

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA AYUNTAMIENTO DE SEQUEROS

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES NORMATIVA

Equipo redactor:

OFICIO Y ESCALA SLP: José Carlos Marcos Berrocal, arquitecto
Ángel León Ruiz, arquitecto
Carlos Marcos Orejudo, licenciado en Bellas Artes

Manuel Carlos Jiménez González, arqueólogo
Ana Rupidera Giraldo, arquóloga

julio de 2015

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Objeto y aplicación

- Artículo 01.- Objeto de las Normas.
- Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.
- Artículo 03.- Ámbito de aplicación
- Artículo 04.- Vigencia y supuestos de revisión o modificación.
- Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

Capítulo 2 Régimen del suelo

- Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.
- Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales
- Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado
- Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado
- Artículo 10.- Derechos específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- Artículo 11.- Deberes específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.
- Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.

Capítulo 3. Control del uso del suelo

- Artículo 14.- Conceptos básicos.
- Artículo 15.- Condiciones generales del control del uso del suelo
- Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios
- Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
- Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.
- Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.
- Artículo 20.- Declaración de ruina.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural

- Artículo 21.- Regulación general
- Artículo 22.- Regulación específica
- Artículo 23.- Normas para la protección arqueológica. Catálogo.
- Artículo 24.- Normas para la protección de edificios. Catálogo.

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

- Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes
- Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.
- Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1 Regulación del suelo rústico

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

- Artículo 28.- Definición y regulación general de las categorías.
- Artículo 29.- Relación y definición de usos excepcionales.
- Artículo 30.- Cuadro de compatibilidad de usos excepcionales.
- Artículo 31.- Relación y definición de tipologías constructivas
- Artículo 32.- Regulación de las tipologías constructivas. Fichas.
- Artículo 33.- Normas de parcelación
- Artículo 34.- Normas para impedir la formación de núcleos de

población

Sección 2ª Ordenación general potestativa

- Artículo 35.- Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.
- Artículo 36.- Normas específicas medioambientales.
- Artículo 37.- Condiciones para la dotación de servicios en usos

excepcionales.

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

- Artículo 38.- Usos permitidos
- Artículo 39.- Usos sujetos a autorización
- Artículo 40.- Desarrollo de Planes Especiales.

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

- Artículo 41.- Sectores de suelo urbano no consolidado. Fichas.
- Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

Sección 2ª Ordenación general potestativa

- Artículo 43.- Inclusión de dotaciones en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.
- Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

- Artículo 46.- Ordenaciones detalladas en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado

Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

Artículo 48.- Definición de las determinaciones de ordenación general.

Artículo 49.- Definición de las determinaciones de ordenación detallada

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.

Artículo 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.

Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.

Artículo 54.- Ordenanzas comunes.

Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

Artículo 57.- Planes Especiales.

Artículo 58.- Estudios de Detalle.

Artículo 59.- Condición de solar

Artículo 60.- Actuaciones aisladas.

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Objeto y aplicación

Artículo 01.- Objeto de las Normas.

El objeto de las Presentes Normas Regulatoras es el de establecer las determinaciones que deben tener las acciones de planeamiento, gestión, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Sequeros al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM).

Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.

02.1. Las Normas Urbanísticas Municipales definen las determinaciones de ordenación general para toda clase de suelo previsto en el término municipal de Sequeros, es decir, urbano y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, con excepción de la que se establece en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) que se tramita simultáneamente con estas NUM. Las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado exterior al PEPCH, junto con las determinaciones de ordenación general potestativa que se establezcan para esta categoría de suelo urbano, tendrán carácter de ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Todas las determinaciones contenidas en el Título I de estas Normas tienen categoría de ordenación general, con excepción de las que reflejan prescripciones relativas a la legislación sectorial, que se someterán a los cambios que eventualmente procedan de las instituciones con competencias para legislar en cada caso.

02.2. Definiciones.- Las siguientes definiciones establecen los conceptos urbanísticos que se utilizan en el texto del presente instrumento de planeamiento:

a) Conceptos generales:

-Alineación: línea de separación entre el espacio público y el privado, según se señala en los instrumentos de planeamiento.

-Ancho de vía: la menor distancia entre las alineaciones que definen un espacio público.

-Aprovechamiento urbanístico: conjunto de parámetros numéricos que determinan el beneficio que permite la aplicación del planeamiento.

-Densidad: Es el número de unidades de uso del suelo que el planeamiento permite por unidad de superficie.

-Edificabilidad: Superficie construida que el planeamiento permite en un determinado territorio.

-Edificabilidad, índice de: resultado del cociente de la edificabilidad entre la superficie de un determinado territorio. Se expresa en metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

-Finca: unidad de suelo registral y catastralmente diferenciada.

-Ocupación: máxima superficie de suelo sobre la que el planeamiento permite extender la edificación en un determinado territorio. Se expresa en tanto por ciento del suelo que puede ser ocupado.

-Parcela: finca sobre la que se aplican los derechos de aprovechamiento urbanístico y las obligaciones derivadas del planeamiento.

-Parcela inicial: la existente con anterioridad a la aplicación del planeamiento. La superficie de esta parcela se denomina superficie bruta.

-Parcela resultante: la que procede de la aplicación del planeamiento, apta para ser edificada si ya ha alcanzado la condición de solar. La superficie de esta parcela se denomina superficie neta.

-Rasante: línea de intersección del plano o superficie de fachada de una edificación con la superficie del terreno en el cual se asienta. Cada uno de los puntos que pertenecen a esta línea se denominará cota de referencia, constituyendo la base topográfica para situar los elementos geométricos básicos que definen verticalmente la edificación: el plano de la planta baja y la altura. Cuando la fachada sea también límite de la parcela, las cotas de referencia que forman la línea de la rasante coincidirán con la proyección vertical de la fachada sobre la acera de la vía pública; cuando la edificación deba retranquearse de los límites de la parcela, las cotas de referencia coincidirán con la proyección de cada fachada con el terreno en su estado natural, antes de ser sometido a modificaciones propias de la adaptación de la edificación al mismo; en los espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores) la rasante viene definida por el suelo terminado de la planta baja.

-Uso auxiliar: complemento necesario u optativo del uso principal que procede de la aplicación del planeamiento en una parcela o edificación. En ningún caso se podrá imponer por sus dimensiones o por su importancia espacial al uso principal.

-Uso compatible: modo permitido por el planeamiento de utilizar un territorio junto con el uso predominante, siempre que se garantice la prioridad de este último.

-Uso detallado: cada una de las actividades concretas en las que se divide un uso global.

-Uso global: cada uno de los grandes sectores en que se divide la actuación humana sobre el territorio: residencial, agrario, industrial, terciario y equipamiento.

-Uso pormenorizado: cada una de las calificaciones que se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado o a las que componen las ordenaciones detalladas de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable.

-Uso predominante: uso global que el planeamiento asigna a un determinado territorio de modo prioritario.

-Uso principal: aplicación a una parcela determinada del uso pormenorizado que la califica. Será, salvo que la normativa permita la implantación de un uso compatible de modo exclusivo en la parcela, el uso prioritario en toda la zona que el planeamiento haya calificado con dicho uso pormenorizado.

b) Relativos a la parcela:

-Linderos o lindes: líneas perimetrales que constituyen los límites de una parcela.

-Lindero frontal: cada una de las líneas que separa la parcela del espacio público; en las parcelas urbanas coincide con la alineación.

-Lindero lateral: cada una de las líneas que separa una parcela de otras colindantes con ella.

-Solar: parcela de suelo urbano consolidado que cuenta con las condiciones mínimas reglamentarias para ser edificada de modo inmediato de conformidad con el planeamiento.

-Superficie de parcela: área delimitada por los linderos.

c) Relativos a la posición de la edificación:

-Línea de edificación: proyección vertical de un edificio sobre el terreno, separándolo del espacio público o del privado no edificable.

-Fondo edificable: máxima distancia que puede ser ocupada por la edificación, medida perpendicularmente desde la alineación definida en el planeamiento.

