y salvo determinación diferente en la ordenanza de aplicación o en las condiciones de conservación y protección del patrimonio, en el suelo urbano consolidado el cerramiento se realizará con el espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado, con una altura máxima de 2,50 m que podrá rebajarse hasta un metro si el vacío interior está ajardinado. y completarse hasta 2,50 m con materiales diáfanos o vegetación. Los materiales del paño opaco serán los mismos que los establecidos para las fachadas.
 - c) En el suelo rústico las condiciones para los cerramientos se incluyen entre las condiciones de integración paisajística en su capítulo específico.
2. Deber de conservación de solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las debidas condiciones de seguridad y salubridad y al menos cumplirá el siguiente:
 - a) Vallado: todo solar se atenderá a las condiciones para el cerramiento de solares establecidas en el apartado anterior.
 - b) Tratamiento de superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

Artículo 74. Cubierta.

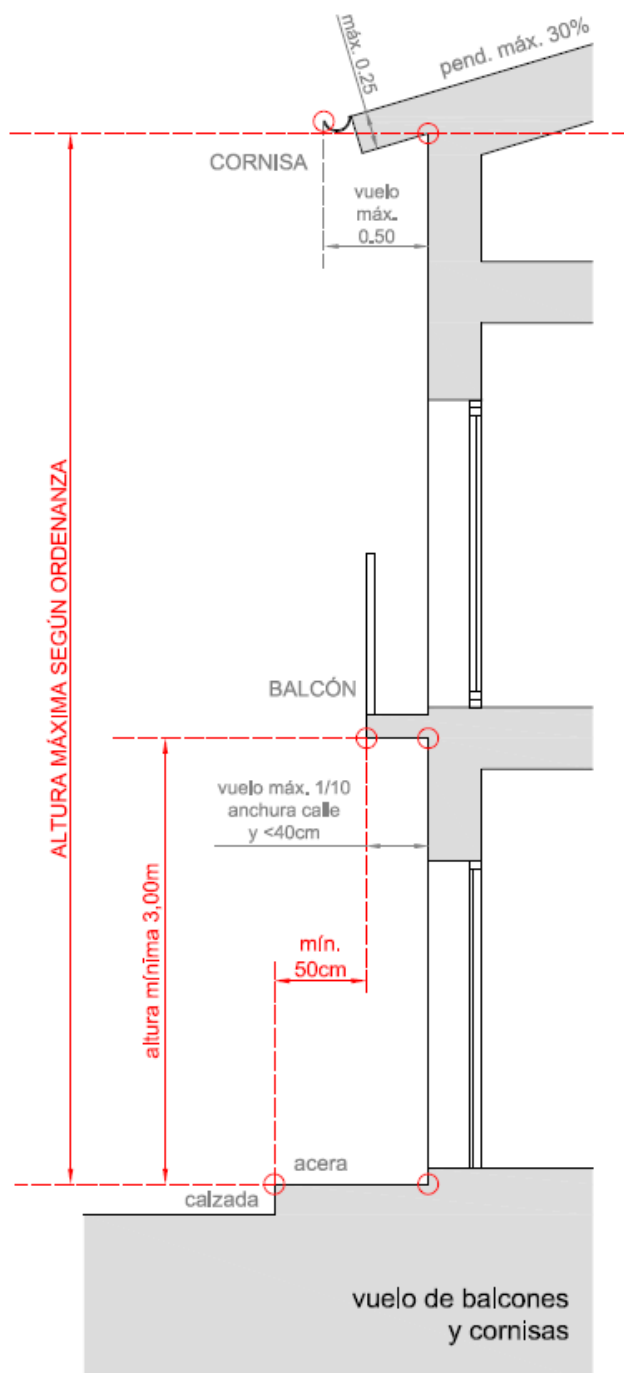
1. Todas las condiciones de este artículo serán de obligado cumplimiento, excepto cuando en las ordenanzas particulares de cada ámbito se definan expresamente parámetros distintos, en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en las ordenanzas particulares.

¹ Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

2. Con carácter general las cubiertas serán inclinadas y su pendiente será inferior al 30%. Se preferirán las soluciones con alero volado frente a los remates de fachada mediante peto. En las áreas de borde podrán emplearse otras soluciones de cubierta.
3. Las soluciones de cubierta plana solo estarán permitidas cuando las ordenanzas particulares de cada ámbito así lo determinen.
4. La altura a cumbrera será como máximo de 2,5 m medidos en vertical desde el punto de altura máxima de fachada.
5. No se admiten quiebras en los faldones de cubierta, soluciones de mansarda o disconformes con la solución predominante en la zona en altura o diseño.
6. La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el plano del faldón o con buhardillas, en ambos casos con un ancho máximo de 2,00 m y una separación mínima entre sí de 3,00 m.
7. De manera general el material de recubrimiento será la teja cerámica en colores rojizos o terrosos, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.
8. Se podrán emplear materiales diferentes a la teja cerámica, tales como: chapa de acero, aluminio, zinc o panel sándwich cuando lo así lo dispongan las ordenanzas. En todo caso los materiales tendrán un acabado mate y colores rojizos, ocre o terrosos. Las cubiertas planas contarán con acabados de grava o similares, o pavimentación si son transitables, no admitiéndose soluciones con láminas impermeabilizantes como acabado externo o que no garanticen unas condiciones estéticas adecuadas.
9. Por encima de la cubierta, además de las buhardillas, se permitirán los siguientes elementos: barandillas de seguridad para labores de mantenimiento resueltas mediante soluciones visualmente permeables, chimeneas, paneles solares, antenas y otros elementos de instalaciones, evacuación de humos, gases, etc., o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada o al revestimiento de cubiertas. Siempre que sea posible, los elementos emergentes como las instalaciones se situarán en el faldón recayente a patio interior de forma que no sean visibles desde la vía pública.
10. En los casos de cubiertas inclinadas los paneles solares deberán disponerse directamente sobre los faldones de cubierta, evitando soluciones que distorsionen una visión limpia de los planos de cubierta.
11. En las zonas en las que se permita el uso residencial y considerando las posibilidades que ofrece la pendiente de cubierta, así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le sea de aplicación, se admite el uso de vivienda en el espacio bajo cubierta.

Artículo 75. Cuerpos volados sobre espacios públicos.

1. No se permite el vuelo de cuerpos cerrados de fábrica.
2. La altura libre mínima de cualquier elemento que vuele sobre vía pública será de 3,00 metros medida sobre la rasante en el punto más desfavorable.
3. El vuelo de cualquier elemento será inferior a 1/10 el ancho del viario, y en caso de existir bordillo de acera se retranqueará 50cm respecto a este. El vuelo máximo de cornisas será de 50cm y el de los balcones 40cm; éstos últimos no podrán ocupar más del 30% del frente de fachada, su canto será inferior a 15cm.



Artículo 76. Edificabilidad: Concepto y cómputo.

1. La edificabilidad define la cantidad máxima de metros cuadrados de techo edificable que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas. En función de cada ordenanza, se expresa en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela bruta (sin tener en cuenta las alineaciones) o mediante las condiciones del sólido capaz. En cualquier caso, se aplican de forma individual para cada zona de ordenación diferente, teniendo en cuenta que una misma parcela puede tener varias ordenanzas distintas.
2. A efectos del cálculo de edificabilidad se considerará que computan el 100% de la superficie que ocupan:
 - a) Todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos, con excepción de las señaladas en el siguiente apartado.
3. Quedan excluidas del cómputo de edificabilidad:
 - b) Los cuartos de máquinas e instalaciones para el funcionamiento del edificio ubicados en cualquier planta del edificio.
 - a) Los sótanos, semisótanos y la planta del bajo cubierta.
4. A efectos del cómputo de la edificabilidad, los porches, terrazas y tendedores abiertos en tres de sus cuatro lados computarán el 50% de la superficie que ocupan, el resto computarán el 100% de la superficie.

Artículo 77. Escaleras, rampas, antepechos y barandillas.

1. El diseño de escaleras, rampas, antepechos y barandillas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) o normativa que lo sustituya y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 78. Espacio bajo cubierta.

1. Teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, así como las condiciones de edificación definidas en la ordenanza que le sea de aplicación, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en su caso) en el desván o sobrado.

Artículo 79. Fondos de edificación.

1. Se define como fondo de edificación la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio, determinada en cada una de las ordenanzas particulares de edificación.
2. En edificios incluidos en el catálogo de elementos protegidos se mantendrá el fondo edificable existente en la edificación principal en los casos de protección estructural e integral.

Artículo 80. Instalaciones mínimas.

1. Todo nuevo edificio contará con las siguientes instalaciones mínimas:
 - c) Suministro de agua: Todo edificio contará con una instalación con capacidad suficiente para suministrar los caudales y presiones mínimas fijados por la norma específica de aplicación y con las características y dimensionado exigidos en las normas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
 - d) Evacuación de aguas: En todo edificio los colectores deben desaguar, preferentemente por gravedad, a la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida. El dimensionado de la instalación deberá cumplir las

exigencias de las normas técnicas específicas (DB-HS del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras)

- En suelo urbano quedan prohibidas las fosas sépticas y pozos negros.
 - Los residuos agresivos industriales y los procedentes de cualquier actividad profesional, requieren un tratamiento previo al vertido a la red de alcantarillado o sistema de depuración.
- e) Energía eléctrica: Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora. La instalación deberá cumplir las exigencias establecidas en las normas técnicas específicas (DB-HE del CTE -o norma técnica que la sustituya-, entre otras).
- f) Otros: Agua caliente sanitaria, calefacción, servicios higiénicos, evacuación de residuos sólidos y comunicaciones; todos ellos en las condiciones técnicas específicas de la normativa sectorial aplicable. Se exceptúan aquellos servicios que se justifiquen como manifiestamente innecesarios por el uso que se desarrolla en el edificio o local.

Artículo 81. Instalaciones en fachada.

1. A excepción de las bajantes de cubierta, ninguna instalación de aire acondicionado, refrigeración, o de cualquier otra clase, podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Se situarán de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Solo la canalización de agua de lluvia y las instalaciones de gas natural pueden instalarse por el exterior. El color y material de estas canalizaciones guardará relación con el del resto de la fachada (cobre o tuberías coloreadas, en colores oscuros de la gama de ocre o grises, nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancos). En caso de no ser posible por razones técnicas o cualquier otra, deberá justificarse.
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire se orienten hacia abajo y que evacúen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
3. Todos los elementos destinados a la prestación de servicios públicos y de infraestructuras de interés general, en especial las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas podrán situarse sobre las fachadas para garantizar el correcto servicio público que las justifica si no hubiera otra solución técnica, en los casos en los que no existan canalizaciones subterráneas o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas. En estos casos los operadores podrán efectuar despliegues aéreos sobre las fachadas, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.

Artículo 82. Marquesinas, muestras, banderolas y toldos.

1. En los casos de muestras, placas, banderolas, rótulos y similares:
 - a) Se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas sobre cualquier superficie de la fachada principal, siempre que se sitúen con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada ni ocupar una superficie mayor de 1 m², salvo en los edificios dotacionales e industriales con un límite de un 5% de la superficie de fachada.
 - b) Podrán ser de tres tipos:
 - En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del paño de fachada o muro.
 - Letras sueltas ancladas directamente.
 - Placas ancladas y separadas del paño o muro.

- c) Se prohíben banderolas en calles de anchura igual o inferior a 5m, excepto si son de uso exclusivo peatonal.

2. Toldos y marquesinas:

- a) Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior de 2,50 m y, en el caso de marquesinas, la altura mínima sobre la rasante será de 3,50 m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente Normativa, sobre salientes y vuelos.
- b) Se admite su instalación salvo en casos de edificaciones o zonas de interés arquitectónico, histórico o artístico, incluidos en el catálogo.
- c) No se admite su instalación cuando impida o dificulte la visibilidad de señales de tráfico o información pública, debiendo respetar, así mismo, la existencia de arbolado.

3. En todo caso se atenderá a la normativa sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 83. Medianeras.

1. Se evitará la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si resultara imposible, el tratamiento exterior de las mismas se realizará de acuerdo a lo siguiente:
 - Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas, salvo condiciones específicas de cada ordenanza en suelo urbano consolidado.
 - Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conserven el sistema constructivo tradicional.

Artículo 84. Ocupación de parcela.

1. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela.
2. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.
3. Para el cómputo de la ocupación de parcela no se contarán la proyección de aleros y cuerpos volados inferiores a 60cm de vuelo.

Artículo 85. Patios interiores.

1. Las dimensiones mínimas de los patios interiores atenderán a las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de patios con galerías, terrazas en voladizo sobre la línea de fachada, ni cuerpos salientes de ningún otro tipo.
3. La mancomunidad de patios debe hacerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o parcelas a inscribirse en el registro de la propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal y no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las condiciones mínimas requeridas.
4. Se prohíbe el almacenamiento permanente de enseres, productos y bienes muebles, salvo los destinados a uso y consumo habitual, en las superficies libres de edificación de los patios.

Artículo 86. Planta baja.

1. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuya cara superior de forjado de suelo está por encima de la cota -1m, medida respecto a la rasante de la calle o acera.
2. La altura desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de la primera planta será como máximo de 3 metros y como mínimo de 2,40m, que podrán reducirse, en el caso de rehabilitaciones y siempre que no exista otra alternativa, para albergar las instalaciones especiales y sólo en la altura necesaria para ello.
3. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.
4. Con carácter general la altura libre será de 2,50m. En locales comerciales y espacios destinados al público se fija en 2,80m para obra nueva y para rehabilitación, siempre que sea posible en este último caso sin alterar la composición y localización de huecos de fachada.
5. Las alturas libres mínimas aquí indicadas, podrán reducirse en el mismo porcentaje de superficie y condiciones establecidas en el artículo "Altura libre interior" de la presente Normativa.

Artículo 87. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.
2. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.
3. Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá autorizarse, previo informe de los servicios técnicos municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 88. Portales y zaguanes.

1. El portal, zaguán o zona de acceso, se atenderá en todo aspecto que le sea de aplicación a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.

Artículo 89. Salida de humos.

2. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la normativa sectorial y reglamentos técnicos de aplicación en lo referido a evacuación de productos de combustión.
3. Con carácter general, la evacuación de productos de la combustión debe realizarse por la cubierta del edificio mediante una chimenea.
4. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde se demuestre la imposibilidad material de instalación de chimeneas.

Artículo 90. Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la planta de un edificio o la parte de ella cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la calle.

2. Se entiende por semisótano aquella planta (o parte de una planta) cuyo techo está por encima de la rasante de la calle y la cara superior del forjado de suelo está situado por debajo de ésta, a una cota por debajo de -1 m.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. CONDICIONES PARA LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3. SOBRE LAS VÍAS PÚBLICAS Y SU URBANIZACIÓN.

Artículo 91. Condiciones generales

1. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta:
 - a) Las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,¹ en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc.) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.
 - b) Se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.
2. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse los nuevos viarios con el viario existente deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.
3. En las áreas de nuevo desarrollo (sectores de suelo urbano no consolidado) se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 10 m. de sección total. Para viales afectados por la Ley de Carreteras, dicha superficie se dispondrá fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras.
4. Las intervenciones en estos espacios deberán estar a lo dispuesto en Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 92. Tipos de vías públicas urbanas.

1. En suelo urbano consolidado se definen los siguientes tipos de vías públicas, para las que se definen a continuación sus condiciones específicas de urbanización:
 - (i) Red viaria principal.
 - (ii) Red viaria complementaria.

¹Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras).

Artículo 93. Red viaria principal.

1. Incluidas todas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, así como otras vías urbanas en las que se establece una anchura igual o superior a 8 metros en tramos continuos entre cruces o puntos de acceso desde o hacia otras calles, según las alineaciones establecidas en estas Normas.
2. Como norma general, deberán urbanizarse con espacios separados para peatones y vehículos, con aceras a distinta cota de la calzada y uno de sus lados de al menos 1,20 metros de anchura libre de paso en todo su tramo.
3. Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de aceras de dimensiones holgadas.
4. En el caso de que el proyecto de urbanización incorpore zonas verdes complementarias al viario, se deberá regularizar y ordenar este espacio en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Artículo 94. Red viaria complementaria

1. Incluidas todas las vías urbanas que no se consideran red viaria principal según la definición del artículo anterior.
2. Podrán elegir entre un tratamiento similar a la red viaria principal o bien de plataforma única con las siguientes condiciones:
 - Se consideran calles de coexistencia o de plataforma única aquellas en que los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo con prioridad peatonal.
 - Según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito rodado de las zonas con un carácter más peatonal o estancial.
 - El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deberán respetar la escena tradicional, aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes por su volumen, forma o color con la imagen urbana; no entrando en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.
 - El ajardinamiento, si bien no es obligatorio, está permitido para ayudar al diseño del paisaje urbano y a la identificación de los espacios estanciales; es además recomendable en los tramos de sección mayor, así como en las zonas que conforman plazas, los cruces de vías, callejones y similares, que configuran en muchos casos espacios intersticiales de mayor versatilidad.
 - Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en los viales de coexistencia salvo en las zonas explícitamente habilitadas y señaladas para aparcar, que deberá definir el proyecto de urbanización.
 - Las soluciones de urbanización seguirán las pautas que el Ayuntamiento determine en cuanto a materiales, calidades y elementos y, al menos las siguientes:
 - a) El tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado).
 - b) Se pueden diseñar con acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre, marrón o gris que armonicen con la

estética tradicional de Buenavista de Valdivia. Estos materiales serán preferentemente: el granito, la pizarra y la piedra, en su lugar también se podrán usar otros como: adoquines de mortero u hormigón envejecido.

- c) Deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.
- d) Se diseñará una variación de la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización.

Artículo 95. Viario Plaza:

1. Incluye los espacios del sistema viario señalados como “Viario Plaza” en los planos de ordenación.
2. En estos ámbitos se desarrollará un proyecto unitario que subraye el carácter de centralidad de estos espacios vinculados habitualmente a equipamientos o zonas estanciales y de actividades sociales.
3. Las soluciones de urbanización se resolverán con las mismas pautas establecidas en el artículo anterior para la urbanización de coexistencia, teniendo en cuenta que en este caso no puede adoptarse la solución simple de base de hormigón. Se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más peatonal o estancial.
4. El trazado de espacios de necesario paso de vehículos deberá diseñarse de forma que se permita la conexión rodada entre las calles con las que conectan estas zonas de plazas. El encuentro entre las pavimentaciones de la plaza con el resto de las vías debe producirse al mismo nivel.
5. Se recomienda la integración en el diseño de estas plazas de espacios singulares ajardinados o arbolados, que crearán pequeñas zonas de socialización debidamente sombreadas.
6. El mobiliario urbano debe ser acorde con el conjunto edificado respetando sus condiciones estéticas. Se ubicará de manera que no entorpezca el tráfico rodado y peatonal y su diseño deberá armonizar con el entorno y con los elementos de diseño urbano tradicionales ya existentes.

CAPÍTULO 4. SOBRE LOS SERVICIOS URBANOS

Artículo 96. Condiciones generales.

1. Se consideran servicios urbanos todo el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
2. Los servicios urbanos de carácter público deberán ubicarse sobre suelos públicos, salvo en los casos en que existan servidumbres legalmente constituidas.
3. Sus infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica que les sea de aplicación.
4. Una vez finalizadas las obras de todas las infraestructuras que afecten a las vías o espacios públicos deberán quedar reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento.

Artículo 97. Ejecución de los servicios urbanos.

1. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.
2. La ejecución de las infraestructuras podrá llevar consigo la constitución de alguna servidumbre o la expropiación del dominio. A estos efectos, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 98. Condiciones para el abastecimiento de agua.

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento aceptadas por la compañía distribuidora.
2. Salvo que el propio municipio desarrolle un reglamento específico de cálculo, definición y diseño en detalle de esta red se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (O.M. 28/7/1974), las prescritas por la compañía distribuidora y aquellas Normas o Reglamentos que las sustituyan.
3. Cuando la procedencia de las aguas no sea de titularidad municipal, deberá justificarse su procedencia y emplazamiento, así como la garantía de suministro y cuantos datos sean necesarios para garantizar las condiciones necesarias de salubridad y abastecimiento adecuado para el desarrollo de la actividad a la que sirva.

Artículo 99. Condiciones para la red de saneamiento

1. Las conducciones serán subterráneas, preferentemente siguiendo el trazado de la red viaria.
2. Se cumplirán en los proyectos de redes las siguientes condiciones:
 - a. Se situarán pozos de registro en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores, además de en los cambios de sección en las conducciones. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
 - b. Se adecuará la pendiente y velocidades en la red, evitando la formación de sedimentos o erosiones.
 - c. Los diámetros de uso recomendados para las conducciones principales, excluyendo las acometidas, serán de 0,30 metros.
3. Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. En suelo rústico se permitirá no conectar con la red de infraestructuras de saneamiento existentes mediante la instalación de depuradoras o fosas sépticas con las condiciones que indica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 308 b).
4. Se cumplirá la Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones o aquella otra que la sustituya
5. Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa en materia de vertidos en la legislación sectorial.
6. En los sectores de suelo urbano no consolidado se debe garantizar que la capacidad de las instalaciones de depuración es suficiente para acoger la demanda máxima prevista y que los flujos esperados no van a alterar su correcto funcionamiento; salvo que estos desarrollos propongan otra solución técnica para resolver los vertidos.

Artículo 100. Condiciones para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades del a prestación del servicio lo exijan.
3. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes en el momento de la actuación, así como la normativa de la compañía suministradora.
4. En el suelo urbano se tenderá a que las instalaciones de abastecimiento de energía sean subterráneas. En zonas puntuales en que se justifique la imposibilidad de enterrar las instalaciones podrán autorizarse tendidos aéreos debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.
5. Las estaciones y centros de transformación se dispondrán sobre terrenos de propiedad privada y su exterior deberá armonizar con los acabados de la zona. La ubicación de éstas en zonas de uso y dominio público sólo se admitirá previa justificación de la imposibilidad de emplazamiento en propiedad privada y necesidad de prestación del servicio.
6. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI.BT. y el grado de electrificación correspondiente para las viviendas.

Artículo 101. Condiciones para el alumbrado público.

1. La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias correspondientes, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.
2. La instalación de alumbrado público se ajustará a la normativa sectorial vigente y a las normas que tenga establecidas el Ayuntamiento. Del mismo modo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.
3. Tanto los puntos de luz como la correspondiente red alimentadora se instalarán normativamente bajo acera y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas, confluencia de muchas infraestructuras, etc.) en que sea complicada esta instalación o su mantenimiento, podrá autorizarse la instalación de conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.
4. En el alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo, (leds, vapor de sodio o nuevas tecnologías).

Artículo 102. Condiciones para la red de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de urbanización a los proyectos de edificación contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica (centros emisores, red de distribución...) deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. En los casos en los

que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.

3. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.
4. La implantación de cualquier elemento de esta red sobre inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura². Para estos casos y para el resto de las construcciones o elementos catalogados y las fachadas que los sustenten, las infraestructuras de comunicación electrónica podrán adosarse a las fachadas mediante soluciones de bajo impacto visual que se emplazarán en las ubicaciones posibles que justifiquen su menor incidencia sobre los valores patrimoniales que se protegen.

Artículo 103. Condiciones para la red de distribución de gas natural.

1. En el trazado de las redes de distribución de gas natural se tendrán en cuenta las condiciones oficialmente prescritas por los organismos competentes y fundamentalmente se atenderá al Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 u otra normativa que lo sustituya.
2. La empresa suministradora no podrá dar servicio a ningún edificio o local si, previamente, no se ha obtenido del Ayuntamiento la licencia de ocupación, de actividad o apertura.
3. Las canalizaciones serán subterráneas y discurrirán bajo las aceras, con excepción de aquellos tramos cuyo trazado no lo permita (cruces de calles, acumulación de infraestructuras, etc.) y se harán bajo las protecciones y señalizaciones necesarias.

CAPÍTULO 5. SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 104. Parques y jardines públicos.

1. En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación y las condiciones de protección, en su caso, para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.
2. En parques y jardines públicos, serán de aplicación las condiciones establecidas para el uso básico Zonas Verdes, de la presente normativa y, además:
 - a) Planificación y diseño dividiendo el espacio en zonas diferenciadas según especies vegetales con similares necesidades de agua.
 - b) Se dará preferencia a la implantación de especies autóctonas o adaptadas, evitando el uso de césped como relleno.

² Artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio de Castilla y León.

CAPÍTULO 6. CANALIZACIONES DE AGUA, ACEQUIAS Y REGUERAS.

1. Para las acequias y regueras de agua que discurren por el suelo urbano se podrá diseñar un tratamiento que permita su incorporación en el recorrido urbano (en el caso de viales), o bien, cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales, aceras u otros espacios públicos, el Proyecto de Urbanización podrá proponer “taparlas” superficialmente permitiendo la continuación de su curso natural, entubarlas, o posibilitar un recorrido alternativo en el caso de que sea necesario conservar su funcionalidad; en cualquier caso la actuación sobre estos elementos deberá estar consensuada con el organismo que las gestione.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES

Artículo 105. Patrimonio cultural.

1. De forma genérica son bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León los elementos, en suelo rústico o urbano que, pese a no estar declarados Bienes de Interés Cultural, forman parte, en su sentido más amplio, del Patrimonio cultural de Castilla y León, tal y como están definidos en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002.
2. Integran el patrimonio etnológico de Castilla y León los bienes inmuebles definidos a su vez en el artículo 62 de la citada Ley 12/2002. Es el caso de caminos y calzadas, puentes y pontones, abrevaderos, pilones u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitido consuetudinariamente.
3. Las condiciones específicas para el patrimonio arqueológico se establecen en el Anexo Informe Arqueológico que incluye la normativa específica de protección arqueológica.

Artículo 106. Alcance del catálogo.

1. Determinados inmuebles y elementos (etnológicos y arqueológicos) están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, y a cuyas determinaciones se vincula cualquier acción que pueda incidir sobre ellos. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos organizado en:
 - Catálogo de elementos arquitectónicos.
 - Catálogo de elementos etnológicos
 - Catálogo de yacimientos arqueológicos

Artículo 107. Prevalencia.

1. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las Normas Urbanísticas y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen de su entorno.

Artículo 108. Régimen Urbanístico.

1. El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en la presente normativa prevaleciendo sobre éstas las determinaciones y condiciones específicas incluidas en las correspondientes fichas de catálogo y en el Anexo Informe Arqueológico que incluye la normativa específica de protección arqueológica.

CAPÍTULO 8. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN

Artículo 109. Régimen urbanístico general de los elementos catalogados.

1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:
 - a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.
 - b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; en este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo, deberán respetar las determinaciones de protección de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 110. Edificabilidad de los elementos catalogados.

1. En los elementos catalogados la edificabilidad depende de los tipos de actuación que sobre ellos se lleven a cabo.
 - a) Para los niveles de protección integral y estructural la edificabilidad del predio será la existente en el mismo.
 - b) En el nivel de protección ambiental la edificabilidad deriva de las condiciones de edificación establecidas en la ordenanza que le sea de aplicación e indicada en el plano de ordenación.

Artículo 111. Clasificación Urbanística de los BIC.

1. Dentro del municipio existen los siguientes BIC:
 - a) Elementos BIC por declaración genérica conforme al Decreto 571/1963 (cruces, escudos, rollos de justicia, dinteles, ...):
 - Escudo de la edificación de la calle Real 11 de Renedo de Valdavia
 - Escudo de la edificación de la calle de las Armas en Polvorosa de Valdavia
 - Crucero en la tapia del cementerio de Renedo de Valdavia
 - b) Elementos declarados BIC de forma específica
 - Iglesia de San Pelayo Mártir, en Arenillas de San Pelayo.
- Este monumento, ejemplo del valioso arte románico que encontramos en el norte de la provincia de Palencia, fue declarado Bien de Interés Cultural el 03/02/1979.

CAPÍTULO 9. TIPOS DE ACTUACIONES EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 112. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles.

1. En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación, Reconstrucción y Reestructuración.

Artículo 113. Actuaciones de Conservación.

1. Las obras derivadas del cumplimiento del deber legal básico de conservación de las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos no estructurales e instalaciones que se consideren en mal estado (retejado o impermeabilización y solado de cubierta, bajantes e instalaciones en general) y estrictas obras de mantenimiento (reparación de solados, revoco, pintura, pavimentación e instalaciones y servicios en general, etc.)

Artículo 114. Actuaciones de Consolidación.

1. Con carácter general de denominan obras de consolidación y/o reparación a las destinadas a la conservación que requiere el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo, en su caso, los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior aunque haya aportaciones de nuevo diseño y materiales, siempre que se justifique adecuadamente y respetándose en todo caso el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio o construcción que se consolide.
2. Las actuaciones de consolidación incluirán la adopción de las medidas necesarias para asegurar la estabilidad de los edificios, evitando su ruina o derrumbamiento, sin alterar sus características formales o funcionales.
3. Dentro de las obras de consolidación se incluye la sustitución completa de la estructura de cubierta (siempre que se haga en idénticas condiciones formales y materiales que la original), y en todo caso, y de forma específica en edificios catalogados, la realización de nuevos acabados conformes con el entorno, restitución y reparación de elementos ornamentales, reparación de carpinterías exteriores, así como la restitución de las mismas cuando hubiesen sido sustituidas por otras disconformes; de conformidad con las determinaciones estéticas de estas Normas.

Artículo 115. Actuaciones de Restauración.

1. Se entiende por restauración la actuación realizada con la finalidad general de restituir un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo otros tipos de obras para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio o partes del mismo (consolidación, demolición parcial de elementos disconformes, etc).
2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se evitarán actuaciones de carácter analógico, y deberán desarrollarse las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.
3. Las actuaciones de restauración conllevarán necesariamente las obras requeridas para la conservación, valoración o, en su caso recuperación de las características arquitectónicas y formales de fachadas y elementos exteriores, así como de los elementos interiores de interés, como muros portantes y escaleras, con la consiguiente supresión de elementos disconformes,

de acuerdo con las determinaciones de las Fichas de Catálogo de ser el caso, o de la Normativa particularizada de cada caso.

4. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas.

Artículo 116. Actuaciones de Rehabilitación.

1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en una construcción que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación en edificios, incidentes en los espacios interiores, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 117. Actuaciones de Reconstrucción.

1. Supone la reproducción de partes o de la totalidad de una construcción preexistente desaparecida, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Artículo 118. Actuaciones de reestructuración.

1. Son las destinadas a la adecuación de un edificio a un uso específico autorizado cuando el mismo presente un estado de deterioro o deficiencias en su organización interna que requieran la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones de reestructuración, se distinguen tres grados:
 - a. Parcial: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone menos del 25% de la superficie total y no se modifica la composición tipológica originaria ni se sustituyen elementos significativos estructurales (forjados, cubiertas, escaleras o patios).
 - b. Media: Cuando la superficie en planta afectada por sustitución y reestructuración supone entre el 25% y el 75% de la superficie total o las actuaciones que impliquen la alteración de algunos de los sistemas estructurales de la edificación, conservando en todo caso las fachadas, muros medianeros, y la línea y tipo de cubierta.
 - c. Mayoritaria: Si supone la sustitución o reconstrucción interior de más del 75% de la superficie total, pudiendo imponerse en este caso condiciones particulares de intervención en el espacio resultante. Con carácter general, en edificios catalogados con nivel integral o estructural no se permite el vaciado ni la demolición interior total.

CAPÍTULO 10. CONTENIDO DEL CATÁLOGO Y NIVELES DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Artículo 119. Niveles de Protección.

1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 6 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.
2. Los niveles de protección definidos son los siguientes:
 - a. Para Bienes Inmuebles:
 - Integral: Edificios y elementos singulares por su alto valor artístico, histórico o cultural. De forma específica, se define el nivel Integral BIC para los elementos declarados BIC.
 - Estructural: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.
 - Ambiental: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
 - b. Para Yacimientos Arqueológicos: Para todos los yacimientos arqueológicos y otros elementos patrimoniales, incluidos en las fichas del catálogo arqueológico, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el documento anexo a estas Normas Urbanísticas: *Informe Arqueológico*. Se establecen tres Niveles de protección arqueológica de la siguiente forma:
 - Nivel de protección A “protección alta”.
 - Nivel de protección B “protección preventiva”.
 - Nivel de protección C “protección preventiva secundaria”.

Artículo 120. Nivel de protección Integral e Integral (BIC)

1. Se aplica a los edificios de alto valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
4. Resulta obligado el mantenimiento o reposición del perfil original de cubierta (altura de alero, pendientes, altura de cumbrera).

5. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.
6. Para los casos de nivel Integral BIC por la presencia de un escudo, se aplicarán las condiciones de los apartados 2, 3 y 5 de este artículo y además las establecidas en la CAPÍTULO 11 de este Capítulo, definidas específicamente para estos casos.

Artículo 121. Nivel de protección Estructural.

1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional o histórica, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio. También a edificios singulares religiosos, como ermitas o iglesias, que no teniendo reseñables valores constructivos o artísticos, se consideran señas de identidad histórica.
2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Conservación, Consolidación, Rehabilitación y Restauración. Se mantendrá el volumen, el tipo de cubierta, el esquema tipológico definido por la estructura general original y sus elementos singulares y la posición de escaleras o patios de características significativas. Se exigirá en cualquier caso el mantenimiento de escaleras, portales o zaguanes de acceso, portones, muros de cierre u otros elementos de interés, como solanas, miradores, corredores y similares.
3. El Ayuntamiento podrá permitir actuaciones en circunstancias particulares como: reestructuración parcial interior transformando su organización interior, demolición y sustitución parciales; siempre en coherencia formal con el edificio originario y todas ellas previo informe de ruina por técnico competente, reproduciendo formalmente las características originales y aquellos elementos singulares que sean objeto de protección, pudiendo adaptar la organización interior a una mejor adecuación a los usos y sus condicionantes técnicos.
4. El Ayuntamiento también podrá permitir, previo informe de técnico competente, la realización de actuaciones de reestructuración media o mayoritaria:
 - a) Cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio.
 - b) Si se tratase de una reconversión total del edificio a otro uso autorizado, y la reestructuración media o mayoritaria fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso, sin alterar las características originales de su estructura y organización tipológica.
 - c) Se exigirá en cualquier caso el mantenimiento o restitución de escaleras, muros de piedra, medianerías, portales o zaguanes de acceso, portones, muros de cierre u otros elementos de interés como solanas, miradores, corredores y similares.
5. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y sustitución totales.
6. Resulta obligado el mantenimiento o reposición del perfil original de cubierta (altura de alero, pendientes, altura de cumbrera).
7. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del edificio o conjunto, ni puedan comprometer su conservación.

Artículo 122. Nivel de protección Ambiental.