-Retranqueo: separación mínima fijada por el planeamiento entre los linderos de una parcela y las edificaciones que permita sobre ella. Dependiendo del tipo de lindero, se distingue retranqueo frontal o lateral.

d) Relativos al volumen y la forma de edificación:

-Altura: distancia vertical fijada por el planeamiento en metros lineales entre dos cotas determinadas de un edificio.

-Altura de fachada en espacio público: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento entre una cota de referencia y el plano inferior del forjado de la planta más alta. Si dicho plano fuera inclinado, la altura de la fachada se medirá hasta el punto más alto de la línea de intersección entre la superficie exterior de la fachada y el plano inferior del forjado.

-Altura de fachada en espacio privado: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento desde la cota de referencia del terreno natural cuando existe retranqueo o desde el suelo terminado de la planta baja en espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores); si la planta baja tuviera varios niveles, se medirá desde el nivel más bajo. En ningún caso la altura máxima en espacio privado será numéricamente superior a la fijada en el espacio público que sirve de acceso a la parcela.

-Altura libre de planta: distancia vertical entre el piso terminado de una planta y la cara inferior del forjado que construye el techo de la misma planta.

-Altura por plantas: número entero de plantas que permite el planeamiento en cada uno de los ámbitos distintos determinados en el territorio municipal.

-Configuración del volumen edificatorio: conjunto de determinaciones con las que el planeamiento define la superficie envolvente exterior de un edificio, cuyo resultado es el sólido capaz máximo permitido sobre la rasante. El método de configuración consiste en definir una o varias superficies continuas, de la siguiente forma: primero, definición del volumen básico mediante la elevación vertical de cada una de las rasantes hasta la altura máxima permitida por el planeamiento, superficies que se cerrarán con la superficie de la cubierta; segundo, definición de los elementos complementarios permitidos por el planeamiento en cada caso superpuestos al volumen básico, que se adaptarán a uno de los dos siguientes tipos: elementos que prolongan el uso del volumen básico abiertos o cerrados (balcones y terrazas o cuerpos en continuidad con el espacio interior) y no utilizables (aleros, cornisas, impostas, etc.).

-Cubierta: superficie envolvente que cierra un edificio superiormente. Se define mediante la fijación de su pendiente.

-Patio: Espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota de la planta o del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco. Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

En el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional, se permiten las siguientes excepciones:

Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar un proyecto básico común o dos simultáneos.

-Planta: cada uno de los espacios susceptibles de contener el uso determinado por el planeamiento en que se divide verticalmente un edificio. Un espacio pertenece a la misma planta cuando se disponga en niveles cuya diferencia de altura entre cada suelo terminado no exceda de 1,50 metros.

-Plantas altas: espacios situados a una cota superior a la baja.

-Planta ático: espacio situado en cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, retranqueada respecto de las alineaciones exteriores o interiores.

-Planta baja: espacio cuyo suelo horizontal terminado se encuentra situado en el intervalo definido por dos líneas paralelas a la rasante a una distancia de +/-1 metro.

-Planta bajo cubierta: espacio situado a una cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, que aprovecha el volumen definido por la superficie envolvente necesaria constructivamente para cerrar un edificio superiormente.

-Plantas de sótano: espacios situados a una cota inferior a la planta baja.

-Superficie computable: es la superficie construida que consume la edificabilidad asignada a una parcela por el planeamiento, según las reglas de aplicación contenidas en la presente normativa.

-Superficie construida: suma de las áreas con altura libre igual o mayor que 1,50 metros delimitadas por el perímetro exterior del cerramiento de cada planta (volumen básico), descontando los huecos horizontales de superficie superior a 0,25 m², más las de los elementos abiertos que prolongan el uso del volumen básico.

-Superficie útil: área que resulta de restar a la superficie construida la superficie ocupada en el piso de cada planta por los elementos materiales necesarios para la construcción del edificio.

Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de las NUM es la totalidad del término municipal de Sequeros.

Artículo 04.- Vigencia y supuestos de revisión o modificación.

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los supuestos de modificación o revisión siguientes: primero, cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de las presentes Normas Urbanísticas; segundo, cuando se cumplan los plazos establecidos para el desarrollo de las obligaciones urbanísticas, siempre que el Ayuntamiento decida modificar o revisar las Normas.

Deberá acudir a una modificación de las Normas cuando por iniciativa municipal o particular se pretendan realizar cambios que, sin incurrir en los supuestos de revisión contenidos en el artículo 168 del RUCyL, afecten a la ordenación general, tal como se define en la presente normativa.

Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989, además de sus modificaciones posteriores, siempre que no sea contradictorio con la normativa urbanística del Estado y de la Comunidad Autónoma.

Capítulo 2 Régimen del suelo

Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.

Por aplicación del artículo 11 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles en el término municipal de Sequeros tienen derecho a ejercer sobre los mismos las actuaciones dirigidas a usarlos y modificarlos físicamente según las determinaciones de las presentes Normas.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden alterar los derechos que otorga la normativa anteriormente aplicable, en defecto de planeamiento municipal, sin que haya lugar a indemnización, aún en el caso de disminuir el aprovechamiento urbanístico, en todo el territorio del término municipal.

Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales.

Por aplicación de la Sección 2ª, Capítulo I, Título I del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles deberán cumplir las obligaciones que se derivan de las determinaciones de las presentes Normas en cuanto a uso, dotación de servicios, adaptación al entorno, prevención de riesgos y conservación, en los plazos y condiciones que se establezcan para cada clase y categoría de suelo.

Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado.

Por aplicación del artículo 40 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles incluidos en suelo urbano consolidado tienen el derecho al uso y la forma de edificación determinados en las presentes Normas cuando la parcela así clasificada cuente con la condición de solar conforme a la definición del artículo 24 del RUCyL.

Por entenderse que el presente documento constituye una revisión del planeamiento anterior que no incrementa el aprovechamiento urbanístico para aquellas parcelas que ya fueran suelo urbano en el mismo, corresponde a los propietarios de suelo urbano consolidado el 100% del aprovechamiento real en las dichas parcelas y del 90% en todas aquellas que se incorporen por primera vez al suelo urbano en las presentes NUM (el 10% restante se cederá al Ayuntamiento en la forma que éste determine mediante ordenanza específica), cuantificado por la densidad del uso predominante en cada calificación de suelo y por la edificabilidad vinculada a esa misma calificación contenidas en las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas y aplicadas a la superficie bruta de cada parcela inicial. Estas parcelas iniciales se determinan gráficamente en el plano OD1, Usos Pormenorizados, que son asignados en cada zona con calificación urbanística distinta. A cada uso pormenorizado distinto corresponderá una ordenanza específica en las presentes Normas.

Si esta normativa disminuye el aprovechamiento concedido por la aplicable anteriormente en defecto de planeamiento municipal en el suelo urbano consolidado, no se generará derecho a indemnización alguna debido al hecho de no haberse ejercido las obligaciones urbanísticas en el dilatado periodo anterior a la entrada en vigor de las NUM.

Si, por aplicación de esta normativa en cuanto a los parámetros que fijan las características que definen sustancialmente la tipología de la edificación en cada uso pormenorizado (la altura, el número de plantas y la ocupación), no es posible la materialización del aprovechamiento sobre la superficie neta de la parcela resultante de la regularización de viales efectuada de forma directa o como consecuencia de una actuación aislada, se seguirán las prescripciones

del artículo 40.1.b).3º del RUCyL en cuanto a las compensaciones que puedan corresponder al propietario por la parte de aprovechamiento no materializada.

Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado.