1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada o fachadas con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. La protección ambiental incluye aquellos elementos característicos que conforman la tipología tradicional local: forjado de madera, barandilla de barrotillos de madera, pies derechos de madera y jabalcones de madera o pilares de madera o piedra para sujetar el propio corredor; la escalera de acceso exterior, muros de mampostería, dinteles y carpinterías de madera, recercados, cubierta inclinada de estructura de madera revestida de pizarra, buhardillas y chimeneas de piedra que emergen sobre la cubierta y construcciones tradicionales auxiliares que se adosan al volumen original y pueden albergar antiguos hornos, despensas, graneros, pajares, cuadras o guardacarros.
3. Se permiten las obras de Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación del edificio y Reestructuración interior. También las obras de ampliación del edificio, en las condiciones que determine la ordenanza de aplicación y siempre que no afecten a los elementos catalogados.
4. Se permiten actuaciones de Reconstrucción de las fachadas catalogadas, previo informe de ruina por técnico competente, reproduciendo formalmente las fachadas y todas aquellas características que sean objeto de protección. La reconstrucción puede ser sólo parcial, sin necesidad de informe de ruina, de los elementos que estén más deteriorados y sustituyéndolos de forma que el resultado final respete la configuración y estética originales.
5. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Consolidación de fachadas, las condiciones de edificación serán las que se derivan de la restitución de sus características originales. De forma general la altura y número de plantas de todas las construcciones catalogadas (incluidos muros y construcciones auxiliares con frente a calle), deberán respetar las originales; no obstante, las condiciones particulares de la ficha del catálogo pueden permitir, de forma excepcional y expresamente, elevar el número de plantas o la altura del alero (hasta la altura máxima que determine la ordenanza) para adecuarse mejor a las condiciones de habitabilidad y conservando en cualquier caso todos los elementos de la fachada original. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes, si fuera posible; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan otras actuaciones especiales.
6. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.
7. Además de las obras permitidas ya señaladas, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá aconsejar actuaciones de rehabilitación si se justificasen los siguientes aspectos:
 - a) Si la tipología del edificio, definida por la posición de escaleras y, en su caso, patios, y por la disposición de elementos estructurales, resultase adecuada o pudiera adecuarse mediante actuaciones de rehabilitación. En el supuesto de edificios residenciales, se entenderá que la tipología resulta adecuada cuando la distribución de la vivienda permita cumplir las condiciones de habitabilidad definidas en esta normativa.
 - b) Si, además de cumplir las condiciones anteriores, se justificasen económica y técnicamente las ventajas de la rehabilitación respecto a la reestructuración total, por no encontrarse el edificio en extremo deterioro estructural, permitiendo acogerse al propietario a ayudas de Organismos Oficiales que incentiven las actuaciones de conservación.

CAPÍTULO 11. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C.

Artículo 123. Condiciones de intervención en los BIC.

1. Para los Bienes de Interés Cultural, para garantizar la conservación y mejora de los mismos, además de las indicadas en el Artículo 120 serán de aplicación las siguientes condiciones:
 - a) Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.
 - b) Está prohibida la adición de elementos estructurales o decorativos, así como cualquier instalación que perjudique su identificación y carácter como elemento singular.
 - c) Cualquier intervención en el BIC o sobre la fachada o elemento que lo sustente requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

TÍTULO VI. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 12. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 124. Tipología edificatoria.

1. Se entiende por tipología edificatoria los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con la calle. A los efectos de aplicación de estas Normas, se distinguen las tipologías definidas en los artículos siguientes.

Artículo 125. Tipología de edificación adosada.

1. La edificación se configura como bloque conjunto de unidades consecutivas (viviendas o naves), sin separación, cuyas fachadas forman un frente continuo situado en la alineación o retranqueado.

Artículo 126. Tipología de edificación aislada.

1. La edificación se dispone libremente en una parcela, manteniendo unos retranqueos mínimos respecto de los linderos de la misma.

Artículo 127. Tipología de edificación pareada.

1. La edificación se dispone en agrupaciones de dos unidades de vivienda que adosan sus edificaciones sobre la medianería coincidente. Responden a un proyecto conjunto.

Artículo 128. Tipología de edificación entre medianeras.

1. La edificación se adosa a ambos linderos laterales o medianerías, sin perjuicio de las excepciones que indique cada ordenanza.

Artículo 129. Tipología de edificación alineada a vial.

1. La fachada que da frente a vía pública se sitúa coincidiendo con la línea de alineación establecida gráficamente, sin retranquearse, sin perjuicio de las excepciones que indique cada ordenanza.

Artículo 130. Tipología de nave.

1. Cualquiera de las tipologías anteriores, cuando se trata de una construcción desarrolla en una sola planta y que sirve como contenedor para albergar una actividad industrial, de almacenamiento o agropecuaria.

Artículo 131. Tipología de edificación libre.

1. Definida básicamente para el uso de equipamientos y para edificaciones singulares que, por su carácter y requerimientos técnicos del uso al que se destinan, necesitan de una mayor libertad de disposición volumétrica de la edificación en la parcela.

Artículo 132. Tipología de edificación auxiliar.

2. Construcción de carácter secundario con las características descritas en el Artículo 61.

CAPÍTULO 13. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 133. Condicionamiento general.

1. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el suelo urbano consolidado precisa licencia previa del Ayuntamiento o declaración responsable con sujeción a las condiciones definidas en esta Normativa.

Artículo 134. Condiciones previas a la edificación.

1. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 135. Condiciones de la parcela edificable.

1. Toda parcela en suelo urbano consolidado, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del suelo urbano consolidado se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas Urbanísticas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.
2. A estos efectos, se permiten las segregaciones por debajo de la superficie o frente mínimos establecidos en cada caso, cuando su destino sea la agregación a otra parcela para que alcance la condición de parcela mínima edificable. También se permiten las segregaciones que no supongan la reducción del frente actual y que cumplan con la superficie mínima establecida en la ordenanza de aplicación.

Artículo 136. Edificación y urbanización simultáneas.

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan.
2. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 137. Actuaciones aisladas.

1. Todas las parcelas afectadas por Actuaciones Aisladas deberán alcanzar su derecho a edificar mediante Gestión, cumpliendo las determinaciones establecidas en la legislación urbanística autonómica vigente, según sean actuaciones de urbanización, normalización de fincas o de normalización y urbanización.
2. Todas las parcelas afectadas por los cambios de alineación señalados en los planos de ordenación deberán alcanzar su condición de solar y, por tanto, el derecho a edificar, mediante Actuaciones

Aisladas de Urbanización, costeando todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes. Además, una vez urbanizadas, deberán entregar, con carácter de cesión gratuita, los terrenos coincidentes con las superficies exteriores a las alineaciones señaladas.

3. El objetivo de las AA de Normalización es adaptar las parcelas incluidas en la actuación a las determinaciones de estas NUM y completar la urbanización conforme a la ordenación establecida. Las actuaciones de normalización requieren como instrumento de gestión un Proyecto de Normalización (PN) que se tramitará conforme a los artículos 219 y 220 del RUCyL. El PN deberá elaborarse y aprobarse con anterioridad a la ejecución de la actuación. Este Proyecto de Normalización deberá abarcar la actuación aislada completa como Unidad de Normalización e incluir el proyecto de urbanización completo. La delimitación de los ámbitos se definirá en el correspondiente Proyecto de Normalización, que deberá garantizar en todo caso la urbanización completa del ámbito de la AA y la consecución de los objetivos marcados por las NUM. El sistema establecido es de gestión privada, sin perjuicio de que la administración proponga la gestión pública por causa de urgencia, necesidad o interés público. Su ejecución deberá hacerse de forma previa a las construcciones o instalaciones de las parcelas afectadas por la unidad de normalización.

CAPÍTULO 14. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

Sección 12ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 138. Relación de zonas. Resumen de Ordenanzas.

1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: altura máxima de la edificación en metros, el número máximo de plantas, la ordenanza y el uso predominante.
2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el suelo clasificado como Urbano Consolidado.
3. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: régimen de usos, la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
4. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:
 - T-1.- TRADICIONAL 1
 - T-2.- TRADICIONAL 2.
 - B-1.- BORDE 1 / Edificación Aislada.
 - B-2.- BORDE 2 / Edificación Adosada.
 - M.- MIXTO
 - EQ.- EQUIPAMIENTOS.
 - ELP.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.
 - VIARIO y COMUNICACIÓN.

CUADRO RESUMEN DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO,
EXCEPTUANDO LAS DE CARÁCTER DOTACIONAL.

ORDENANZA	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	USO PORMENORIZADO
T-1: TRADICIONAL 1	<p><u>CONDICIONES DETALLADAS: Artículo 142</u> Se reconoce el volumen existente en caso de edificaciones históricas. Tipología: Edificación entre medianeras. Alineada a vial y 2 alturas. Edificabilidad: Para las nuevas edificaciones y ampliaciones se establece por sólido capaz, con un límite de 1,5m²/m² para superficies >120 m², Alturas: B+I y 7,50 metros. Ocupación: Para parcelas <120 m², se podrá ocupar el 100%. En el resto de los casos irá disminuyendo progresivamente (ver artículo). Fondo máximo: 16,00m. Posición: Con carácter general, la edificación principal estará alineada a vial y situada entre medianeras, con las excepciones descritas en el artículo correspondiente. Parcela mínima: Se reconocen las parcelas existentes y se establece un mínimo a efectos de segregación de 175m² con 8,00m de frente. Edificaciones auxiliares: Según condiciones específicas.</p>	Residencial
T-2: TRADICIONAL 2	<p><u>CONDICIONES DETALLADAS: Artículo 143</u> Se reconoce el volumen existente en caso de edificaciones históricas Tipología: Edificación entre medianeras. Alineada a vial y 3 alturas. Edificabilidad: Para las nuevas edificaciones y ampliaciones se establece por sólido capaz, con límite de 1,5m²/m² para >240 m². Altura: B+II y 9,5 metros. Ocupación: Para parcelas <120 m², se podrá ocupar el 100%. En el resto de los casos irá disminuyendo progresivamente (ver artículo). Fondo máximo: 16,00m. Posición: Con carácter general, la edificación principal estará alineada a vial y situada entre medianeras, con las excepciones descritas en el artículo correspondiente. Parcela mínima: Se reconocen las parcelas existentes y se establece un mínimo a efectos de segregación de 175m² con 12,00m de frente. Edificaciones auxiliares: Según condiciones específicas.</p>	Residencial
B-1: BORDE 1 (Aislada)	<p><u>CONDICIONES DETALLADAS: Artículo 144</u> Tipología: Edificación Aislada. Retranqueada del vial y 2 alturas. Edificabilidad: 0,6 m²/m² Altura máxima: B+1 y 7,50 metros, Ocupación: Para parcelas < 400m² la ocupación máxima será del 60%. En el resto de los casos irá disminuyendo progresivamente (ver artículo) Fondo máximo: No se regula, Posición: Con carácter general, tanto las edificaciones principales como las auxiliares se situarán retranqueadas al menos 3,00m respecto a viales y linderos laterales, y 5,00m de los linderos posteriores, con las excepciones descritas en el artículo correspondiente. Parcela mínima: Se reconocen las parcelas existentes y se establece un mínimo a efectos de segregación de 400m² con 12,00m de frente. Edificaciones auxiliares: Según condiciones específicas.</p>	Residencial

B-2: BORDE 2 (Adosada)	<p><u>CONDICIONES DETALLADAS: Artículo 145</u></p> <p>Tipología: Edificación Adosada, Pareada o Aislada. Retranqueada del vial y 2 alturas.</p> <p>Edificabilidad: 1,2 m²/m²</p> <p>Altura máxima: B+1 y 7,50 metros,</p> <p>Ocupación: Para parcelas < 200m² la ocupación máxima será del 80%. En el resto de los casos irá disminuyendo progresivamente (ver artículo)</p> <p>Fondo máximo: No se regula,</p> <p>Posición: Con carácter general, tanto las edificaciones principales como las auxiliares se situarán retranqueadas al menos 3,00m respecto a viales y linderos laterales, y 5,00m de los linderos posteriores, con las excepciones descritas en el artículo correspondiente.</p> <p>Parcela mínima: Se reconocen las parcelas existentes y se establece un mínimo a efectos de segregación de 175m² con 8,00m de frente.</p> <p>Edificaciones auxiliares: Según condiciones específicas.</p>	Residencial
M: MIXTO	<p><u>CONDICIONES DETALLADAS: Artículo 146</u></p> <p>Tipología: Edificación Aislada. Retranqueada del vial y 2 alturas.</p> <p>Edificabilidad: 0,6 m²/m²</p> <p>Altura máxima: B+1 y 7,50 metros. En uso exclusivo industrial, 9,50m</p> <p>Ocupación: Para parcelas < 400m² la ocupación máxima será del 60%. En el resto de los casos irá disminuyendo progresivamente (ver artículo)</p> <p>Fondo máximo: No se regula,</p> <p>Posición: Con carácter general, tanto las edificaciones principales como las auxiliares se situarán retranqueadas al menos 3,00m respecto a viales y linderos laterales, y 5,00m de los linderos posteriores, con las excepciones descritas en el artículo correspondiente.</p> <p>Las tipologías y/o usos diferentes al residencial deberán retranquearse al vial público una distancia igual o superior a su altura máxima de fachada con un mínimo de 5,00m.</p> <p>Parcela mínima: Se reconocen las parcelas existentes y se establece un mínimo a efectos de segregación de 400m² con 12,00m de frente.</p> <p>Edificaciones auxiliares: Según condiciones específicas.</p>	Mixto

CAPÍTULO 15. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 13ª. TIPOS DE ACTUACIONES.

Artículo 139. Tipos de actuaciones

1. Actuaciones sobre edificaciones existentes: Se podrá optar por este tipo de intervención en las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las zonas T1 y T2.
2. Resto de actuaciones: Actuaciones de nueva planta y todas las que no respondan al tipo anterior.

Sección 14ª. PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES EN ORDENANZAS T1 Y T2.

Artículo 140. Condiciones para las actuaciones sobre edificaciones existentes en las zonas T1 y T2.

1. Para las construcciones y edificios incluidos en el catálogo se aplicarán las condiciones establecidas de forma específica en la Normativa del Catálogo. Para las actuaciones sobre el resto de las edificaciones existentes se aplicarán las condiciones de este artículo.
2. Parámetros sobre **altura y ocupación**: Serán las existentes, salvo que tengan capacidad para ampliaciones tanto en altura como en ocupación, de conformidad con las determinaciones establecidas para las actuaciones de nueva planta y con las establecidas en este artículo para cada tipo de intervención.
3. Condiciones específicas de intervención permitidas:
 - **Conservación**. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior. Pueden ser obras tanto de mantenimiento como de consolidación, por necesidades de reparación de daños, refuerzo de estructuras y fábricas, limpieza, reposición de instalaciones o elementos y en general todas las operaciones que no modifiquen su configuración.
 - **Restauración**. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio sus características originales, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada o alterada. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos.
 - **Rehabilitación**. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación de un edificio permite la redistribución interior que respete la volumetría exterior original, así como obras de sustitución de instalaciones y elementos estructurales interiores y de cubierta con nuevos materiales o la apertura de nuevos huecos en fachadas. Las intervenciones de rehabilitación deberán hacerse sin alterar sustancialmente la composición tipológica original de las fachadas y la cubierta y con acabados similares a los originales.

- **Demolición.** Eliminación de la totalidad o de alguna de las partes de una construcción o edificio. La demolición puede ser entendida como paso previo a la edificación de nueva planta o a una ampliación o reconstrucción.
- **Reconstrucción.** Supone la reproducción de partes o de la totalidad de una construcción o edificio preexistente, en el lugar que ocupaba originariamente y, en el caso de que se correspondan con tipologías tradicionales, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido. Las actuaciones de reconstrucción requieren la aportación de documentación que acredite las características originales y que permita justificar la propuesta del proyecto.
- **Ampliación.** Se consideran obras de ampliación las que sobrepasan el volumen del edificio tradicional por la altura y/o la ocupación. Estas obras sólo podrán realizarse cuando no sobrepasen ni la altura, ni la ocupación, ni la edificabilidad máxima, resultantes de aplicar los parámetros establecidos para las intervenciones de nueva planta.

Sección 15ª. RESTO DE ACTUACIONES.

Artículo 141. Condiciones generales.

1. Cualquier actuación de nueva planta y todas las que no respondan a actuaciones sobre edificaciones existentes en las zonas de ordenanza T1 y T2, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas a continuación:

Artículo 142. Ordenanza T-1: TEJIDO TRADICIONAL 1.

1. Se trata de la mayor parte del Tejido Tradicional de los distintos núcleos, correspondiente con las zonas ocupadas por las construcciones vernáculas típicas. Áreas mayoritariamente ya construidas, caracterizadas por la alineación de fachada a vial y dos alturas. Eventualmente pueden incluir construcciones existentes de 3 plantas, o retranqueadas, que por lo general no generan un impacto negativo. Altura máxima B+I. Su Uso pormenorizado será el residencial permitiendo todas las categorías de viviendas, incluida al colectiva.