Por aplicación del artículo 41 del RUCyL, los propietarios de suelo urbano consolidado que soliciten licencia urbanística para un acto constructivo o que presenten ante el Ayuntamiento declaración responsable con el mismo fin, deberán completar la urbanización necesaria para que su parcela adquiera la condición de solar. Si esta urbanización afectara a varias parcelas y el Ayuntamiento hubiera proyectado realizar las obras de modo subsidiario, contando con la financiación completa de las mismas en función del reparto de los costes entre los propietarios afectados, la obligación de urbanizar podrá sustituirse por el canon que corresponda al propietario solicitante de la licencia. Si no fuera así, el propietario deberá urbanizar a su costa, si bien el Ayuntamiento le compensará el exceso de gasto, en su caso, con las aportaciones del resto de los propietarios afectados, que recaudará a través de los cánones impuestos a las licencias sucesivas o por otros procedimientos legales alternativos.

También deberán ceder de modo gratuito, salvo en el caso excepcional contemplado en el artículo 40.1.b).3º del RUCyL, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas, cuya urbanización correrá también por cuenta de los propietarios. Estas cesiones procederán de las alineaciones propuestas que vienen reflejadas en el plano OD2 de estas Normas, Ordenación Física. Las alineaciones forman parte de la ordenación general en suelo urbano consolidado, por lo que sólo pueden ajustarse o variarse mediante una modificación de las NUM.

Los propietarios también deben acometer las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas en un plazo máximo de ocho años desde su publicación. Estas actuaciones se resumen en edificar los solares vacantes o con edificación insuficiente o en mal estado, ya sea de forma directa o previa gestión de actuaciones aisladas de urbanización/normalización.

Artículo 10.- Derechos específicos en suelo urbano no consolidado.

Como en estas Normas no se incluye ninguna ordenación detallada en esta categoría de suelo, será de aplicación el artículo 46 del RUCyL, es decir, los propietarios tendrán derecho a promover la urbanización de cada uno de los sectores delimitados en el plano OG4, Ordenación General: Suelo Urbano. Dotaciones y Sectores, previa tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo pertinente (Estudio de Detalle), así como de los Proyectos de Actuación que gestionen las actuaciones integradas.

Artículo 11.- Deberes específicos en suelo urbano no consolidado.

En aquellos sectores donde no se haya tramitado la ordenación detallada, deberá promoverse su actuación urbanística conforme al artículo 48 del RUCyL, presentando para su tramitación la ordenación detallada en el registro municipal, en un plazo máximo de ocho años desde la entrada en vigor de estas Normas.

Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.

Por aplicación del artículo 56 del RUCyL, los propietarios de suelo rústico en Sequeros podrán ejercer los derechos ordinarios en suelo rústico siempre que no sean incompatibles con las condiciones de protección que las presentes Normas establecen para cada una de las categorías en que se divide la clasificación de suelo rústico, en especial, la protección natural en sus diversas facetas, la protección del patrimonio cultural y el respeto de las protecciones de infraestructuras como carreteras, caminos públicos, tendidos de energía eléctrica, etc.

Los derechos excepcionales podrán ejercerse siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Título II, Capítulo 1 de la presente Normativa y en el plano OG1, Clasificación del Suelo.

Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.

Además del cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas para suelo rústico, serán de especial relevancia las medidas de carácter medioambiental que se expresen en la Memoria Ambiental que acompañará al documento urbanístico que se apruebe definitivamente de las Normas Urbanísticas Municipales, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos públicos y privados y controladas por el Ayuntamiento en todos los procesos de concesión de licencias urbanísticas y ambientales, además de las posibles tramitaciones de planeamiento de desarrollo y en las eventuales futuras modificaciones del planeamiento general. Se incorporan a esta Normativa en su artículo 36.

Capítulo 3. Control del uso del suelo

Artículo 14.- Conceptos básicos.

l) Licencia urbanística.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento o la Administración Pública que pudiera subrogarse ejerce el control de toda acción que modifique el territorio, tanto en el aspecto físico (actos constructivos) como en la estructura de la propiedad (actos no constructivos), según la relación establecida en el art. 25.Tres.1 de 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 (LRUCyL), con excepción de los instrumentos de planeamiento y gestión y los supuestos previstos en el art. 26.Tres.2 de la LRUCyL. Para actos constructivos en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, solo se podrá conceder licencias urbanísticas cuando la parcela cuente con la condición de solar o la pueda adquirir simultáneamente con la ejecución de la urbanización, con las condiciones que se deducen de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En suelo rústico se podrán conceder licencias a usos excepcionales permitidos de modo directo y mediante el procedimiento contenido en los artículos 307 y 308 del RUCyL cuando se trate de usos excepcionales sujetos a autorización.

La licencia será obligatoria para determinados actos constructivos y no constructivos.

A) Los actos constructivos sujetos a licencia serán los siguientes:

1º) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

2º) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases que impliquen aumento del volumen edificado.

3º) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo caso de ruina inminente o de orden de ejecución.

4º) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total. Se entenderá por reforma o rehabilitación integral aquella que implique un riesgo grave tanto para los operarios participantes directamente en la construcción como para los usuarios finales de la misma y por tanto una responsabilidad que deba ser asumida por los agentes de la edificación con competencia técnica para definir y controlar este acto constructivo, según el Capítulo 3º de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Se considerará riesgo grave todo acto de reforma o rehabilitación que afecte a la estructura existente, incluida la cimentación, de modo sustancial, con la única exclusión de la simple sustitución de elementos secundarios de las cubiertas de madera (cuarterones, tablazón). También se considerarán riesgos graves los aumentos de potencia eléctrica contratada que supere en un 50% la existente y los cambios en las condiciones de uso que supongan un incremento de las medidas contra incendios.

También serán objeto de licencia todos los actos reforma o rehabilitación que afecten sustancialmente a los motivos por los que se protegen los distintos elementos que componen el catálogo para la protección del patrimonio cultural contenido en estas NUM.

5º) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6º) Desmontes, excavaciones, explanaciones aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.

7º) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.

8º) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados y acotados expresamente para ello (campamentos de turismo, recintos feriales y otros ámbitos similares).

B) Los actos no constructivos sujetos a licencia serán los siguientes:

1º) Primera ocupación y utilización de construcciones e instalaciones.

2º) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

3º) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas, aunque no impliquen la necesidad de alguno de los actos constructivos relacionados en el apartado A).

4º) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y normativas concurrentes.

5º) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano consolidado y no consolidado.

6º) Cambios del uso global del suelo, tal como se define en el artículo 02.2.a) de las presentes NUM.

II) Declaración responsable.- Por aplicación del art. 26.Uno de la LRUCyL, es el documento mediante el cual el promotor de alguno de los actos que figuran en la relación contenida en el mismo artículo de la LRUCyL manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que el acto que pretende realizar cumple las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica que así lo acredita y que se compromete a mantener el cumplimiento de dichas condiciones durante todo el tiempo que requiera la consecución del acto declarado. La responsabilidad civil o penal que implica la declaración será atribuida en exclusiva al promotor del acto, sin que el hecho de haber declarado le releve de la misma.

Al igual que la licencia, los actos a los que se somete a esta modalidad pueden ser constructivos o no constructivos.

A) Los actos constructivos sujetos a declaración responsable son los siguientes:

1º) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial. Se podrá habilitar este procedimiento cuando la obra propuesta no cumpla las condiciones que se establecen en el apartado I).A).4º) de este mismo artículo 14.

2º) Cerramientos y vallados perimetrales o interiores de parcelas.

3º) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública, siempre que no incumplan la legislación sectorial, especialmente cuando afecten a las carreteras, para las que, en todo caso, deberán contar con la autorización del organismo titular.

4º) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.

5º) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.

6º) Obras de sustitución, mejora y reparación de elementos constructivos no esenciales para la seguridad estructural y de utilización de los edificios.

7º) Trabajos previos a la construcción siempre que no requieran procedimientos tecnológicos complejos o que puedan comportar situaciones de riesgo para terceros o para la vía pública.

B) Los actos no constructivos sujetos a declaración responsable son los siguientes:

1º) Cambio de usos detallados, según se define en el artículo 02.2.a) de las presentes NUM.

2º) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes, siempre que sea compatible con el planeamiento y no contradiga el que figure en la licencia que, en su caso, ya poseyera la construcción o instalación.