T-1 Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en el TÍTULO I de esta normativa.	
	Para todos los edificios y terrenos que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ¹ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
	Uso global	RESIDENCIAL
		Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

<p align="center">T-1 Condiciones de Uso</p>	<p align="center">Usos pormenorizados</p>	<p>Uso básico predominante: Vivienda, categorías a, b y c</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Agrícola. - Ganadero: categoría a. - Industria, categoría a y b. - Comercio, categoría a, b y d. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería. - Hotelero, categorías a, c, d y e. - Oficina. - Todos los Equipamientos, en todas sus categorías. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los usos englobados en el grupo de Equipamientos, el Hotelero y la Hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%. - Usos agrícola y ganadero: máximo 20%, como suma total de ambos. - El resultado de sumar todos los usos compatibles no podrá superar en conjunto el 40%, con la excepción de los señalados anteriormente que quepan al 100%. 	
<p align="center">T-1 Condiciones de Edificación PARCELA</p>	Parcela mínima	A efectos de segregación, se fija en 175 m2 en todos los núcleos.	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones o reparcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m.	
<p align="center">T-1 Condiciones de Edificación EDIFICABILIDAD</p>	<p align="center">Índice edificabilidad</p>	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de alturas y ocupación.	
		Para parcelas mayores de 120 m ² no podrá superar 1,50m ² /m ² .	
<p align="center">T-1 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL</p>	Tipología	Edificación entre medianeras y alineada a vial La edificación deberá adosarse a ambos linderos laterales. Únicamente podrá adosarse a uno solo de ellos si el frente de parcela es superior a 12 metros.	
	<p align="center">Altura</p>	<p>Nº plantas</p> <p>Altura máxima fachada</p>	<p>Planta Baja + 1 / 7,50 metros</p> <p>Solo se permite superar la altura máxima con el fin de adecuarse a la altura de alero de una edificación catalogada colindante.</p>
		<p>Altura máxima cumbre</p>	2,50 metros más en vertical respecto de la máxima permitida para la fachada.
		<p>Edificaciones catalogadas</p>	Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
Fondo máximo edificable	El fondo máximo de la edificación principal será de 16,00m. Solo en planta baja podrá superarse este límite con edificaciones auxiliares.		

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BUENAVISTA DE VALDAVIA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, SEPTIEMBRE 2022
 NORMATIVA

	Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> - Para parcelas inferiores a 120m², se permite el 100% de ocupación - De 120 a 250m², la ocupación máxima será del 80%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 3m de diámetro. - De 250 a 500m², la ocupación máxima será del 70%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 3m de diámetro. - Para parcelas de más de 500m², la ocupación máxima será del 60%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 4m de diámetro. 	
	Vuelos sobre la vía pública	<ul style="list-style-type: none"> - Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Solo se permitirá el vuelo de cornisas y balcones. - Cornisas, podrán volar un máximo de 50cm desde la alineación. - Balcones, podrán volar un máximo de 40cm desde la alineación, su canto será inferior a 15cm y su longitud al 30% del frente de fachada. - En todo caso los vuelos no podrán superar 1/10 de la anchura de la calle, y su altura desde la rasante será de al menos 3,00m. En todo caso el vuelo deberá retranquearse al menos 50cm respecto al bordillo que delimite la acera. 	
T-1 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Alineaciones y rasantes	<ul style="list-style-type: none"> - Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. - Las rasantes son las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua. 	
	Posición de la edificación y retranqueos	Frente a la calle por la que se accede	<p>La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano, es decir, que no se permiten retranqueos, entendiéndose como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, con las excepciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando se señalen expresamente en el plano de ordenación, que deberán entenderse como retranqueo mínimo. - Cuando se corresponden con retranqueos existentes tradicionales. - Cuando las edificaciones existentes a ambos lados estén retranqueadas, en cuyo caso podrá adoptarse el menor de ellos. <p>En todos estos casos, se aplicarán las condiciones definidas en esta ordenanza para patios delanteros.</p>
		Retranqueo posterior	De forma general el retranqueo posterior será de al menos 3,00m, salvo que la parcela no llegue a los 16,00m de fondo.
		Retranqueos laterales	De forma general se edificará entre medianeras adosándose. Cuando la parcela cuente con más de 12,00m de frente, uno de los laterales podrá no estar adosado, debiendo retranquearse al menos 3,00m.
T-1 Condiciones de Edificación EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Construcciones exclusivamente en planta Baja. Altura de 4,50m a cornisa y 6,5m a cumbre. En todo caso la altura de los paramentos adosados a los linderos no podrá sobrepasar los 4,50m de altura.	
	Cubierta, fachadas y materiales	Las mismas condiciones que las establecidas para la edificación principal.	
	Edificabilidad y Ocupación.	La superficie de las construcciones auxiliares computa edificabilidad y ocupación de la misma forma que la de las construcciones principales.	
	Posición	Respecto a la edificación principal	Adosada o aislada

		Respecto a los Linderos	Adosada o aislada. En caso de no adosarse a los linderos deberán retranquearse al menos 3,00m.
T-1 Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> - Se obligará a la cubierta inclinada con cornisa, no permitiéndose coronaciones de fachada de tipo peto perimetral - La pendiente máxima será del 30% - Solo se permiten hueco integrados en el plano de la cubierta, y no soluciones de tipo tronera o buhardilla. - Los paneles solares deberán estar integrados en el plano de la cubierta. - El material a emplear será la teja cerámica curva o similar, siempre en colores rojizos, ocre o terrosos. 	
	Fachadas	<ul style="list-style-type: none"> - Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc. - El acabado de fachadas y medianerías será preferentemente de ladrillo caravista o revocos pintados, y en cualquier caso en tonos tradicionales en la zona (blanco, rojizos, terrosos, ocre, o similares). - Se prohíbe el empleo de bloques de hormigón gris sin revocar, aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento, chapa metálica o colores estridentes. No se dejarán medianerías vistas sin resolver, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas. - En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical. - En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado. 	
	Carpinterías	<ul style="list-style-type: none"> - Para carpintería se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. - En celosías, cierres, petos y barandillas, se prohíben los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc. 	
	Cierre de parcela	<p>Deberán ser opacos de entre 2 y 2,5m de altura, pudiendo abrir los huecos necesarios para puertas o portones de acceso al patio.</p> <p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona.</p>	

Artículo 143. Ordenanza T-2: TEJIDO TRADICIONAL 2.

1. Se trata de las zonas puntuales del Tejido Tradicional de los núcleos correspondientes con áreas que han experimentado mayor actividad urbanística, principalmente de la segunda mitad del siglo XX, en que se concentran construcciones de 3 plantas, a menudo de vivienda colectiva, que pese a su posición central rompen con las tipologías tradicionales. Cuentan con las mismas condiciones de uso que T-1, variando únicamente los parámetros de condiciones de edificación derivados de la posibilidad de erigir en las parcelas B+II alturas.

T-2 Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en el TÍTULO I de esta normativa.	
	Para todos los edificios y terrenos que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ¹ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
T-2 Condiciones de Uso	Uso global	RESIDENCIAL
	Usos pormenorizados	<p>Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso básico predominante: Vivienda, categorías a, b y c</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Agrícola. - Ganadero: categoría a. - Industria, categoría a y b. - Comercio, categoría a, b y d. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería. - Hotelero, categorías a, c, d y e. - Oficina. - Todos los Equipamientos, en todas sus categorías. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los usos englobados en el grupo de Equipamientos, el Hotelero y la Hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%. - Usos agrícola y ganadero: máximo 20%, como suma total de ambos. - El resultado de sumar todos los usos compatibles no podrá superar en conjunto el 40%, con la excepción de los señalados anteriormente que quepan al 100%.

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

T-2 Condiciones de Edificación PARCELA	Parcela mínima	A efectos de segregación, se fija en 175 m ² en todos los núcleos.	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones o reparcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 12 m.	
T-2 Condiciones de Edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de alturas y ocupación.	
		Para parcelas mayores de 240 m ² no podrá superar 1,50m ² /m ² .	
T-2 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Edificación entre medianeras y alineada a vial La edificación deberá adosarse a ambos linderos laterales. Únicamente podrá adosarse a uno solo de ellos si el frente de parcela es superior a 12 metros.	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + II / 9,50 metros
		Altura máxima fachada	No se permite superar esta altura bajo ningún concepto.
		Altura máxima cumbre	2,50 metros más en vertical respecto de la máxima permitida para la fachada.
		Edificaciones catalogadas	Para los edificios incluidos en catálogo habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
	Fondo máximo edificable	El fondo máximo de la edificación principal será de 16,00m. Solo en planta baja podrá superarse este límite con edificaciones auxiliares.	
Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> - Para parcelas inferiores a 120m², se permite el 100% de ocupación - De 120 a 250m², la ocupación máxima será del 80%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 3m de diámetro. - De 250 a 500m², la ocupación máxima será del 70%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 3m de diámetro. - Para parcelas de más de 500m², la ocupación máxima será del 60%, pudiéndose inscribir en los espacios libres una circunferencia de 4m de diámetro. 		
Vuelos sobre la vía pública	<ul style="list-style-type: none"> - Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Solo se permitirá el vuelo de cornisas y balcones. - Cornisas, podrán volar un máximo de 50cm desde la alineación. - Balcones, podrán volar un máximo de 40cm desde la alineación, su canto será inferior a 15cm y su longitud al 30% del frente de fachada. - En todo caso los vuelos no podrán superar 1/10 de la anchura de la calle, y su altura desde la rasante será de al menos 3,00m. En todo caso el vuelo deberá retranquearse al menos 50cm respecto al bordillo que delimite la acera. 		
T-2 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Alineaciones y rasantes	<ul style="list-style-type: none"> - Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. - Las rasantes son las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua. 	
	Posición de la edificación y retranqueos	Frente a la calle por la que se accede	La edificación se debe disponer alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones oficiales señaladas en plano, es decir, que no se permiten retranqueos, entendiéndose como tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, con las excepciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Cuando se señalen expresamente en el plano de ordenación, que deberán entenderse como retranqueo mínimo. - Cuando se corresponden con retranqueos existentes tradicionales. - Cuando las edificaciones existentes a ambos lados estén retranqueadas, en cuyo caso podrá adoptarse el menor de ellos.

			En todos estos casos, se aplicarán las condiciones definidas en esta ordenanza para patios delanteros.
		Retranqueo posterior	De forma general el retranqueo posterior será de al menos 3,00m, salvo que la parcela no llegue a los 16,00m de fondo.
		Retranqueos laterales	De forma general se edificará entre medianeras adosándose. Cuando la parcela cuente con más de 12,00m de frente, uno de los laterales podrá no estar adosado, debiendo retranquearse al menos 3,00m .
T-2 Condiciones de Edificación EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Construcciones exclusivamente en planta Baja. Altura de 4,5m a cornisa y 6,5m a cumbre.	
	Cubierta, fachadas y materiales	Las mismas condiciones que las establecidas para la edificación principal.	
	Edificabilidad y Ocupación.	La superficie de las construcciones auxiliares computa edificabilidad y ocupación de la misma forma que la de las construcciones principales.	
	Posición	Respecto a la edificación principal	Adosada o aislada
Respecto a los Linderos		Adosada o aislada. En caso de no adosarse a los linderos deberán retranquearse al menos 3,00m. En todo caso la altura de los paramentos adosados a los linderos no podrá sobrepasar los 4,50m de altura.	
T-2 Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> - Se obligará a la cubierta inclinada con cornisa, no permitiéndose coronaciones de fachada de tipo peto perimetral - La pendiente máxima será del 30% - Solo se permiten hueco integrados en el plano de la cubierta, y no soluciones de tipo tronera o buhardilla. - Los paneles solares deberán estar integrados en el plano de la cubierta. - El material a emplear será la teja cerámica curva o similar, siempre en colores rojizos, ocre o terrosos. 	
	Fachadas	<ul style="list-style-type: none"> - Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc. - El acabado de fachadas y medianerías será preferentemente de ladrillo caravista o revocos pintados, y en cualquier caso en tonos tradicionales en la zona (blanco, rojizos, terrosos, ocre, o similares). - Se prohíbe el empleo de bloques de hormigón gris sin revocar, aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento, chapa metálica o colores estridentes. No se dejarán medianerías vistas sin resolver, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas. - En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso predominará la composición vertical. - En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuado. 	
	Carpinterías	<ul style="list-style-type: none"> - Para carpintería se utilizarán colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías. - En celosías, cierres, petos y barandillas, se prohíben los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc. 	
T-2 Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cierre de parcela	<p>Deberán ser opacos de entre 2 y 2,5m de altura, pudiendo abrir los huecos necesarios para puertas o portones de acceso al patio.</p> <p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona.</p>	

Artículo 144. Ordenanza B-1: ÁREA DE BORDE 1 (TIPOLOGÍA AISLADA):

1. Constituye la mayoría de las Áreas de Borde de los núcleos de población, fuera de los límites del Tejido Tradicional. Se caracteriza por un mayor tamaño en el parcelario y construcciones de uso principalmente residencial y tipologías retranqueadas a viales y linderos. La trama urbana en estas zonas se encuentra solo parcialmente colmatada, coexistiendo áreas ya construidas con numerosos solares vacantes. Se propone para ella eminentemente la edificación de viviendas unifamiliares aisladas, y solo eventualmente pareadas y siempre bajo un conjunto con proyecto unitario. El uso pormenorizado será el residencial unifamiliar, no permitiéndose la construcción de viviendas colectivas.

B-1 Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en el TÍTULO I de esta normativa.	
	Para todos los edificios y terrenos que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ² correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
B-1 Condiciones de Uso	Uso global	RESIDENCIAL
	Uso pormenorizado	<p>Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso básico predominante: Vivienda unifamiliar, categorías a y c</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Agrícola. - Ganadero: categoría a. - Industria, categoría a y b. - Comercio, categoría a, b y d. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería. - Hotelero, categorías a, c, d y e. - Oficina. - Todos los Equipamientos, en todas sus categorías. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los usos englobados en el grupo de Equipamientos, el Hotelero y la Hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%. - Usos agrícola y ganadero: máximo 20%, como suma total de ambos. - El resultado de sumar todos los usos compatibles no podrá superar en conjunto el 40%, con la excepción de los señalados anteriormente que quepan al 100%.

² Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

B-1 Condiciones de Edificación PARCELA	Parcela mínima	A efectos de segregación, se fija en 400 m2 en todos los núcleos.	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones o reparcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 12 m.	
B-1 Condiciones de Edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de alturas y ocupación.	
		0,60m ² /m ² .	
B-1 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Edificación aislada Se permite edificar más de una vivienda unifamiliar aislada sobre una misma parcela, siempre que no se supere el número máximo de viviendas que resultarían de aplicar 1 vivienda por cada fracción de parcela mínima establecida. En estos casos cada vivienda deberá mantener una separación mínima con el resto de 5 metros. Eventualmente se podrá adosar las construcciones a uno de los linderos laterales adoptando tipologías de vivienda pareada, siempre bajo el amparo de un conjunto con proyecto unitario.	
	Altura	Nº plantas Altura máxima fachada	Planta Baja + 1 / 7,50 metros
		Altura máxima cumbre	2,50 metros más en vertical respecto de la máxima permitida para la fachada.
	Fondo máximo edificable	Será libre guardando siempre los retranqueos laterales y posterior.	
	Ocupación	- Para parcelas inferiores a 400m2, se permite el 60% de ocupación - De 400 a 500m2, la ocupación máxima será del 50%. - De 500 a 1.000m2, la ocupación máxima será del 40%. - Para parcelas de más de 500m2, la ocupación máxima será del 30%.	
	Vuelos sobre la vía pública	- No se permiten en ningún caso.	
B-1 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Alineaciones y rasantes	- Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. - Las rasantes son las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua.	
	Posición de la edificación y retranqueos	Frentes a calle	Con carácter general la edificación se retranqueará al menos 3m de todas sus alineaciones a viales, salvo que los planos de ordenación establezcan otras condiciones.
		Retranqueo posterior	Al menos 5,00m..
		Retranqueos laterales	Al menos 3,00m, salvo que se plantee una tipología pareada bajo un conjunto con proyecto unitario, en cuyo caso se podrá adosar el lateral correspondiente.
B-1 Condiciones de Edificación EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Construcciones exclusivamente en planta Baja. Altura de 4,5m a cornisa y 6,5m a cumbre.	
	Cubierta, fachadas y materiales	Las mismas condiciones que las establecidas para la edificación principal.	
	Edificabilidad y Ocupación.	La superficie de las construcciones auxiliares computa edificabilidad y ocupación de la misma forma que la de las construcciones principales.	
	Posición	Respecto a la edificación principal	Libre.
Respecto a los Linderos		Distará al menos 3,00m de los linderos a vía pública y laterales, y 5,00m del posterior.	

B-1 Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> - La cubierta podrá ser plana o inclinada, con terminación en cornisa o peto perimetral. - En todo caso la pendiente máxima será del 30% - Se permiten soluciones de huecos no integrados en el plano de cubierta, tales como troneras o buhardillas. - Los paneles solares deberán estar integrados en el plano de la cubierta. - En cuanto a los materiales no se prescribe el uso de ninguno en concreto, pudiendo ser de teja, metálicas, de grava, etc. En cualquier caso deberán guardar unas condiciones estéticas mínimas y sus tonalidades serán preferentemente rojizas, ocres o terrosas, y en todo caso no brillantes.
	Fachadas	<ul style="list-style-type: none"> - La composición de las fachadas será libre. - Se prohíbe el acabado de fachada con bloque de hormigón gris sin revocar o pintar, los aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica tanto para la edificación principal como para las auxiliares. - En cualquier caso, el cromatismo y textura de los materiales a emplear deberá adecuarse al entorno, utilizándose tonos blancos, rojizos o terrosos, no brillantes.
	Carpinterías	<ul style="list-style-type: none"> - Para carpintería se utilizará preferentemente colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón, ...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante.
	Cierre de parcela	<p>Podrán ser opacos hasta una altura de 2,50 m, o bien, como mínimo hasta 1 metro de altura y completarse hasta 2,50 m con materiales diáfanos o vegetación</p> <p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona.</p>

Artículo 145. Ordenanza B-2: ÁREA DE BORDE 2 (TIPOLOGÍA ADOSADA):

1. Se trata de un caso particular en algunos ámbitos muy concretos de las Áreas de Borde, ubicados junto al límite del Tejido Tradicional y en torno a las principales vías de comunicación. Bajo los parámetros generales de la ordenanza B-1 en estas zonas se modificarán determinados aspectos relacionados con las condiciones de edificación, con el objeto hacer posible una mayor densidad edificatoria mediante la implementación de tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar adosada.

B-2 Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en el TÍTULO I de esta normativa.	
	Para todos los edificios y terrenos que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ³ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
B-2 Condiciones de Uso	Uso global	RESIDENCIAL
	Usos pormenorizados	<p>Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso básico predominante: Vivienda unifamiliar, categorías a y c</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Agrícola. - Ganadero: categoría a. - Industria, categoría a y b. - Comercio, categoría a, b y d. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería. - Hotelero, categorías a, c, d y e. - Oficina. - Todos los Equipamientos, en todas sus categorías. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los usos englobados en el grupo de Equipamientos, el Hotelero y la Hostelería no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%. - Usos agrícola y ganadero: máximo 20%, como suma total de ambos. - El resultado de sumar todos los usos compatibles no podrá superar en conjunto el 40%, con la excepción de los señalados anteriormente que quepan al 100%.

³ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

B-2 Condiciones de Edificación PARCELA	Parcela mínima	A efectos de segregación, se fija en 175 m ² en todos los núcleos.		
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones o reparcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m.		
B-2 Condiciones de Edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de alturas y ocupación.		
		1,20/m ² .		
B-2 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	<p align="center">Edificación adosada</p> La edificación podrá adosarse a un lindero lateral, a ambos linderos laterales o a ninguno de ellos. No obstante, es obligatorio adosarse en el caso de que el lindero colindante tenga la medianería construida. Se permite la construcción de varias viviendas unifamiliares en hilera o en agrupaciones de viviendas pareadas sobre una misma parcela, siempre que no se supere el número máximo de viviendas que resultarían de aplicar 1 vivienda por cada fracción de parcela mínima establecida. No se permiten hileras de viviendas adosadas de más de 30 m de longitud, debiendo separarse como mínimo 5 m.		
	Altura	Nº plantas Altura máxima fachada	Planta Baja + 1 / 7,50 metros	
		Altura máxima cumbre	2,50 metros más en vertical respecto de la máxima permitida para la fachada.	
	Fondo máximo edificable	Será libre guardando siempre los retranqueos laterales y posterior.		
	Ocupación	- Para parcelas inferiores a 200m ² , se permite el 80% de ocupación. - De 200 a 400m ² , se permite el 70% de ocupación - De 400 a 500m ² , la ocupación máxima será del 50%. - De 500 a 1.000m ² , la ocupación máxima será del 40%. - Para parcelas de más de 500m ² , la ocupación máxima será del 30%.		
	Vuelos sobre la vía pública	- No se permiten en ningún caso.		
B-2 Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Alineaciones y rasantes	- Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. - Las rasantes son las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua.		
	Posición de la edificación y retranqueos	Frentes a calle	Con carácter general la edificación se retranqueará al menos 3m de todas sus alineaciones a viales, salvo que los planos de ordenación establezcan otras condiciones.	
		Retranqueo posterior	Al menos 5,00m..	
Retranqueos laterales	Las construcciones podrán adosarse a ambos laterales, y en caso de retranquearse la distancia al lindero será de al menos 3,00m. Cuando existan medianerías colindantes ya construidas, será obligatorio adosarse a ellas, salvaguardando en cualquier caso el retranqueo a vía pública.			
B-2 Condiciones de Edificación EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí		
	Altura	Construcciones exclusivamente en planta Baja. Altura de 4,5m a cornisa y 6,5m a cumbre. En todo caso la altura de los paramentos adosados a los linderos no podrá sobrepasar los 4,50m de altura.		
	Cubierta, fachadas y materiales	Las mismas condiciones que las establecidas para la edificación principal.		
	Edificabilidad y Ocupación.	La superficie de las construcciones auxiliares computa edificabilidad y ocupación de la misma forma que la de las construcciones principales.		

	Posición	Respecto a la edificación principal	Libre.
		Respecto a los Linderos	Distará al menos 3,00m de la vía pública, y 5,00m del posterior.
B-2 Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cubiertas	- La cubierta podrá ser plana o inclinada, con terminación en cornisa o peto perimetral. - En todo caso la pendiente máxima será del 30% - Se permiten soluciones de huecos no integrados en el plano de cubierta, tales como troneras o buhardillas. - Los paneles solares deberán estar integrados en el plano de la cubierta. - En cuanto a los materiales no se prescribe el uso de ninguno en concreto, pudiendo ser de teja, metálicas, de grava, etc. En cualquier caso deberán guardar unas condiciones estéticas mínimas y sus tonalidades serán preferentemente rojizas, ocres o terrosas, y no brillantes.	
	Fachadas	- La composición de las fachadas será libre. - Se prohíbe el acabado de fachada con bloque de hormigón gris sin revocar o pintar, los aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica tanto para la edificación principal como para las auxiliares. - En cualquier caso, el cromatismo y textura de los materiales a emplear deberá adecuarse al entorno, utilizándose tonos blancos, rojizos o terrosos, no brillantes.	
	Carpinterías	- Para carpintería se utilizará preferentemente colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón, ...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante.	
	Cierre de parcela	Podrán ser opacos hasta una altura de 2,50 m, o bien, como mínimo hasta 1 metro de altura y completarse hasta 2,50 m con materiales diáfanos o vegetación Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona.	

Artículo 146. Ordenanza M: MIXTA

1. Área de Borde, normalmente coincidente con el perímetro exterior de suelo urbano de los núcleos, en que han venido ubicándose tipologías de nave de cierto tamaño en convivencia con viviendas unifamiliares aisladas, incluso dentro de la misma parcela. Su posición, tamaño de parcelación y demás características permite la implementación de un abanico de actividades más amplio que en otras zonas de naturaleza más residencial.

M Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en el TÍTULO I de esta normativa.	
	Para todos los edificios y terrenos que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha ¹ correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
M Condiciones de Uso	Uso global	MIXTO
	Usos pormenorizados	<p>Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso básico predominante: Vivienda unifamiliar, categorías a y c</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación por la ordenanza específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Agrícola. - Ganadero: categoría a y b. - Industria, categoría a, b y c. - Comercio, en todas sus categorías. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería. - Hotelero, en todas sus categorías. - Oficina. - Todos los Equipamientos, en todas sus categorías. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los usos englobados en el grupo de Equipamientos, el Hotelero y la Hostelería, Agrícola, Industrial, Comercio, Espectáculos y actividades recreativas y Oficina; no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%. - Uso ganadero: máximo 20%. - El resultado de sumar todos los usos compatibles no podrá superar en conjunto el 40%, con la excepción de los señalados anteriormente que quepan al 100%.

¹ Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados, además de los yacimientos arqueológicos y BIC, aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica, además, el número de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BUENAVISTA DE VALDAVIA
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL, SEPTIEMBRE 2022
 NORMATIVA

M Condiciones de Edificación PARCELA	Parcela mínima	A efectos de segregación, se fija en 400 m ² en todos los núcleos.	
	Frente mínimo	A los efectos de segregaciones o reparcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 12 m.	
M Condiciones de Edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Se regula en función del sólido capaz posible según las condiciones de alturas y ocupación.	
		0,60m ² /m ² .	
M Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Tipología	Edificación aislada	
	Altura	Nº plantas	Planta Baja + 1 / 7,50 metros
		Altura máxima fachada	Para la implantación del Uso Industria de manera exclusiva en la parcela, esta altura se puede incrementar a 9,50m.
		Altura máxima cumbre	2,50 metros más en vertical respecto de la máxima permitida para la fachada.
	Fondo máximo edificable	Será libre guardando siempre los retranqueos laterales y posterior.	
	Ocupación	<ul style="list-style-type: none"> - Para parcelas inferiores a 400m², se permite el 60% de ocupación - De 400 a 500m², la ocupación máxima será del 50%. - De 500 a 1.000m², la ocupación máxima será del 40%. - Para parcelas de más de 500m², la ocupación máxima será del 30%. 	
Vuelos sobre la vía pública	- No se permiten en ningún caso.		
M Condiciones para Edificación EDIFICACIÓN PRINCIPAL	Alineaciones y rasantes	<ul style="list-style-type: none"> - Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación. - Las rasantes son las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua. 	
	Posición de la edificación y retranqueos	Frentes a calle	Las edificaciones de carácter residencial se retranquearán al menos 3m de todas sus alineaciones a viales, salvo que los planos de ordenación establezcan otras condiciones. Para otras tipologías edificatorias, o construcciones con otros usos, dicho retranqueo deberá ser siempre mayor que la altura máxima de la fachada, con un mínimo de 5,00m.
		Retranqueo posterior	Al menos 5,00m..
		Retranqueos laterales	Al menos 3,00m, salvo que se plantee una tipología pareada con uso residencial bajo un conjunto con proyecto unitario, en cuyo caso se podrá adosar el lateral correspondiente.
M Condiciones de Edificación EDIFICACIONES AUXILIARES	Permitidas	Sí	
	Altura	Construcciones exclusivamente en planta Baja. Altura de 4,5m a cornisa y 6,5m a cumbre.	
	Cubierta, fachadas y materiales	Las mismas condiciones que las establecidas para la edificación principal.	
	Edificabilidad y Ocupación.	La superficie de las construcciones auxiliares computa edificabilidad y ocupación de la misma forma que la de las construcciones principales.	
	Posición	Respecto a la edificación principal	Libre.
Respecto a los Linderos		Distará al menos 3,00m de los linderos a vía pública y laterales, y 5,00m del posterior.	

M Condiciones de Edificación CONDICIONES ESTÉTICAS	Cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> - La cubierta podrá ser plana o inclinada, con terminación en cornisa o peto perimetral. - En todo caso la pendiente máxima será del 30% - Se permiten soluciones de huecos no integrados en el plano de cubierta, tales como troneras o buhardillas. - Los paneles solares deberán estar integrados en el plano de la cubierta. - En cuanto a los materiales no se prescribe el uso de ninguno en concreto, pudiendo ser de teja, metálicas, de grava, etc. En cualquier caso deberán guardar unas condiciones estéticas mínimas y sus tonalidades serán preferentemente rojizas, ocre o terrosas, y en todo caso no brillantes.
	Fachadas	<ul style="list-style-type: none"> - La composición de las fachadas será libre. - Se prohíbe el acabado de fachada con bloque de hormigón gris sin revocar o pintar, los aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica tanto para la edificación principal como para las auxiliares. - En cualquier caso, el cromatismo y textura de los materiales a emplear deberá adecuarse al entorno, utilizándose tonos blancos, rojizos o terrosos, no brillantes.
	Carpinterías	<ul style="list-style-type: none"> - Para carpintería se utilizará preferentemente colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón, ...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante.
	Cierre de parcela	<p>Podrán ser opacos hasta una altura de 2,50 m, o bien, como mínimo hasta 1 metro de altura y completarse hasta 2,50 m con materiales diáfanos o vegetación</p> <p>Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentonen con la arquitectura de la zona.</p>

Artículo 147. Ordenanza EQUIP: Equipamiento

EQUIP Condiciones Generales	Todos aquellos aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza deberán atenerse a lo determinado de forma general en los Títulos I, II y III de esta normativa	
	Para todos los edificios que se incluyen en el catálogo, habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece la ficha correspondiente del mismo y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.	
EQUIP Condiciones de uso	Uso global	EQUIPAMIENTO
	Usos pormenorizados	<p>Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso básico predominante: Equipamiento: Asistencial, Deportivo, Cultural, Religioso, Educativo y Sanitario</p> <p>Usos básicos compatibles. De forma general y, sin perjuicio de otra regulación específica, se definen los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los citados con carácter general en el Artículo 30 de estas Normas. - Comercio, categoría b. - Espectáculo y Actividades Recreativas. - Hostelería, solo vinculado al uso principal del equipamiento. - Oficina. - Zonas verdes. - Otros espacios Libres. - Viario y comunicaciones. - Garaje y estacionamiento. - Servicios urbanos. - Especial, con las excepciones específicas que resulten de aplicación. <p>Usos básicos prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con carácter general, para el uso de predominante se establece una intensidad mínima del 80% - Para los usos de Comercio y Hostelería se establece una intensidad máxima del 20%, como suma total de ambos.
EQUIP Condiciones de edificación PARCELA	Parcela mín.	Las existentes catastrales el día de aprobación inicial de estas Normas
	Frente mín.	El existente
EQUIP Condiciones de edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	<p>Con carácter general, siempre que no se trate de un edificio catalogado, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno.</p> <p>En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.</p>
EQUIP Condiciones de edificación EDIFICACIÓN	Tipología	Con carácter general, Libre
	Condiciones de ocupación y volumen	Para los equipamientos incluidos en manzanas de tipología mayoritaria T-1 deberán desarrollar esta tipología.
		<p>En los equipamientos que conforman una manzana única, no se regulan. Según las condiciones propias del uso de destino</p> <p>En el resto de los casos las condiciones de ocupación y volumen serán las mismas que las de las del resto de las parcelas de la manzana en la que se encuentre.</p> <p>Las condiciones de edificación para los equipamientos colectivos ya ejecutados son las definidas en los correspondientes proyectos.</p> <p>En caso de derribo o ruina su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos en la presente Normativa. En el citado caso de derribo o ruina la nueva edificación se registrará por las condiciones que se derivan de la ordenanza de edificación correspondiente a la zona en que se ubica.</p>

EQUIP Condiciones de edificación C. ESTÉTICAS	Con carácter general cumplirán las condiciones estéticas de la ordenanza del ámbito general en que se ubiquen.
---	--

Artículo 148. Ordenanza ELP: Espacios Libres Públicos.

ELP Condiciones Generales	Son de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el TÍTULO IV de estas normas, que sean de aplicación	
ELP Condiciones de uso	Uso global	ZONAS VERDES
	Usos pormenorizados	<p>ESPACIO LIBRE PÚBLICO. Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso predominante: Zonas Verdes</p> <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercio en categoría a, con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones de kioscos y similares - Deportivo, sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos, únicamente con instalaciones auxiliares - Espectáculo y Actividades Recreativas. Sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales. - Viario y comunicación, será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado solo para el acceso de garajes, vehículos de emergencia y mercancías. - El uso de garaje se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos, en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en la superficie reservada para Zonas Verdes. - Hostelería, con una altura máxima de 1 planta - Oficina, con una altura de 1 planta y sólo para la prestación de servicios de carácter público. <p>Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la superficie de la parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para el uso de predominante, intensidad mínima del 70% - Para los usos de Comercio (kioscos y similares) y Hostelería se establece una intensidad máxima del 5% para cada uno.
ELP Condiciones de edificación PARCELA	Parcela mínima	No se define
	Frente mínimo	No se define
ELP Condiciones de edificación EDIFICABILIDAD	Índice edificabilidad	Para las posibles edificaciones con usos acordes a estos espacios: 0,05m ² /m ²
ELP Condiciones de edificación EDIFICACIÓN	Tipología	Con carácter general, Libre, con adaptación a las singularidades de cada uso permitido
	Altura	No se regulan. Según las condiciones propias del uso de destino 3,0 m, excepto para templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
	Condiciones de ocupación y volumen	No se regulan
ELP Condiciones de edificación C. ESTÉTICAS	Edificaciones	Para las posibles edificaciones, serán de obligado cumplimiento las condiciones estéticas más restrictivas entre las ordenanzas existentes en los ámbitos limítrofes al espacio.
	Ajardinamiento	Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.

Artículo 149. Ordenanza Viario y Comunicación

Condiciones Generales	Las condiciones específicas de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en el CAPÍTULO 3 <i>Sobre las Vías públicas y su urbanización</i> .	
Condiciones de uso	Uso global	VIARIO Y COMUNICACIÓN
	Uso pormenorizado	<p>VIARIO Y COMUNICACIÓN. Los Usos Básicos a los que se hace mención en esta Ordenanza son los definidos en estas Normas (del Artículo 29 al Artículo 59)</p> <p>Uso predominante: Viario y Comunicación.</p> <p>Usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercio en categoría a, con una altura máxima de 1 planta, para instalaciones de kioscos y similares - Deportivo, sólo cuando se trate de espacios deportivos abiertos, únicamente con instalaciones efímeras y provisionales. - Espectáculo y actividades Recreativas, sólo se admite al aire libre de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales. - Garaje y estacionamiento, sólo bajo rasante o para plazas de estacionamiento públicas en superficie. - Servicios urbanos. - Otros espacios libres. - Zonas verdes. <p>Usos Prohibidos: Todos los no citados anteriormente.</p> <p>Intensidades de uso sobre la superficie de la parcela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para los usos de Comercio (kioscos y similares) y oficina se establece una intensidad máxima del 5%.
Condiciones de edificación	Índice edificabilidad	Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

TÍTULO VII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO 16. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 16ª. DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN

Artículo 150. Delimitación y sectores.

1. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen 3 sectores de suelo urbano no consolidado.

Artículo 151. Actuaciones sobre los sectores.