III) Licencia ambiental.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento, con la tramitación que sea preceptiva dependiendo de la actividad, controla los usos que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, según la legislación vigente en la materia. Se concederá junto con la urbanística conforme al artículo 297 del RUCyL.

Se someterán a licencia ambiental dentro del ámbito administrativo municipal todas aquellas que actividades que no estuvieran incluidas en los anexos I, III y V de la Ley 8/2014 de 14 de octubre por la que se modifica la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

IV) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia o a una declaración responsable.

Los actos constructivos sujetos a la obtención de la licencia urbanística requerirán al menos proyecto básico, con excepción de edificaciones auxiliares con un límite de 10 m², altura máxima de 1,50m, luces de forjado inferiores a 3 m y uso humano no permanente, en toda clase de suelo, y tenadas abiertas exclusivamente para guarda de ganado o de productos agrícolas con superficie inferior a 100 m², altura máxima de 3m y luces de forjado inferiores a 4 m, en suelo rústico. En ambos casos la construcción se realizará con técnicas sencillas, que se describirán suficientemente en una memoria con presupuesto detallado y la responsabilidad de las obras será asumida expresamente por el promotor y el contratista, tanto en la construcción como en la explotación posterior.

En caso de otorgarse la licencia con proyecto básico, no podrá comenzarse las obras hasta la aportación del correspondiente proyecto de ejecución, con la solicitud de autorización del comienzo. Una vez concedida la licencia urbanística con proyecto básico, se establece un plazo máximo de seis meses para presentar el proyecto de ejecución, que deberá estar obligatoriamente visado por el colegio profesional que le corresponda, transcurridos los cuales sin que se presente, el Ayuntamiento procederá al archivo del expediente.

Para todo tipo de obras y para los derribos, en cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero, se depositará en el Ayuntamiento una fianza que garantice la gestión de los residuos de la construcción según el valor establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La licencia ambiental se solicitará con una documentación que contenga un análisis de los riesgos ambientales y las medidas correctoras correspondientes, teniendo en cuenta la clasificación de suelo, las zonas acústicas en las que estas NUM dividen el territorio municipal, los riesgos naturales, especialmente de inundación e incendio forestal, y los riesgos tecnológicos provocados por la propia actividad, en especial la contaminación aérea, de los acuíferos y de las aguas superficiales, el riesgo para la flora y la fauna, en caso de suelo rústico y otros impactos que pudieran detectarse en función del lugar donde se proyecte y de las características del uso propuesto.

Las licencias de segregación, división y parcelación de terrenos se requerirán al menos:

Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística en cuanto a la parcela mínima en cualquier clase de suelo y de la conservación de la condición de solar en todas las parcelas resultantes cuando se trate de suelo urbano, con especial atención a no privar a ninguna de ellas de acceso directo desde la vía pública.

Plano de cotas y superficies de las parcelas iniciales.

Plano de cotas y superficies de las parcelas resultantes.

Fotografías de la parcela.

Las declaraciones responsables cuyo contenido sea alguno de los siguientes supuestos, requerirán un proyecto suscrito por profesional con titulación adecuada que contenga la definición suficiente de todas las actuaciones previstas:

-Primera implantación de uso en locales vacíos. Si este uso es residencial, se justificará el cumplimiento de la habitabilidad en función de lo establecido en los artículos 16 y 17 de estas NUM. Si el uso fuera de garaje o aparcamiento de vehículos de motor, se justificará el cumplimiento de las condiciones contra incendios para locales de riesgo especial de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

-Modificación de la distribución y de las instalaciones en viviendas existentes. El proyecto definirá el alcance de los cambios introducidos, incluyendo la justificación de que se conservan o adquieren las condiciones de habitabilidad.

-Cambio de uso de locales cuando la nueva actividad deba ser objeto de licencia ambiental y se requieran obras de adaptación.

Previamente a la concesión de licencias urbanísticas de edificación destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor, por sí mismo o incluido en el proyecto básico, deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio (artículo 28 de la Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de Castilla y León). Se excluyen aquellos edificios que se construyan para una sola vivienda aislada, entendiéndose como tal aquella que no presente elementos constructivos comunes con otras edificaciones colindantes, capaces de transmitir sonidos por vibración directa de los mismos.

La solicitud de la concesión de licencias de primera ocupación o utilización deberá acompañarse de la siguiente documentación, visada por el colegio profesional que corresponda:

-Memoria descriptiva sobre la obra ejecutada con resumen de superficies y descripción de las posibles diferencias con el proyecto al que se concedió la licencia.

-Hoja resumen del coste final de la obra, visado por el colegio correspondiente y adaptado al módulo colegial vigente en el momento de solicitar la licencia.

-Certificado fin de obra, firmado por los técnicos responsables de la dirección de obra y visado por los colegios correspondientes.

-Planos con cotas y superficies de plantas, alzados y que reflejen las medidas adoptadas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, al menos DB SI, DB SU y accesibilidad y breve memoria descriptiva de su cumplimiento.

-Fotografía de las fachadas.

-Copia diligenciada de la declaración de bienes de naturaleza urbana (modelo 902 N de declaración catastral de nueva construcción).

-Fotocopia de la licencia urbanística que fue concedida para la ejecución de la obra, así como la documentación complementaria referente al cumplimiento de las condiciones de la misma, en su caso.

-Certificado del Organismo de Inspección de Telecomunicaciones y de los relativos a las instalaciones del edificio o, en su caso, los boletines de las mismas, respecto del cumplimiento de la legislación sectorial que le afecte.

-Certificado de técnico titulado de la empresa autorizada como instaladora y mantenedora de la instalación contra incendio que refleje el cumplimiento de la normativa aplicable, así como del resto de las instalaciones.

-Informe de ensayo realizado por una Entidad de Evaluación Acústica que justifique las comprobaciones acústicas contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León, cuando este sea obligatorio.

-Certificado de la empresa autorizada de gestión de residuos de la construcción, con el fin de solicitar la devolución de la fianza.

Artículo 15.- Condiciones generales del control del uso del suelo.

a) Para cualquier actuación tanto en suelo urbano consolidado como en suelo rústico será necesario acudir a alguno de los procedimientos definidos en el artículo anterior.

b) En suelo urbano consolidado en el que el planeamiento hubiera delimitado una Actuación Aislada, antes de la solicitud de licencias o de la presentación de declaraciones responsables (salvo para actuaciones urgentes de mera reparación), deberá resolverse, mediante los correspondientes proyectos de normalización de fincas y/o urbanización, la Actuación Aislada prevista.

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

d) Una vez concedida la licencia o registrada en el Ayuntamiento una declaración responsable, las obras se iniciarán en un plazo de seis meses y concluirán en el plazo de 18 meses, más el plazo suplementario que el técnico municipal estime razonable para un desarrollo normal de las mismas,

admitiéndose una interrupción máxima de seis meses, transcurridos los cuales caducará la licencia. Podrá solicitarse una prórroga por causa justificada.

e) Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que el Ayuntamiento se abstendrá de intervenir en conflictos entre particulares, siempre que no afecten al dominio público o al patrimonio municipal, o bien se produzca un requerimiento judicial en algún proceso relacionado con la actividad administrativa dentro de sus competencias.

f) Previamente a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable, el interesado podrá solicitar por escrito informe previo al Ayuntamiento sobre los siguientes extremos:

1º) Determinaciones urbanísticas que afectan a la actuación conforme a la legislación urbanística y ambiental, el planeamiento municipal y otras ordenanzas municipales, en su caso.

2º) Especificar la modalidad de tramitación acorde con la actuación que se pretende (licencia urbanística y/o ambiental o declaración responsable).

3º) Documentación que deberá aportar junto con la solicitud de licencia o declaración responsable.

En el caso de que el interesado no solicitara esta información, el Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la posibilidad de tramitar la actuación solicitada mediante declaración responsable o, aun siendo esta posible, si estima motivadamente la necesidad de aportar documentación complementaria, en el plazo de 10 días hábiles desde su registro, paralizando la actuación en el caso de que hubiera comenzado hasta que se subsanen las deficiencias encontradas en un plazo máximo de tres meses desde la comunicación al interesado.