1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se deben tener en cuenta las condiciones de las FICHAS ADJUNTAS de cada sector, donde se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión, generales y particulares para su desarrollo y gestión.

Artículo 152. Planeamiento de desarrollo.

1. Estos ámbitos precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada.

Artículo 153. Derecho al uso provisional.

1. En suelo urbano no consolidado hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrá autorizarse, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313 del RUCyL, los usos siguientes:
 - a) En el suelo urbano no consolidado (sectores UR), los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.
2. Los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL, sólo podrán autorizarse con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos y, además las siguientes
 - a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
 - b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

Artículo 154. Gestión.

1. La gestión de estas zonas comenzará con la presentación y aprobación del Estudio de Detalle o el Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación,¹⁴ conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado en el sector, o bien será coincidente con el sector completo.
2. El sistema de actuación deberá definirlo el Proyecto de Actuación. En cualquier caso, cumplirán las condiciones que para estos sistemas establece la Ley de Urbanismo de Castilla y León en los artículos 74 y siguientes.
3. En particular, en todo el término municipal de Buenavista de Valdavia se han delimitado únicamente 3 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, situados los tres en el núcleo de Buenavista de Valdavia, y no existen ámbitos de Suelo Urbanizable.
4. Se detallan a continuación los principales datos de dichos sectores.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (sectores UR)									
Nº sector	Denominación Sector	Ordenación Detallada	Uso predominante	Superficie (m ²)	Índice max densidad de edificación (m ² /m ²)	Densidad de edificación (m ²)	Densidad de población (viv/ha)	Nº mín. de viviendas	Nº máx. de viviendas
NÚCLEO: BUENAVISTA DE VALDAVIA									
UR-1	EL CARMEN	NO	Residencial Vivienda	12.581,17	0,50	6.290,59	30	12	37
UR-2	POLVOROSA	NO	Residencial Vivienda	8.931,80	0,50	4.465,90	30	8	26
UR-3	SANTA ÁGUEDA	NO	Residencial Vivienda	4.295,36	0,50	2.147,68	30	4	12
TOTAL MUNICIPIO (sectores UR)									75

Sección 17ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 155. Parámetros generales:

1. Se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:
 - Condiciones de uso
 - Condiciones de edificación.
 - Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas.
 - Condiciones de ordenación.
 - Condiciones de urbanización: De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.

¹⁴ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Artículo 156. Condiciones generales de uso.

1. Se establecen condiciones para los usos, desagregados en usos predominantes, compatibles y prohibidos, de entre los usos básicos ya definidos en esta Normativa.
2. El régimen de los usos será aquél establecido en las condiciones específicas del Estudio de Detalle o el Plan Parcial; no obstante, en los sectores de suelo urbano no consolidado se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado de estas Normas en ordenanzas similares.

Artículo 157. Condiciones generales de la edificación.

1. Deberá ser el Estudio de Detalle o el Plan Parcial el que determine estos parámetros. No se establece ordenación detallada para ninguno de los sectores, por tanto las condiciones pormenorizadas de edificación serán las establecidas en las condiciones específicas del ED o PP; no obstante, en los sectores de suelo urbano no consolidado se aplicará el régimen establecido para el suelo urbano consolidado de estas Normas en ordenanzas similares, salvo que, justificadamente, deban adaptarse para hacer posible la reparcelación y el adecuado reparto del aprovechamiento.

Artículo 158. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

1. Se aplicarán las condiciones generales de estas Normas para las dotaciones urbanísticas de los sectores.

Artículo 159. Condiciones generales de ordenación.

1. El Estudio de Detalle deberá contener las determinaciones previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y además atender a los siguientes criterios:
 1. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector.
 2. El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:
 - A las condiciones generales de urbanización establecidas en esta Normativa.
 - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico (que no sea de plataforma única) se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,8 m.
 - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
 - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
 - Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (de acuerdo con el sistema de separación y reciclado que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
 3. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
 4. El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente Proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Artículo 160. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos.

1. Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.

Clasificación de suelo				NUM	Buenavista de Valdavia	
SU-NC	Suelo urbano no consolidado					
nº sector	discontinuo	fase	ordenación detallada	Nombre:	EL CARMEN	UR-1
1	NO		NO	Localización:	BUENAVISTA DE VALDAVIA	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	12.581,17 m ²	S2	12.581,17 m ²
	Total según delimitación en planos		S	12.581,17 m²
Sistemas locales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m ²			

USOS

Uso predominante	Residencial Vivienda
Usos compatibles	Todos los no mencionados como predominantes o prohibidos.
Usos prohibidos	Aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: ganadero excepto nivel a) y comercio nivel d) grandes establecimientos comerciales.

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,50 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	6.290,59 m²	Máximo legal (cuantificación):	6.290,59 m ²
Densidad de población	Máx: 30 viv/ha; 37 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	12
			Máximo legal (30 viv/ha):	37

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	No se establece	Mínimo legal:	Excusada por circunstancias del sector

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.
---	---

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.

S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Se localiza al sur del núcleo de Buenavista de Valdavia, en una zona parcialmente consolidada ubicada entre la Avenida del Carmen y el Camino de Polvorosa, en que el gran fondo de las parcelas y la existencia de algunas de ellas sin acceso, hacen necesaria la apertura de un nuevo vial para un correcto aprovechamiento urbanístico.

AFECCIONES

El límite oeste del sector se verá afectado por la legislación sectorial de carreteras al ser colindante con la P-237.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares, infraestructuras de abastecimiento energético: Los sectores afectados por tendidos eléctricos, gasoductos y oleoductos cumplirán la legislación sectorial existente en materia de sector eléctrico (Ley 24/2013, del sector eléctrico. El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores, se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio) y de gasoductos y oleoductos (Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos modificada por la Ley 8/2015, art.107)

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS

El trazado viario que se incluye en el plano de ordenación debe considerarse de carácter orientativo, teniendo en cuenta que deberá diseñarse de forma que permita la adecuada conexión con el Camino de Polvorosa al este y la Avenida de Carmen al oeste.

El proyecto de urbanización deberá prever la instalación de contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, para papel y para vidrio, salvo que el Ayuntamiento exima de esta obligación por cercanía a contenedores ya instalados.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación general de estas Normas.

NUM BUENAVISTA DE VALDAVIA

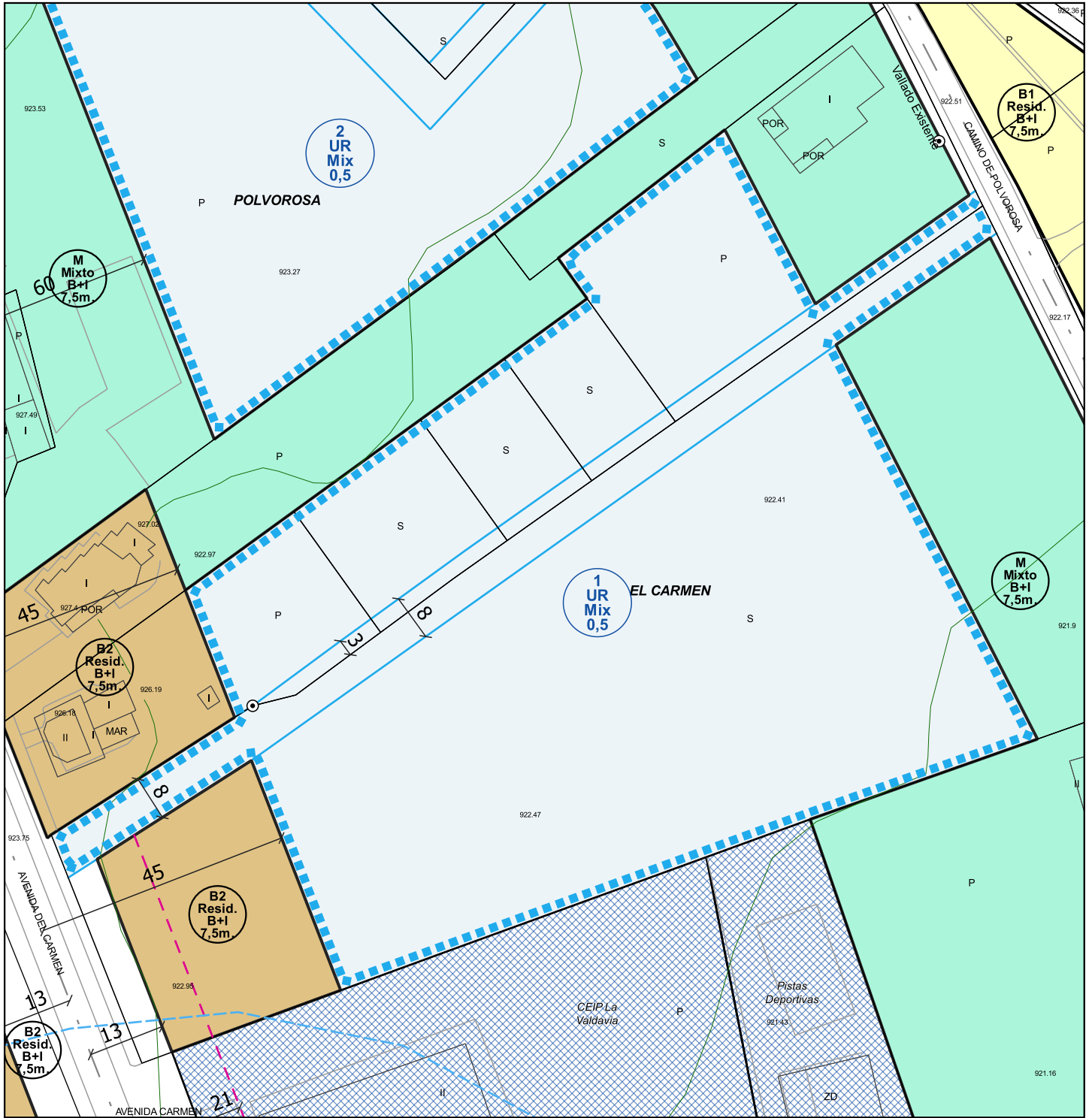
Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Nombre del sector: EL CARMEN

UR1

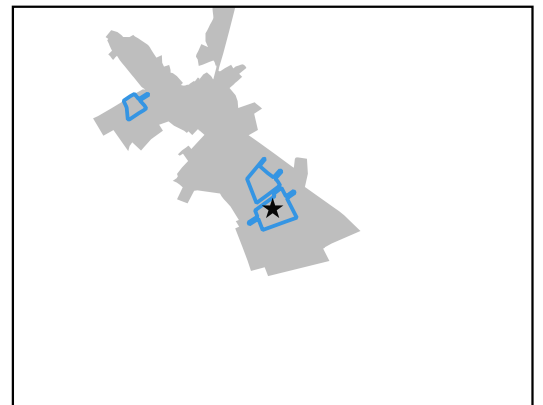
Localización sector:
Buenvista de Valdavia

Número del sector: 1



0 25 50 75 m

1:1.000



Clasificación de suelo				NUM	Buenavista de Valdavia	
SU-NC	Suelo urbano no consolidado					
nº sector	discontinuo	fase	ordenación detallada	Nombre:	POLVOROSA	UR-2
2	NO		NO	Localización:	BUENAVISTA DE VALDAVIA	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	8.931,80 m ²	S2	8.931,80 m ²
	Total según delimitación en planos		S	8.931,80 m²
Sistemas locales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m ²			

USOS

Uso predominante	Residencial Vivienda
Usos compatibles	Todos los no mencionados como predominantes o prohibidos.
Usos prohibidos	Aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: ganadero excepto nivel a) y comercio nivel d) grandes establecimientos comerciales.

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,50 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	4.465,90 m²	Máximo legal (cuantificación):	4.465,90 m ²
Densidad de población	Máx: 30 viv/ha; 26 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	8
			Máximo legal (30 viv/ha):	26

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	No se establece	Mínimo legal:	Excusada por circunstancias del sector

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.
---	---

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.

S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Se localiza al sur del núcleo de Buenavista de Valdavia, en una zona parcialmente consolidada con acceso únicamente desde el Camino de Polvorosa. La configuración actual del parcelario hace necesaria la apertura de nuevos viales para dotar de acceso a parcelas interiores.

AFECCIONES

No tiene afecciones sectoriales.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares, infraestructuras de abastecimiento energético: Los sectores afectados por tendidos eléctricos, gasoductos y oleoductos cumplirán la legislación sectorial existente en materia de sector eléctrico (Ley 24/2013, del sector eléctrico. El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores, se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio) y de gasoductos y oleoductos (Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos modificada por la Ley 8/2015, art.107)

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS

El trazado viario que se incluye en el plano de ordenación debe considerarse de carácter orientativo, teniendo en cuenta que deberá diseñarse de forma que permita la conexión sin forma un cul de sac con el Camino de Polvorosa.

El proyecto de urbanización deberá prever la instalación de contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, para papel y para vidrio, salvo que el Ayuntamiento exima de esta obligación por cercanía a contenedores ya instalados.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación general de estas Normas.

NUM BUENAVISTA DE VALDAVIA

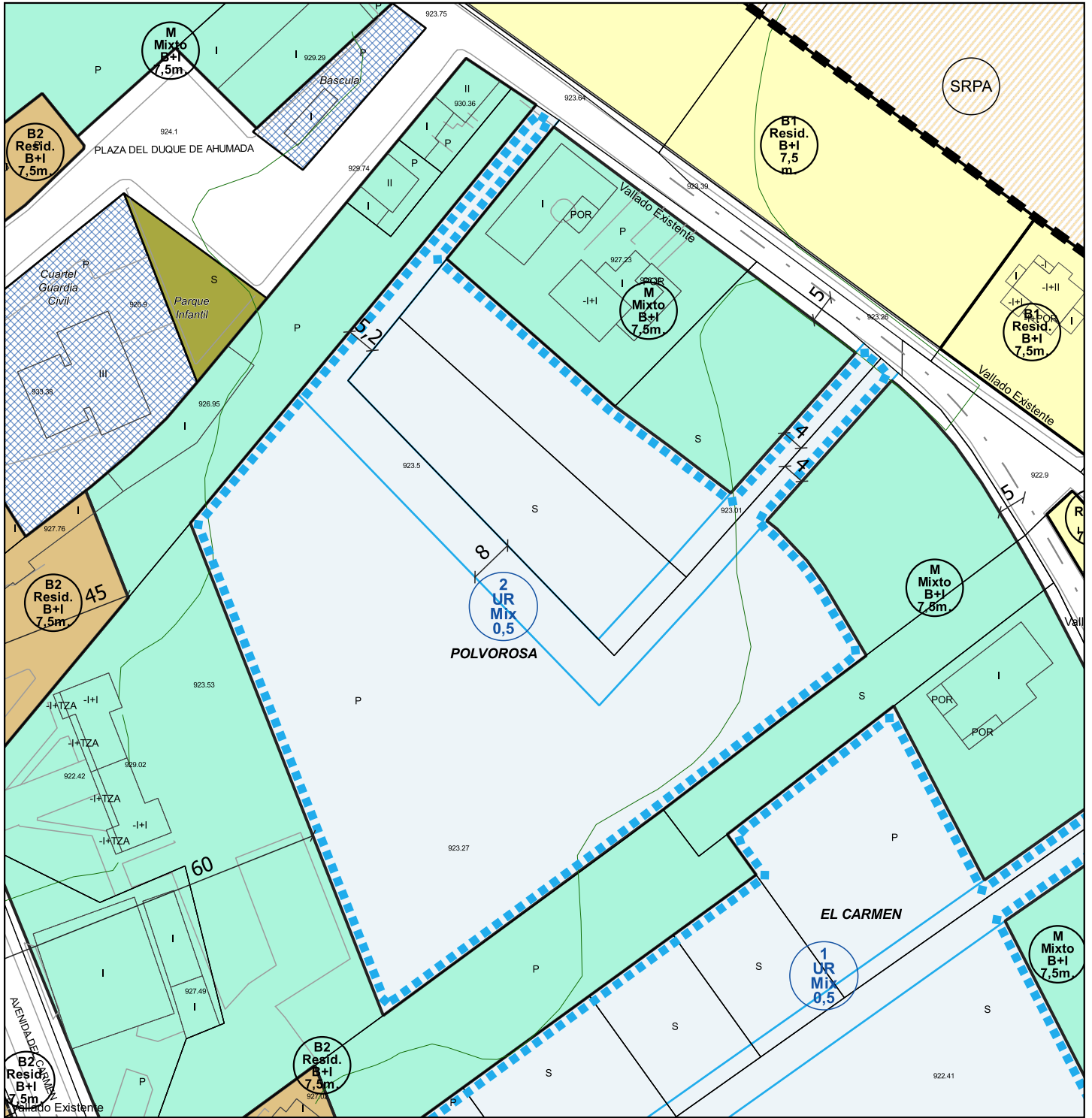
Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Nombre del sector: POLVOROSA

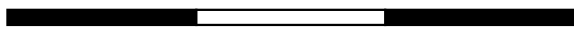
UR2

Localización sector:
Buenvista de Valdavia

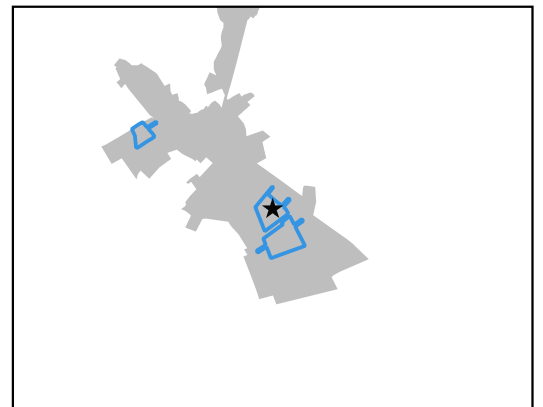
Número del sector: 2



0 25 50 75 m



1:1.000



Clasificación de suelo				NUM	Buenavista de Valdivia	
SU-NC	Suelo urbano no consolidado					
nº sector	discontinuo	fase	ordenación detallada	Nombre:	SANTA ÁGUEDA	UR-3
3	NO		NO	Localización:	BUENAVISTA DE VALDAVIA	

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

SUPERFICIES

Superficie del sector	S1	4.295,36 m ²	S2	4.295,36 m ²
	Total según delimitación en planos		S	4.295,36 m²
Sistemas locales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales existentes	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados interiores	0,00 m ²			
Sistemas generales asignados exteriores	0,00 m ²			

USOS

Uso predominante	Residencial Vivienda
Usos compatibles	Todos los no mencionados como predominantes o prohibidos.
Usos prohibidos	Aquellos usos para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y además los siguientes: ganadero excepto nivel a) y comercio nivel d) grandes establecimientos comerciales.