El Ayuntamiento contestará en el plazo máximo de un mes a la solicitud de información así definida. En caso de incumplimiento de este plazo por parte del Ayuntamiento, se entenderá que la actuación propuesta es viable bajo los tres aspectos sobre los que debería haber sido informada, siempre que los mismos se encuentren expuestos con suficiente precisión y claridad en la solicitud.

g) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos que podrán ser diáfanos durante el transcurso de las obras. Durante las mismas, se dispondrán todos los elementos protectores necesarios para evitar daños en las personas y en los bienes.

h) Las obras no producirán en ningún caso perturbaciones en la vía pública. El Ayuntamiento impondrá las medidas técnicas de seguridad que en cada caso estime oportunas para evitar los daños a personas y bienes. Deberán reponerse los bienes y servicios públicos que resulten dañados por las obras antes de la concesión de la licencia de 1ª ocupación y, si se prevén riesgos probables de deterioro, el promotor depositará la fianza para cubrir estos riesgos que el Ayuntamiento determine.

i) Las grúas u otros elementos tecnológicos necesarios para la construcción serán objeto de declaración responsable específica o incluida en la que se utilice para la obra.

Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios

16.1. Situación.- Ninguna edificación podrá situarse en terrenos cuya naturaleza represente un peligro cierto para las personas que la utilicen de forma habitual o circunstancial, para terceras personas o para sus bienes. En especial, se evitarán los cauces públicos y las zonas de previsible inundación, los terrenos comprobadamente inestables por deslizamiento, erosión u otras causas naturales y los bosques cuando la actividad que comporte la edificación sea causa probable de provocación de incendios.

16.2. Respecto al medio ambiente.- Las edificaciones como objetos físicos o funcionales así como los usos del suelo, no serán nunca causa de deterioro medioambiental urbano o rústico, tanto por contaminación física debida a la actividad que se desarrolle, como por contaminación visual que incida negativamente en el paisaje urbano o rústico por falta de adecuación al mismo.

Se exceptuarán los casos cuya compatibilidad se contemple en las presentes Normas, siempre que se cumplan las medidas correctoras que procedan de la tramitación de la licencia ambiental o de la evaluación de impacto ambiental, en su caso y, en todo caso, por las que procedan del Informe de Sostenibilidad Ambiental y que finalmente se reflejen en la Memoria Ambiental.

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

Toda construcción cumplirá los deberes de adaptación al entorno que se especifican en el artículo 17 del RUCyL.

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

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

Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como a las condiciones que para este fin establece el Código Técnico de la Edificación.

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

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

Los patios de parcela, cuando se trata de usos relacionados con la residencia permanente o temporal, deberán ser tales que se pueda inscribir una circunferencia de 3m de diámetro en un espacio completamente libre de edificación, si todas las fachadas tienen un máximo de tres plantas y bajo

cubierta que cumpla las condiciones de la figura 4 del artículo 54.2 de la presente normativa. Se permite que el patio tenga una o más fachadas con una tercera planta completa, pero en ese caso se podrá inscribir una circunferencia de 4m de diámetro. Para el resto de usos compatibles en cada zona, el patio deberá cumplir las condiciones de luz y ventilación que marque la normativa sectorial y, en todo caso, se cumplirán las condiciones del Código Técnico de la Edificación en estas materias.

16.6 Normativa específica.- Para todos los epígrafes anteriores se tendrá en cuenta en todo caso la normativa sectorial que, según cada uso detallado pudiera corresponderle.

Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad:

1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas.- Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo.

La superficie útil mínima será de 35 m², medidos como área no ocupada por elementos constructivos, con altura superior a 1,50 m.

Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m²:

Estar-comedor	14
Estar-comedor-cocina	18
Cocina	5

Dormitorio doble, 8 siempre que haya otro de 10

Dormitorio sencillo	6
---------------------	---

2. Criterios de distribución.- La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción.

En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo.

La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

- 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro

- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.

- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.

- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

Escaleras y rampas: se adaptarán al Documento Básico SU1, Seguridad frente al Riesgo de Caídas, del Código Técnico de la Edificación.

4 Iluminación y ventilación.-

a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva para cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a espacio de dominio público o a espacio privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de 5m de diámetro, completamente libre de edificación y siempre que se cumplan las condiciones contra incendios.

b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.- Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación.

En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h. Se excluyen las rehabilitaciones de edificios catalogados, los cuales podrán conservar los huecos existentes aunque no cumplan estas condiciones.

Los aseos podrán ser interiores siempre que su ventilación se adapte al Documento Básico HS3, Calidad del Aire Interior, del Código Técnico de la Edificación.

5. Instalaciones.- Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos. El agua caliente sanitaria tendrá el apoyo mínimo de energía renovable que proviene del cumplimiento del Documento Básico HE, Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

c) En cuanto a climatización, se dispondrá de los medios suficientes para cumplir la Instrucción Técnica 1.1.4., Caracterización y cuantificación de la exigencia de bienestar e higiene, del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), incorporado al Código Técnico de la Edificación.

Todas estas condiciones podrán ser excusadas en el caso de rehabilitación de edificaciones catalogadas, siempre que se justifique cualquier otra solución en función del cumplimiento de las condiciones de protección del patrimonio cultural. En el caso de elementos catalogados pertenecientes al uso pormenorizado de Manzana de Plan Especial de Protección, se aplicará lo dispuesto a estos efectos en el PEPCH que se tramita simultáneamente.

Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.

Todos los usos incompatibles con el planeamiento que ahora se tramita, así como las construcciones e instalaciones que no se adapten al mismo se considerarán genéricamente disconformes con el planeamiento y no podrá otorgarse más que licencias para autorizar obras de consolidación, así como

los aumentos de volumen que, en su caso, permitan las determinaciones del nuevo planeamiento

Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.

No se declara expresamente fuera de ordenación ningún uso, construcción o instalación existente, salvo lo que determine para su ámbito el PEPCH que se tramita simultáneamente.

Artículo 20.- Declaración de ruina.

Se aplicará la Sección 3ª del Capítulo II, Título IV del RUCyL.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural

ESTE CAPÍTULO SE DESARROLLA EDITADO MEDIANTE UN EJEMPLAR INDEPENDIENTE

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes

25.1. Definición de las distintas clases de dotaciones.- Las dotaciones urbanísticas son conjuntos de sistemas destinados al servicio de la población en su conjunto. Están constituidas por las vías públicas, los espacios libres públicos, los equipamientos públicos y privados, así como por los servicios urbanísticos. Las dotaciones urbanísticas nuevas se obtendrán por las cesiones obligatorias, que proceden del desarrollo del suelo urbano no consolidado. Se señalan en los planos OG2, Dotaciones urbanísticas en suelo rústico, y OG4, Dotaciones urbanísticas en suelo urbano.

1º) Vías públicas.- Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. No podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todas ellas tienen titularidad municipal, salvo las travesías de las carreteras, que tiene titularidad de la Diputación Provincial y de la Junta de Castilla y León, son de uso y dominio público. En ningún caso podrán ser sometidas a estrechamientos o disminución de su superficie actual o propuesta en estas Normas, salvo las de titularidad municipal, en las condiciones que se establezcan en la Sección 1ª del Capítulo 3, Título II de la presente Normativa.

2º) Servicios urbanísticos.- Se componen de todas las redes existentes, incluidas las mancomunadas, en su caso, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y el depósito, también en suelo rústico, señalado con una trama específica en los planos de infraestructuras. Estas dotaciones deberán ser objeto de conservación y mantenimiento municipal cuando tengan su titularidad y del ente adecuado cuando se trata de servicios mancomunados, y pueden ser sometidas a toda clase de obras de mejora, así como ser reubicadas si existiera justificación técnica, en cuyo caso el espacio que ahora ocupan, cuando se encuentre en zona de uso y dominio público, podrá ser objeto de reasignación de uso por el Ayuntamiento mediante modificación de las Normas la cual no será necesaria si se destinan a otros servicios o a equipamiento público.