DENSIDADES

Densidad máxima de edificación	Índice:	0,50 m²/m²	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	2.147,68 m²	Máximo legal (cuantificación):	2.147,68 m ²
Densidad de población	Máx: 30 viv/ha; 12 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha):	4	
		Máximo legal (30 viv/ha):	12	

ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA

Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de variedad tipológica	No establece	Mínimo legal:	No establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	No se establece	Mínimo legal:	Excusada por circunstancias del sector

PLAZOS

Para establecer la ordenación detallada	8 años desde la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.
---	---

NOTAS

S1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales a obtener.

S2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas generales existentes y a obtener.

OTROS

LOCALIZACIÓN

Se localiza al oeste de Buenavista de Valdivia, en un área de extrarradio colindante con suelo rústico. La existencia de varias parcelas sin acceso desde la red viaria actual implica la necesidad de una nueva calle.

AFECCIONES

No tiene afecciones sectoriales.

MEDIDAS CAUTELARES

Medidas cautelares, infraestructuras de abastecimiento energético: Los sectores afectados por tendidos eléctricos, gasoductos y oleoductos cumplirán la legislación sectorial existente en materia de sector eléctrico (Ley 24/2013, del sector eléctrico. El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores, se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio) y de gasoductos y oleoductos (Ley 34/1998, del Sector de Hidrocarburos modificada por la Ley 8/2015, art.107)

Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en el caso de que se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la legislación sectorial aplicable, se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura correspondiente.

CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL POTESTATIVAS

El trazado viario que se incluye en el plano de ordenación debe considerarse de carácter orientativo, si bien en todo caso deberá conectar las calles existentes al norte y al sur del sector.

El proyecto de urbanización deberá prever la instalación de contenedores para la recogida de residuos sólidos urbanos, para papel y para vidrio, salvo que el Ayuntamiento exima de esta obligación por cercanía a contenedores ya instalados.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano de ordenación general de estas Normas.

TÍTULO VIII. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 17. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 161. Concepto y destino.

1. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados del proceso urbanizador por:
 - a) Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización.
 - b) Presentar manifiestos valores naturales, paisajísticos, culturales o productivos.
 - c) Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
 - d) Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.
2. Así como aquellos no clasificados por el documento de planeamiento como suelo urbano.

Artículo 162. Régimen de derechos y deberes en suelo rústico.

1. Los derechos ordinarios en suelo rústico facultan a los propietarios de los terrenos a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.
2. Los derechos excepcionales en suelo rústico atienden a los usos, sus edificaciones o instalaciones asociadas, relacionados a continuación, cuya implantación respetará las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario, ferroviario y aéreo.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Las instalaciones de regadío.

- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - e) Vivienda unifamiliar aislada cuando resulte necesaria para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - g) Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo de puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y dotarles de los servicios necesarios.
3. A efectos de aplicación del apartado g) del artículo anterior, no se considerarán como usos dotacionales o vinculados al ocio de interés público las piscinas, campos, canchas, pistas deportivas o similares de uso particular.

Artículo 163. Procedimiento de autorización de usos excepcionales.

1. La autorización de uso excepcional se tramita dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León o, en caso de declaración responsable, del artículo 105quárter de la misma Ley; con las particularidades que establecen específicamente los artículos 306 a 308 del RUCyL.
2. Cuando la edificación o cualquier otra obra se realice sobre las parcelas situadas en zona de policía de cauce público, requerirá la previa autorización administrativa del organismo de cuenca.

Sección 18ª. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

Artículo 164. Definición de núcleo de población

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

Artículo 165. Segregaciones.

1. Los supuestos en que la legislación agraria (art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias) permite divisiones o segregaciones sin respetar

la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, quedan subordinados al cumplimiento previo de las condiciones de ocupación máxima, altura y retranqueos establecidos en esta normativa. En ningún caso podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevo núcleo de población.

2. Las fincas segregadas deberán tener acceso directo e inmediato (o servidumbre de paso legalmente constituida) a la red de caminos públicos.

Artículo 166. Parcelaciones.

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (60.000 m² en seco y 20.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 167. Tipos de intervenciones

1. En la implantación de usos sobre el suelo rústico y a los efectos de esta normativa reguladora, se distingue entre edificaciones, construcciones e instalaciones.
2. Las edificaciones tienen un carácter permanente, público o privado y requieren proyecto según lo establecido en la Ley 38/99, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación.
3. Las construcciones son edificaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no albergan usos residenciales ni públicos, ni de forma eventual ni permanente y se desarrollan en una sola planta (casetas de aperos, cobertizos, refugios...)
4. Las instalaciones son obras destinadas a procurar todo lo necesario para el óptimo desarrollo del uso o actividad que se implanta, tales como: vallados y cierres, torretas, túneles de cribado, depósitos, rotores, chimeneas... cuyo diseño y características se fijan en el correspondiente proyecto técnico que desarrolla la implantación de la actividad.

Sección 19ª. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Artículo 168. Cierres y vallados

1. En suelo rústico no se permitirá que los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas. Todo ello, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.
2. Quedan expresamente prohibidos los cierres de parcela realizados con materiales de desecho.
3. En todo caso los cierres y vallados de terrenos se construirán de forma tal que, en la totalidad de su perímetro, no impidan la circulación de la fauna silvestre ni cinegética y eviten los riesgos de endogamia.
4. Las características específicas de la valla metálica se justificarán en función de las condiciones necesarias para el óptimo funcionamiento del uso pretendido.

Artículo 169. Preservación de la vegetación existente

1. Las edificaciones e instalaciones sobre suelo rústico respetarán en lo posible la preexistencia de ejemplares arbóreos de más de 3 m. de altura, ubicándose sobre el área clareada ya existente en el momento de solicitar la preceptiva licencia urbanística o presentar la declaración responsable, en su caso.
2. Cuando exista, se preservará la vegetación existente en los linderos de la parcela o parcelas objeto de la actuación.
3. La forestación del suelo rústico tendrá en cuenta las características ecológicas del ámbito donde se desarrolla y emplear las especies características y silvestres del término municipal: *Quercus ilex*, *Castanea sativa*. o *Quercus pyrenaica*. En la vega, se añaden: *Populus sp.*, *Fraxinus sp.*, *Betula sp.*

Artículo 170. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos.

1. Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, no se permitirá que las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, y los cierres de parcela se sitúen a menos de tres (3) metros desde el borde de caminos y demás vías públicas.
2. Los cierres tendrán escaso impacto visual, siendo similares a los tradicionalmente existentes, salvo que estén destinados a ocultar actividades con impacto visual.
3. Los cierres se diseñarán de modo que no impidan el cobijo y paso de la fauna local, salvo los previstos para protección de infraestructuras, los vallados cinegéticos y aquellos otros cuya finalidad sea impedir su paso para evitar daños.
4. Con carácter general, se establece un retranqueo mínimo para la edificación de 5 metros a todos los linderos (tanto a límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo; como a límites de parcelas colindantes).

Sección 20ª. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS Y PARA LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 171. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

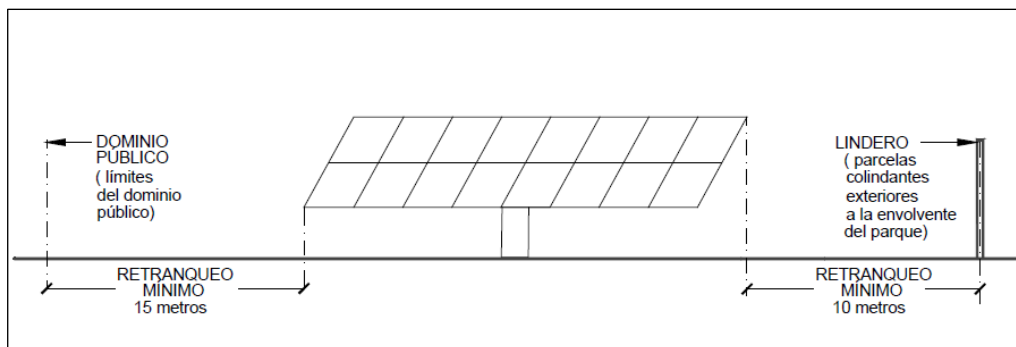
1. Sobre el suelo rústico la resolución, en su caso, de la dotación de servicios de accesibilidad, abastecimiento (agua, energía eléctrica, otros...) y saneamiento (vertido, residuos sólidos) se realizará mediante soluciones técnicas autónomas e individualizadas que, en todo caso, estarán desvinculadas de las redes de infraestructuras públicas.
2. La memoria técnica describirá las necesidades de los usos que se instalan en materia de accesibilidad (carreteras, caminos y vías de acceso), abastecimiento (agua, energía eléctrica) y saneamiento (vertidos, residuos...). Se garantizará que las nuevas implantaciones no tienen incidencia alguna ni sobre la capacidad ni sobre la funcionalidad de las redes de infraestructuras del municipio.
3. Excepcionalmente, y salvo que se establezca en los siguientes artículos un retranqueo específico para algún tipo de infraestructuras, en las obras públicas e infraestructuras se podrá reducir justificadamente el retranqueo a linderos previsto de forma general, en función de las necesidades o cuando deban discurrir a menor distancia el fin de conectarse de forma más efectiva con instalaciones o infraestructuras exteriores a la parcela.
4. Se prohíbe el vertido de efluentes no depurados a los cauces, caminos públicos o al subsuelo. Los vertidos realizados fuera de la red de saneamiento municipal a elementos del dominio público hidráulico contarán con un sistema de depuración que, previamente, obtendrá la correspondiente autorización de vertido (art. 238, 245, 246 y ss, y 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Artículo 172. Infraestructuras de telecomunicaciones

1. Los proyectos de urbanización y anexos de obras de acondicionamiento y de proyectos de edificación, contendrán las obras necesarias para hacer posible la instalación de todas las infraestructuras básicas de telecomunicación y telefonía.
2. La dotación de infraestructuras de comunicación electrónica (centros emisores, red de distribución...) deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos, siguiendo los previamente existentes si los hubiera.
3. En el diseño de la instalación se utilizarán soluciones que se integren en el paisaje, en cuanto al emplazamiento, forma, color, arbolado, ... Las instalaciones auxiliares o redes de abastecimiento de energía, accesos, etc.
4. La implantación de cualquier elemento de esta red sobre inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Para estos casos y el resto de las construcciones o elementos catalogados y las fachadas que los sustenten, las infraestructuras de comunicación electrónica podrán adosarse a las fachadas mediante soluciones de bajo impacto visual que se emplazarán en las ubicaciones posibles que justifiquen su menor incidencia sobre los valores patrimoniales que se protegen.

Artículo 173. Condiciones para la implantación de infraestructuras de producción de energías renovables.

1. Integran aquellas construcciones e instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable, tales como instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos, instalación solar fotovoltaica, instalación solar térmica, instalación eólica, instalación hidráulica.
2. No se incluyen las instalaciones solares sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas para uso propio, al considerarse que la tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante declaración responsable.
3. Para este tipo de instalaciones no se exigirá ni parcela mínima, ni ocupación máxima, ni altura máxima, que deberán justificarse en función de las necesidades y características del uso o proyecto que corresponda.
4. A los efectos de los retranqueos, estos se aplicarán respecto de las parcelas colindantes al perímetro conformado por la envolvente exterior del conjunto de parcelas afectadas por el proyecto, así como respecto de los límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo, sin perjuicio de las zonas de protección superior establecidas por legislaciones sectoriales. Los retranqueos se regulan de forma específica de la siguiente forma:
 - a. Para las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico se establecen los siguientes retranqueos mínimos:
 - 10 metros a las parcelas colindantes exteriores a la envolvente del proyecto.
 - 15 metros a los límites del dominio público.



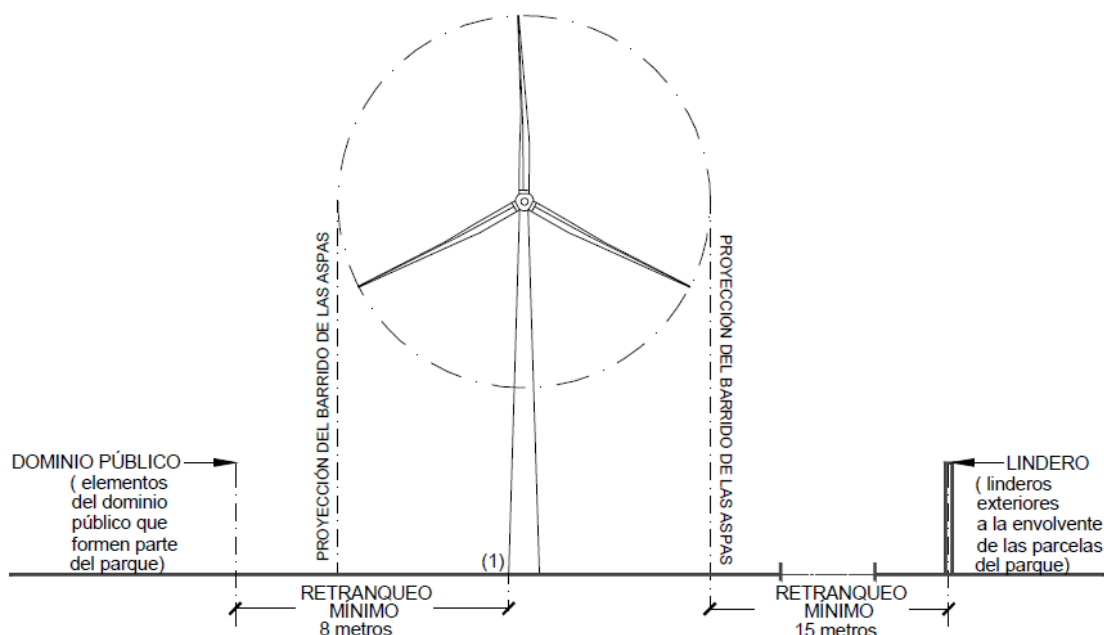
DETERMINACIONES PARA LOS RETRANQUEOS EN INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS.

Estos retranqueos definen el área de movimiento de la instalación y dentro de dicha área se ubicarán los paneles fotovoltaicos con su proyección en horizontal, así como el resto de las construcciones e instalaciones asociadas que impliquen ocupación del suelo, salvo las líneas de evacuación que tengan trazado subterráneo.

b. Para las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, se establecen para los aerogeneradores dos tipos de retranqueo:

- Al perímetro conformado por la envolvente exterior del conjunto de parcelas afectadas por el proyecto de parque eólico. En este caso los aerogeneradores deberán retranquearse un mínimo de 15 m. medidos desde la proyección del barrido de las aspas del aerogenerador.
- A los elementos de dominio público que formen parte del parque eólico. En este caso los aerogeneradores deberán retranquearse un mínimo de 8 m. medido desde la cara exterior de la torre y teniendo en cuenta que la cimentación del aerogenerador no invada terrenos de dominio público.

Para el resto de las construcciones e instalaciones asociadas que impliquen ocupación del suelo, salvo las líneas de evacuación que tengan trazado subterráneo, se establece un retranqueo mínimo de 8 m. tanto a la envolvente exterior como a los elementos de dominio público interiores.



(1).- Cara exterior de la torre del aerogenerador.

DETERMINACIONES PARA LOS RETRANQUEOS EN INSTALACIONES DE AEROGENERADORES

Sección 21ª. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 174. Materiales

1. Los edificios para usos Vivienda unifamiliar y Dotacional, en caso de que se autoricen en la categoría de suelo rústico, cumplirán las condiciones particulares de edificación en suelo rústico y además las condiciones estéticas señaladas para edificios en suelo urbano consolidado que garanticen una mejor calidad arquitectónica y su integración paisajística.
2. Para fachadas y cubiertas se utilizarán colores característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje. Las cubiertas deberán ser en pizarras salvo las naves que podrán ir alternativamente en negro o gris oscuro o empleando materiales nobles (por ejemplo, cinc envejecido)
3. Se prohíben los tonos o colores brillantes o con reflejos metálicos (blanco, amarillo, rojo, azul, ...) tanto solos como en composiciones de varios colores.
4. Se permiten cubiertas planas y aquellas soluciones singulares que puedan mejorar la implantación reduciendo el impacto volumétrico y paisajístico, tales como construcciones semienterradas o integradas en las laderas, formas orgánicas integradas en el emplazamiento, fachadas o cubiertas con materiales vegetales o propios del entorno (escolleras de piedra del lugar, elementos de madera sin elaborar, vegetación autóctona, ...).
5. Cuando existan, se mantendrán o reutilizarán los materiales pétreos tradicionales en los cierres de la parcela.