3º) Espacios libres públicos. Jardines en diversos puntos del suelo urbano, en los cuales sólo podrán plantarse especies vegetales y colocar elementos de mobiliario urbano.

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los usos administrativos, docentes, culturales, deportivos, asistenciales, etc. cuya titularidad es pública. Existen también algunos equipamientos privados, de carácter religioso y de servicios.

Las determinaciones que regulan los equipamientos públicos y privados se encuentran en el artículo 56 de la presente Normativa. Una parte del equipamiento estará sometida a las prescripciones del Catálogo.

25.2. Categorías de las distintas clases de dotaciones.- En cada conjunto de dotaciones se diferencian dos grupos: las que constituyen sistemas generales y las que constituyen sistemas locales. El primer grupo se configura mediante la ordenación general y por tanto las dotaciones pertenecientes al mismo serán consideradas determinaciones propias de la ordenación general. El segundo grupo se configura mediante la ordenación detallada, por lo que las dotaciones incluidas en el mismo serán consideradas dotaciones de ordenación detallada.

Los criterios para la asignación de las dotaciones al sistema general o al sistema local han sido los siguientes:

Vías públicas.-

-SISTEMAS GENERALES: Todas aquellas vías cuya titularidad corresponda a un escalón administrativo superior al Ayuntamiento (Comunidad Autónoma, Diputación). De las de titularidad municipal, se han considerado como sistema general todas las grandes vías estructurantes del tejido urbano, además de los caminos en suelo rústico, las cuales unen con la suficiente continuidad las distintas zonas de la población, es decir, todas las vías de suelo urbano consolidado que no procedan del planeamiento de desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable. En este caso, todas las vías públicas se consideran sistemas generales, puesto que no se ha aprobado planeamiento de desarrollo alguno que hubiera definido la ordenación detallada de algún sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

-SISTEMAS LOCALES: Todas aquellas vías de titularidad municipal o que lleguen a serlo procedentes del planeamiento de desarrollo, después de ser recibidas por el Ayuntamiento.

Espacios libres públicos.-

SISTEMAS GENERALES: Serán todos los que no procedan de cesiones de planeamiento de desarrollo asumido. En este caso no ha existido planeamiento de desarrollo alguno con anterioridad.

SISTEMAS LOCALES: Serán todos aquellos que procedan de sectores de planeamiento de desarrollo asumido, recibidos por el Ayuntamiento. En este caso no ha existido planeamiento de desarrollo con anterioridad.

Equipamientos.-

SISTEMAS GENERALES: Serán todos los de titularidad pública que no procedan de planeamiento de desarrollo asumido, en este caso no ha habido planeamiento de desarrollo.

SISTEMAS LOCALES: Son los que proceden de las reservas de planeamiento de desarrollo asumido (en este caso ninguno) o bien tengan titularidad privada, salvo cuando estos últimos se encuentren incluidos en el catálogo, por ser éste una determinación de ordenación general. Los que, por ejecución del planeamiento de desarrollo, se cedan al Ayuntamiento, tendrán también carácter de sistemas locales.

Servicios urbanísticos.- Todos ellos se constituyen en sistemas generales, tanto los existentes como los que se implanten debido a la ejecución del planeamiento de desarrollo, siempre que hayan sido recibidos por el Ayuntamiento.

Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.

Son las que figuran en el Plano OG3, Dotaciones urbanísticas en suelo urbano, con sus tramas específicas, y en el plano OD2, Ordenación Física, más las que

surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Las nuevas vías públicas se obtendrán mediante cesión obligatoria en los casos de actuaciones aisladas en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística y a través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo urbano no consolidado.

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física para el suelo urbano consolidado serán vinculantes, aunque pueden cambiarse mediante modificación de las Normas cuando se trate de sistemas generales y con Estudios de Detalle cuando se trate de sistemas locales, con el ámbito suficiente como para que se siga garantizando las conexiones que se pretenden en estas Normas. En concreto, deberá respetarse en todo caso la continuidad de las nuevas vías de conexión especificadas en las Normas y las determinaciones que para este supuesto se concreten en el Capítulo 3 del Título II de estas Normas. Los trazados que afecten a sectores de suelo urbano no consolidado también serán vinculantes, aunque podrán ser modificados en la ordenación detallada de los mismos, siempre que se garanticen las conexiones y la capacidad de las vías previstas en los planos OD2 de Ordenación Física.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado o de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado, y tendrán carácter general desde que el Ayuntamiento efectúe la recepción, pasando a formar parte de los sistemas generales del municipio.

Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el artículo siguiente de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicios de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas, es decir, de forma gratuita.

3º) Espacios libres públicos.- Son las dotaciones previstas para este fin que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado según el art. 128 del RUCYL. Tendrán carácter de sistema local.

En todos los espacios libres públicos así obtenidos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5m, si la ordenación detallada lo estima oportuno.

4º) Zonas verdes.- Los espacios públicos deberán ser considerados zonas verdes a efectos de la Disposición Adicional Única f) 4º) del RUCyL al menos en un 80% de su superficie.

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado.

Los equipamientos comerciales se distribuirán según su categoría (ver artículo 50.4 de la presente normativa), de tal forma que en suelo urbano consolidado contribuyan a la diversificación de usos mediante la compatibilidad de los de 1ª categoría en las zonas más centrales, especialmente en las plantas bajas de los edificios, haciendo salvedad de la determinaciones de ordenación detallada contenidas en el PEOCH, pudiéndose aumentar la categoría a medida que las

parcelas se alejan del centro (Ensanche Intensivo y Ensanche Extensivo). Los grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcelas de los sectores de suelo urbano no consolidado, siempre que su ubicación cumpla las condiciones que se establecen en el artículo 3 del Decreto 28/2010, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Las presentes NUM habilitan la implantación del equipamiento comercial en el municipio de Sequeros, pero para todo gran equipamiento comercial se presentará un plan de tráfico que justifique el cumplimiento del citado artículo 3 de la NTU.

6º) Las dotaciones urbanísticas que se obtengan o se asuman como consecuencia del planeamiento de desarrollo o de la ejecución de actuaciones aisladas tendrán carácter de sistemas locales.

Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.

27.1. Proyectos de urbanización.-

27.1.1. Definición.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL). Al menos sus determinaciones básicas formarán parte del Proyecto de Actuación, pudiendo añadirse posteriormente las determinaciones completas de urbanización o proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, gestión urbanística, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

27.1.2 Tramitación.- Se adaptará al art. 95.3. de la LUCYL y al RUCyL, artículo 243, Determinaciones completas sobre urbanización. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

27.1.3 Contenido, condiciones y garantías.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

27.2. Condiciones técnicas.-

27.2.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 180 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio Territorial de Sanidad, que son las que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

-Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

-Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.

-Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.

-La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

-La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

-La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

-Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.

-Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.

27.2.2. Saneamiento.- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/s.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Comisaría de Aguas del Tajo. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la mayor parte del casco urbano. Las zonas que no puedan desaguar a la depuradora existente requerirán obligatoriamente la previa obtención de una EDAR por cada zona de manera mancomunada con el fin de que no proliferen los sistemas de depuración. En aquellos núcleos que no dispongan de depuración o no sea eficaz por cualquier clase de motivos, no podrán concederse licencias para obras de nueva planta que impliquen un aumento de los vertidos a la red de alcantarillado.

Todos los sectores de suelo urbano no consolidado que se desarrollen a partir de la aprobación de estas Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para usos distintos del doméstico.

27.2.3. Energía eléctrica y alumbrado público.-

-La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico ser de 0,6 Kw/h por habitante.

-Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre subterráneas

-En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.

-Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux

- En vías secundarias 5 lux

- Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica.

27.2.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

-La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.

-La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

-Carreteras autonómicas 300 m

-Otras carreteras 200 m

-Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20cm al 95% del Proctor modificado, 20cm de hormigón en masa y 6cm de aglomerado asfáltico en caliente.

Las aceras se construirán sobre capa suficiente de zahorras compactadas, 10cm de hormigón en masa y baldosa hidráulica o terrazo de exteriores, con bordillo de hormigón bicapa o de granito.

El PEPCH determinará las condiciones de urbanización en la red viaria de su ámbito territorial, en especial en lo relativo a conducciones de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones y sus posibles afecciones a la imagen urbana del Conjunto Histórico.

27.2.5. Tratamiento de residuos.-_Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.

En todas las obras de edificación se deberá tener en cuenta la gestión de los residuos producidos como consecuencia de las mismas, justificándose en la documentación adjunta a la solicitud de licencia urbanística el cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero, Gestión de Residuos de la Construcción.

27.2.6. Conducciones tecnológicas.- Toda nueva urbanización de vías públicas, así como las obras complementarias de aquellas en las que esté incompleta, dispondrá de conductos tecnológicos apropiados para telecomunicaciones, conducciones de gas y, en general, las que el Ayuntamiento prevea a medio plazo. El PEPCH determinará las condiciones de implantación de este tipo de servicios en relación a la protección del Conjunto.

27.2.7. Barreras arquitectónicas.- Todas los planes urbanísticos y proyectos de urbanización completa o complementaria que afecten a cualquier vía pública, así como los proyectos de dotación de servicios, obras o instalaciones de carácter urbano deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Estos elementos mínimos son los establecidos en el Capítulo II del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Código Técnico de la Edificación.

27.2.8. Entrega y recepción de la urbanización.- Se seguirá el procedimiento contenido en el artículo 206 del RUCyL, que se iniciará con la solicitud de recepción por parte del urbanizador, a la que adjuntará la siguiente documentación:

- Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa.

- Documento final de obra gráfico y escrito en el que se reflejen las infraestructuras que se han colocado en la realidad, con sus características geométricas, así como las cotas y pendientes de todos los viales.

- Informes y resultados de los ensayos realizados por la empresa de control de calidad homologada que se haya ocupado del seguimiento de la obra de urbanización en todos los capítulos de la misma.

- Acta de aceptación de cada instalación emitida por la compañía suministradora que corresponda, certificado final de los proyectos suscritos por el técnico director de cada instalación e informes favorables de Servicio Territorial de Industria para aquellas que sea preceptivo.

- Copia del acta en la que figuran los agentes que han intervenido en el proceso de urbanización.

27.2.9. Conservación de la urbanización.- En aplicación del artículo 208 del RUCyL, hasta la recepción se considerarán gastos de urbanización su vigilancia, conservación y mantenimiento.

Una vez recibida la urbanización, la conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones del plazo de garantía. No obstante, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio con los propietarios de bienes inmuebles del ámbito que corresponda siguiendo las especificaciones del artículo 208.3 del RUCyL, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 435 a 440 del RUCyL.

27.2.10. Prevención contra el ruido.-

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL) contempla la inclusión en el planeamiento urbanístico de la zonificación acústica del territorio. Establece asimismo dos categorías de áreas acústicas: exteriores e interiores. En el presente documento solo se fijan las áreas acústicas exteriores como objeto de planeamiento urbanístico. Las áreas acústicas interiores se han de definir o se definen en otro tipo de normas (ordenanzas, Código Técnico de Edificación, etc...)

En el término municipal de Sequeros se han definido los cinco tipos de Áreas Acústicas que tipifica la LRCyL, en base a los siguientes criterios:

Área Acústica TIPO 1:

En la LRCyL se define esta área para usos sanitarios, docentes y usos en espacio naturales. No existen áreas definidas de usos

sanitarios y docentes. Las zonas con clasificación de suelo rústico con protección natural serán tratadas como de reserva acústica.

Área Acústica TIPO 2:

La LRCyL fija esta área para usos residenciales y de hospedaje. Se han considerado incluidos en este tipo la gran parte del suelo urbano de Sequeros.

Área Acústica TIPO 3:

El uso fijado es para oficinas, servicios, comercial, deportivo, recreativo y de espectáculos. Se han considerado las parcelas ocupadas por equipamientos públicos.

Área Acústica TIPO 4:

Se fijan como áreas acústicas de este tipo las zonas industriales, que tampoco tienen relevancia en este municipio.

Área Acústica TIPO 5:

Se ha considerado como zona de servidumbre acústica el trazado de la SA-220, porque, aunque su intensidad media diaria de tráfico es solo de 304 vehículos, el 93% ligeros y el resto pesados, (Mapa de Tráfico de 2007 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras de la Junta de Castilla y León), la travesía urbana discurre por zonas bastante centrales y en suelo rústico afecta algún hábitat protegido. En este sentido se establece un ancho de 21m a cada lado del eje como área acústica afectada de esta servidumbre.

Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL), en su apartado 2 del Artículo 7, obliga a incluir en los documentos de planeamiento urbanístico *“las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas”*.

Se considera que las causas de los niveles de ruido producidos no difieren substancialmente de los generales:

Un 80% del nivel de ruido es producido por el tráfico rodado, donde el nivel de ruido aumenta con camiones y ciclomotores.

Un 10% de la actividad industrial.

Un 10% de las actividades de ocio, recreo y diversión, centrada especialmente en los ruidos nocturnos, producidos en el exterior e interior por los usuarios de restaurantes, bares y discotecas.

En el Artículo 9 de la LRCyL se plantea como objetivo de calidad acústica que, en las áreas acústicas tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:

1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

AREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.- Áreas urbanizadas existentes:

AREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.- Áreas no urbanizadas:

En el presente documento urbanístico solo se puede incidir en la calidad acústica con dos intervenciones:

Estableciendo las áreas acústicas exteriores para la limitación de los ruidos según las tablas anteriores

Proponiendo elementos naturales de amortiguación acústica mediante la clasificación de suelos urbanizables si es posible alejados suficientemente de las áreas acústicas más ruidosas. Entre los sectores más cercanos y dichas áreas será necesario utilizar diversos medios; cuando es posible, se clasifican dotaciones generales de espacios libres públicos con alto porcentaje de vegetación. En otros casos de mayor proximidad, se emplearán otros medios, como pantallas acústicas, etc., si del análisis que es necesario hacer obligatoriamente para la edificación o al establecer la ordenación detallada de los sectores afectados se deduce una carga acústica que lo justifique.

Las medidas de prevención y de corrección acústica de otra índole (velocidad de circulación, limitación en la emisión de los ruidos, horarios, etc.) no son objeto del presente documento. Se regulan y establecen de manera transversal en un gran número de leyes y reglamentos de todo tipo. Especialmente reseñable es la necesidad de regular algunos de estos aspectos derivados de

la contaminación acústica, su prevención y corrección, a través de ordenanzas municipales.

LOS PLANOS DE LAS ÁREAS ACÚSTICAS SE ENCUENTRAN ENTRE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL CON LA DENOMINACIÓN DE OG5 Y OG6.

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1 Regulación del suelo rústico

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 28.- Definición y regulación general de las categorías.

1. Suelo rústico común.- Son terrenos protegidos del proceso de urbanización por razón de su calidad como continuidad paisajística perteneciente al sistema ecológico-productivo de carácter rural.

2. Suelo con protección especial de cauces públicos.-Suelo rústico con protección especial por riesgo de inundación (100 m desde el cauce). Por ser coincidente con la Zona de Policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo, toda alteración de uso o edificación, dentro de los usos y tipologías compatibles en estas NUM, deberán contar con autorización del Organismo de cuenca.

3. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- Se protegen las infraestructuras viarias, que son de dos tipos:

a) Carreteras.- Tanto la SA-220, de titularidad autonómica, como la DSA-264, de titularidad provincial, se protegerán evitando cualquier tipo de edificación, incluidas las vallas no diáfanas, en una franja limitada a 21m a ambos lados del eje de cada carretera.