Artículo 175. Altura

1. Las condiciones de altura para las instalaciones sobre suelo rústico se definirán en su proyecto técnico y de conformidad con la normativa sectorial correspondiente en orden a garantizar su óptimo funcionamiento.
2. La altura máxima de las edificaciones es de 10 m. medidos a la cara inferior del alero. Las actividades agrarias e industriales podrán superar dicho umbral siempre que venga determinado por especiales necesidades del proyecto y no suponga un deterioro ambiental o paisajístico grave.
3. La pendiente máxima de cada faldón de cubierta será como máximo de un 25°, de su aplicación se deriva la altura a cumbre. Se permiten las cubiertas planas.

Sección 22ª. CONDICIONES PREVENTIVAS EN EL MEDIO FÍSICO

Artículo 176. Condiciones sobre los terrenos de la Red Natura 2000.

1. En el ámbito de estas NUM se incluyen terrenos que forman parte de la Zona de Especial Conservación ZEC ES4140082 "Riberas del río Pisuerga y Afluentes".
2. La realización de cualquier actividad, plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión de un espacio incluido en la Red Natura 2000 o sin ser necesaria para la misma, pueda afectar de forma apreciable a dicho espacio, ya sea individualmente o en combinación con otras, estará condicionada a que esté asegurado que no causará perjuicio a la integridad de aquel, de conformidad con lo establecido por su legislación específica y demás normativa y planificación que la desarrolla.

3. En los lugares de la Red Natura 2000, los usos autorizables deberán incluir en su Memoria un apartado específico en el que se realice un análisis de las repercusiones que dicho proyecto, directa o indirectamente, por sí mismo o como consecuencia de efectos acumulativos o sinérgicos con otros, al menos los ya existentes, tiene sobre los valores que justificaron la inclusión de los lugares de la Red Natura 2000 a los que pudiera afectar, atendiendo a las "Prioridades de Conservación" del Plan Básico de Gestión y Conservación del ZEC.

Artículo 177. Condiciones en los Montes de Utilidad Pública.

1. Tienen la condición de montes catalogados de utilidad pública (MUP) los montes públicos que incluidos en el actual Catálogo de MUP, los que hubieran sido declarados de utilidad pública y los que en lo sucesivo sean incluidos en el Catálogo por ser declarados de utilidad pública al concurrir las causas legales relacionadas la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
2. En el término municipal de Buenavista de Valdavia se han identificado los siguientes Montes de Utilidad Pública:

Código	Nombre MUP
288	Mayor
338	Roscales
233	Montecillo, Páramo y Cuesta
289	Valdemoro
290	Alto y Agregados
291	El Cerrillo
302	El Coto y los Paules
292	Comayancos
241	Mayor
243	Santa María de la Vega (QUIÑONES A-B-C-T)
340	Valdemorata y Roscales
240	Cabomonte y Corralejos
235	Soto de Abajo
242	Rodiles

Artículo 178. Prevención activa de riesgos.

1. Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Artículo 179. Riesgo de incendios forestales.

1. El término municipal de Buenavista de Valdavia se encuentra clasificado como Zonas de Alto Riesgo de Incendio (ZARI). De manera general, las medidas de actuación y prevención ante incendios forestales en el ámbito de estas NUM estarán a lo dispuesto en el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León
2. En las zonas limítrofes a las áreas forestales deben cumplirse las condiciones siguientes: debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5m, que podrá estar incluido en la citada franja.

Artículo 180. Limitaciones a los usos en terrenos sometidos a riesgo de inundación.

1. En la delimitación y caracterización de los espacios afectados por riesgo de inundación se estará a los datos y simulaciones que determine el Organismo de cuenca.

2. Las nuevas edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables, correspondientes a las áreas afectadas por avenidas con períodos de retorno de 500 años. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que a este respecto establece el artículo 14bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y demás normativa de aplicación.
3. En las zonas inundables serán igualmente de aplicación las medidas de actuación y control previstas en el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), aprobado por Acuerdo 19/2010, de 25 de febrero,

CAPÍTULO 18. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 181. Categorías:

1. En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:
 - a) SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC): los terrenos que sin estar incluidos en ninguna de las siguientes categorías deben ser preservados del proceso urbanizador, manteniendo su naturaleza rústica.
 - b) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI.): integrado por los ámbitos que se corresponden con los terrenos ocupados por las infraestructuras de comunicación y transporte y las infraestructuras dotación de servicios de abastecimiento y saneamiento tales como captaciones y depuradoras de aguas residuales. Asimismo, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en la normativa sectorial en materia energética.
 - c) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA): incluye los terrenos de mayor valor agronómico que han sido objeto de concentración parcelaria en el municipio.
 - d) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden, de un lado, con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran la Red Natura 2000, Montes de Utilidad Pública y vías pecuarias, y, por otro, con las áreas forestales significativas de monte y los bosques de ribera desarrollados junto a los cauces tomando como referencia las áreas de distribución de los hábitats de interés prioritario. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.
 - e) SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.

Sección 23ª. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).

Artículo 182. Régimen de usos en suelo rústico común.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado.
2. El régimen de uso en suelo rústico común es el siguiente:
 - a) Están permitidos:

- 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en las Normas Urbanísticas
- b) Están sujetos a autorización:
- 1º Todos los demás citados en el Artículo 162]Error! No se encuentra el origen de la referencia..
- c) Están prohibidos:
- 1º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 183. Régimen de edificación en suelo rústico común.

1. Para las construcciones de uso agrícola, ganadero y dotacional la parcela mínima a efectos de edificación se fija en 5.000 m².
2. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras, no se establece parcela mínima.
3. Para las instalaciones propias de las actividades extractivas, para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento y, en su caso, para la vivienda necesaria vinculada a los usos permitidos o autorizables, la parcela mínima se fija en 10.000 m².
4. La ocupación máxima de la parcela será:
 - Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - Para las edificaciones vinculadas a los usos agrícola, ganadero y dotacionales será el 40%.
 - Para la vivienda unifamiliar aislada que sean necesaria para los demás usos, el 10%
 - Para el resto de edificaciones autorizables conforme al régimen de uso, el 20%.

Sección 24ª. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI).

Artículo 184. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación, de depuración de aguas residuales y de transporte energético existentes.
2. Las zonas y ámbitos que conforme a la legislación sectorial se incluyen como suelo rústico con protección de infraestructuras aparecen grafiados en esquemas explicativos anejos a los planos de ordenación del suelo rústico.
 - a) Están permitidos:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial.
- instrumentos de ordenación del territorio.
- en las Normas Urbanísticas.

b) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

3º Obras de rehabilitación, reconstrucción y reforma de las construcciones e instalaciones existentes siempre que cumplan con las condiciones de edificación definidas en esta normativa.

4º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- la planificación sectorial.
- instrumentos de ordenación del territorio.
- en las Normas Urbanísticas.

5º Los citados en la letra g) del Artículo 162, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Están prohibidos:

1º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

2º Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

3º Vivienda unifamiliar por considerarse innecesaria para la funcionalidad de esta categoría.

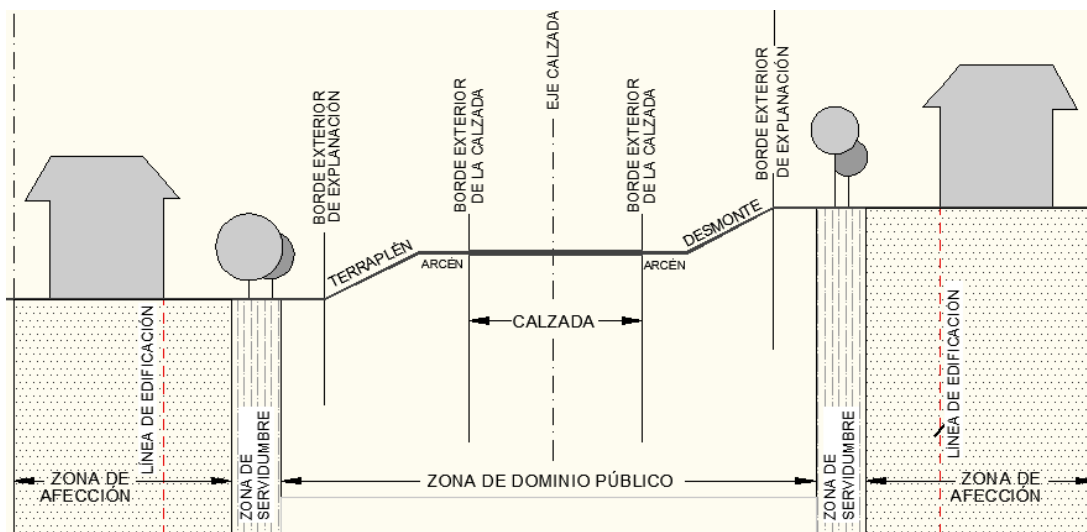
4º Dentro de los citados en la letra g) del Artículo 162, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Artículo 185. Uso y defensa de las carreteras

1. En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:
 - a) Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
 - b) En la zona de servidumbre consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas (o para automóviles) y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas. No podrán realizarse obras ni se permitirán

más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- c) Zona de afección de la carretera comprende dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas (o para automóviles), 50 m en el resto de las carreteras estatales y 30 m en las de la red provincial, medidos desde las citadas aristas. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la administración titular.
- d) En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- e) A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.



1. Las intervenciones sobre estos ámbitos se sujetan al siguiente condicionado:

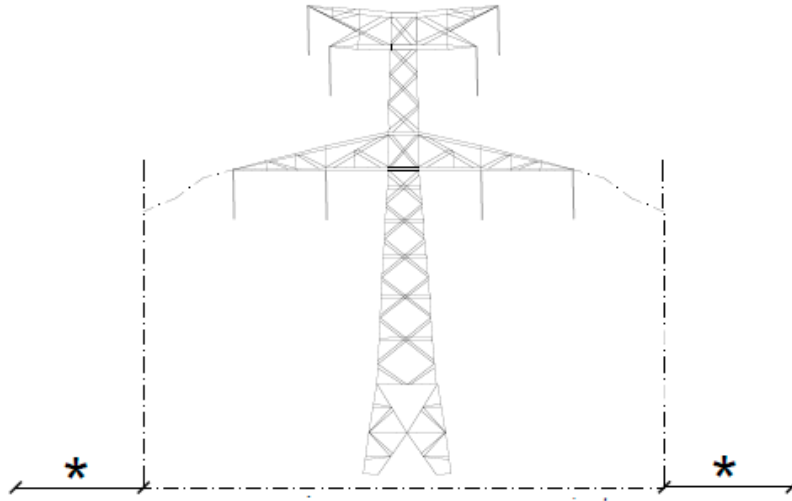
- a) Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas, así como en las declaraciones responsables, que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es

preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

- b) Se exceptúan de la exigencia municipal las obras a realizar en las carreteras del Estado en aplicación del art. 18 de la Ley 37/2015 de Carreteras. De la misma forma, las actuaciones relativas a las carreteras a las que se refiere la Ley 10/2008, por constituir obras públicas de interés general, tampoco estarán sujetas a los actos de control preventivo municipal.
- c) La propuesta de nuevas conexiones o modificación de las existentes, así como el cambio de uso o el desarrollo de los sectores deberá contener un estudio de tráfico y capacidad que analice la incidencia en el nivel de servicio de las carreteras que se puedan ver afectadas.
- d) En las construcciones o desarrollos próximos a las carreteras deberán realizarse los estudios y medidas de protección acústica de conformidad con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como la reglamentación que las desarrolla.
- e) La iluminación en los nuevos desarrollos no deberá producir deslumbramientos en la red de carreteras y, si fuera necesario, el promotor deberá instalar a su costa medios antideslumbrantes, previa autorización.
- f) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma en las condiciones que establece el art. 37 de la Ley 37/2015.

Artículo 186. Infraestructuras de la red eléctrica, servidumbre de paso de energía eléctrica.

1. Se corresponde con las líneas aéreas de alta tensión. La servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en su legislación especial aplicable y sus disposiciones de desarrollo.
2. La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.
3. La servidumbre de paso subterráneo comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.
4. Queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
5. Las distancias anteriormente señaladas serán aquellas que se determinen en aplicación del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09). A efectos meramente indicativos, dicha franja tendrá una anchura entre 25 y 30 (*) metros a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta dependerá de la longitud del vano, geometría de los apoyo y condiciones de tendido de los conductores.



Sección 25ª. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

Artículo 187. Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria.

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de sus excepcionales valores agrícolas.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial,
 - instrumentos de ordenación del territorio,
 - en el planeamiento urbanístico.
 - b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - 2º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - 3º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - 4º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial.
 - instrumentos de ordenación del territorio.
 - en las Normas Urbanísticas.
 - 5º Los citados en la letra g) del Artículo 162 **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
 - c) Están prohibidos:
 - 1º Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Vivienda unifamiliar aislada cuando resulte necesaria.
 - 3º Dentro de los usos citados en la letra g) del Artículo 162, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 188. Régimen de edificación en suelo rústico con protección agropecuaria.

1. Para las construcciones de uso agrícola, ganadero y dotacional la parcela mínima a efectos de edificación se fija en 5.000 m².
2. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras, no se establece parcela mínima.
3. Para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento autorizables en esta categoría, la parcela mínima se fija en 10.000 m².

4. La ocupación máxima de la parcela será:
- Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - Para las edificaciones vinculadas a los usos agrícola, ganadero y dotacionales será el 30%.
 - Para el resto de edificaciones autorizables conforme al régimen de uso, el 15%.

Sección 26ª. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN).

Artículo 189. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Red Natura 2000”.

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural por su pertenencia a la Red Natura 2000 se aplica el siguiente régimen de uso del suelo:
 - a) Están sujetos a autorización, salvo que el IRNA detecte efectos negativos apreciables sobre los valores de la Red Natura 2000
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - 3º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - 4º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo
 - 5º Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, salvo que estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
 - a) Están prohibidos:
 - 1º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria tradicional del municipio.

Artículo 190. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural “Montes de Utilidad Pública”.

1. Comprenden los terrenos que se encuentren catalogados como Montes de Utilidad Pública.
2. En los terrenos clasificados en esta clase de suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos conforme a la Ley 3/2009 de Montes de Castilla y León:

- a) Están sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída. Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 3º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - 4º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - 5º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - 6º Los citados en la letra g) del Artículo 162 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
- b) Están prohibidos:
- 1º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos. No tendrán esta consideración las instalaciones directamente relacionadas con la gestión de los montes o imprescindibles para el disfrute de concesiones o autorizaciones vinculadas a la explotación de recursos ubicados en ellos.
 - 2º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 191. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural "Genérico".

1. Comprende los restantes terrenos no incorporados a la categoría anterior, en particular, vías pecuarias y hábitats y masas forestales de especial interés.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos:
 - a) Están sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
 - 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - 3º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.

- 4º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- 5º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- 6º Los citados en la letra g) del Artículo 162 **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Están prohibidos:

- 1º Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- 2º Vivienda unifamiliar aislada cuando resulte necesaria.
- 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

Artículo 192. Régimen de edificación en suelo rústico con protección natural.

1. Para las construcciones de uso agrícola, ganadero y dotacional la parcela mínima a efectos de edificación se fija en 20.000 m².
2. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras, no se establece parcela mínima.
3. Para los usos comerciales, industriales y de ocio autorizables en esta categoría, la parcela mínima se fija en 40.000 m².
4. La ocupación máxima de la parcela será:
 - Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - Para las edificaciones vinculadas a los usos agrícola, ganadero y dotacionales será el 15%.
 - Para el resto de las edificaciones autorizables conforme al régimen de uso, el 10%.
5. Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización, aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.

Sección 27ª. CONDICIONES EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).

Artículo 193. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural.

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.
2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:

- a) Están sujetos a autorización, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro relevante del patrimonio cultural o del paisaje:
- 1º Edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - 2º Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
 - 3º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - 4º Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
 - 5º Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
 - 6º Los citados en la letra g) del Artículo 162 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.
- b) Están prohibidos:
- 1º Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - 2º Vivienda unifamiliar aislada cuando resulte necesaria.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

Artículo 194. Régimen de edificación en suelo rústico con protección cultural.

1. Para las construcciones de uso agrícola, ganadero y dotacional la parcela mínima a efectos de edificación se fija en 20.000 m².
2. Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras, no se establece parcela mínima.
3. Para los usos comerciales, industriales y de ocio autorizables en esta categoría, la parcela mínima se fija en 40.000 m².
4. La ocupación máxima de la parcela será:
 - Para las instalaciones, construcciones o edificaciones vinculadas a las obras públicas, la derivada del proyecto técnico.
 - Para las edificaciones vinculadas a los usos agrícola, ganadero y dotacionales será el 15%.
 - Para el resto de edificaciones autorizables conforme al régimen de uso, el 10%.
5. Se establece una superficie máxima construida de 2.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización, aunque excepcionalmente podrá ser superada siempre que en la solicitud de autorización de uso excepcional se garantice su

adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas (NUM) han sido elaboradas por la empresa:
Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.u. (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta

CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES:

Memoria Informativa
Memoria Vinculante
Normativa Reguladora
Catálogo de Protección
Planos de Ordenación

Estudio Arqueológico
Estudio Ambiental Estratégico

septiembre de 2022

Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta Urbanista