En todos los casos se estará a lo dispuesto en el Decreto 45/2011, Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

b). Caminos públicos.- Son los señalados en el plano OG.1, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.

Las líneas así definidas se refieren a retranqueos de obras de fábrica (edificaciones, vallas no diáfanas), pero en ningún caso representan pérdida de propiedad.

4. Suelo rústico con protección natural.- Está constituido por los siguientes elementos:

4.1. Áreas protegidas.- Aunque el municipio de Sequeros no se encuentra incluido en los Parques Naturales de Batuecas-Sierra de Francia (LIC ES4150107 y ZEPA-Cigüeña Negra ES4150005) ni en el Quilamas, es colindante con ambos. Por tanto, En todo caso, se observará lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y al Decreto 83/1995 de 11 de mayo, Plan de Recuperación De la Cigüeña Negra, para todos los proyectos que pudieran afectar a los LIC y ZEPA colindantes:

4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o

proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

Además, y ya concretamente dentro de los límites del término municipal, se encuentran los hábitats de interés comunitario (HIC), comunidades vegetales incluidas en el Anexo I de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

-La mayor parte del término está ocupado por el hábitat denominado “Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*”, con el Código 9230.

-El hábitat anterior se alterna con el “Bosques de castaños”, Código 9260.

-En una zona alta menos extensa que los hábitats anteriores, se encuentra el de “Brezales secos (todos los subtipos”, Código 4030.

-Limitado a los bordes de los cauces, se encuentra el hábitat “Bosques aluviales residuales (*Alnion glutinoso-incanae*)”, Código 91E0.

Todos los hábitats se protegen dentro de una sola categoría de protección natural según la delimitación contenida en el plano OG1 de Clasificación del suelo. La regulación de los usos excepciones compatibles se regulan por las fichas de compatibilidad de usos y relativas a las tipologías constructivas.

4.2. Franjas de dominio público hidráulico de todos los cauces señalados en el plano OG1 de Clasificación del Suelo. Se extiende la protección natural a las franjas de 5m desde el cauce normal teórico establecido en el plano citado. En esta subcategoría de suelo rústico con protección natural se prohíbe toda actuación que altere las actuales condiciones del dominio público hidráulico y su servidumbre, en especial cualquier tipo de construcción. En todo caso, se requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

5. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por Bien de Interés Cultural Santuario de la Virgen del Robledo, declarada con fecha 25 de agosto de 1993, junto con su entorno de protección. Se regulará por la ficha del catálogo. Cualquier actuación deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

6. Suelo rústico de entorno urbano.- Esta protección afecta a los terrenos rústicos incluidos en el PEPCH de Sequeros, que coinciden con la delimitación del Conjunto Histórico. Se dispone esta categoría de suelo rústico a los únicos efectos de la aplicación del artículo 32.b) y c) del RUCyL, por lo que cualquier actuación que resultara compatible según la regulación de estas NUM deberá contar con autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En el caso de coincidencia entre dos categorías en un mismo territorio, se aplicará la más restrictiva.

Artículo 29.- Relación y definición de usos excepcionales.

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada).

1.3. Actividades extractivas

2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio, cuando estén programadas por la Administración Pública.

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

5. Usos considerados de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico:

5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.

5.2. Actividades turísticas y recreativas relacionadas con el medio natural

5.3. Servicio de carreteras.

5.4. Usos industriales, comerciales (salvo grandes establecimientos, que están prohibidos por la normativa sectorial en suelo rústico) o de almacenamiento que estén vinculados a la producción agropecuaria.

Artículo 30.- Compatibilidad de usos excepcionales.

30.1. Cuadro general.-

	RÚSTICO COMÚN	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO		
			PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS	RÚSTICO DE ENTORNO URBANO
USOS EXCEPCIONALES					
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Permitido (programado)
Vivienda unifamiliar vinculada a alguno de los demás usos excepcionales en suelo rústico	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Usos industriales, comerciales y de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización

Artículo 31.- Relación y definición de tipologías constructivas

1. Elementos constructivos auxiliares.- Son el conjunto de construcciones relacionadas con la explotación, protección y resguardo de cada finca en función del aprovechamiento de sus recursos naturales, siempre que tengan carácter abierto y no supongan un uso humano permanente y estable, ni como lugar de trabajo ni como residencia. Se distinguen los siguientes subtipos, sin carácter exhaustivo, admitiéndose en la regulación posterior cualquier otro elemento similar o asociable a ellos:

1.1. Todos los elementos tradicionales en el ámbito del municipio o de la comarca, como tapias de piedra, refugios de ganado, tenadas abiertas construidas con materiales tradicionales, etc

1.2. Cerramientos de fincas de cualquier clase.

1.3. Toda clase de tenadas para ganado, protección de productos agrícolas o relacionados con su alimentación, siempre que el perímetro en planta no esté cerrado en más de un 50%, se utilicen materiales de cerramiento y cubierta con coloración y textura tradicionales y no superen los 4,5 m de altura. Las construcciones cubiertas y cerradas se regularán con las fichas de contenedores genéricos o especializados.

1.4. Invernaderos realizados con sistemas constructivos desmontables.

2. Sistemas tecnológicos y de infraestructuras.- Instalaciones que no albergan espacio interior accesible, las cuales surgen como consecuencia de la realización de procedimientos técnicos en el desarrollo de las actividades agrícola (silos), ganadera (molinos de piensos y otras instalaciones similares), de equipamiento, telecomunicaciones, captaciones fotovoltaicas, energía eólica, etc., cuya conformación física viene determinada por las necesidades de funcionamiento.

3. Contenedores genéricos.- Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 8 m hasta la intersección entre el plano de fachada y el plano de cubierta (naves industriales, naves agrícolas, almacenes).

Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.

El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 5000 m² de superficie construida. Para más de 5000m² en suelo rústico común deberá tramitarse un Plan Especial para la implantación del uso excepcional de que se trate.

4. Contenedores especializados.- Recintos completamente cerrados con un máximo de 2 plantas y 7,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.

Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera (secaderos, industria chacinera en general) de la finca donde se implante y también contener dotaciones de equipamiento público o privado e instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté

justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente. También se podrá implantar otras industrias siempre que se justifique su interés público y la imposibilidad de encontrar suelo urbano suficiente y adecuado para ello.

El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 5000 m² construidos. Para más de 5000m² en suelo rústico común deberá tramitarse un Plan Especial para la implantación del uso excepcional de que se trate.

5. Edificaciones de servicio.- Construcciones provisionales o no, relacionadas con las infraestructuras, ya sea para su construcción, mantenimiento y actividades complementarias generadas por ellas (áreas de servicio de carreteras, etc.)

Se trata de edificaciones sencillas, de planta baja y altura no superior a 3,5 m, adaptadas en todo caso al ambiente rústico donde se implanten, salvo las provisionales necesarias en el periodo de realización de las propias infraestructuras.

6. Edificaciones domésticas.- Construcciones para uso de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado, etc.)

Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.

La altura no superará 6,5 m hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m². Las edificaciones domésticas podrán integrarse en las construcciones de otros usos a los que se vincule, siempre que lo permitan las condiciones de habitabilidad.

Las edificaciones domésticas deben estar vinculadas a cualquiera de los otros usos excepcionales y ser justificada su necesidad para el desarrollo de la actividad procedente del uso excepcional al que sirve de apoyo. En todo caso se limitará a una vivienda para cada uso al que se vincule.

Artículo 32.- Regulación de las tipologías constructivas. Fichas.

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES					CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura		
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta.	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes	
Protección de Infraestructuras	Compatible	Parcelario catastral	No se permite la nueva edificación abierta.	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas	
Protección natural	Compatible	Parcelario catastral	5% edificación abierta.	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m	No será compatible en el dominio público hidráulico y en su servidumbre	
Protección especial por riesgos naturales	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta.	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m	Se requiere permiso de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Entorno urbano	Compatible	Parcelario catastral	10% edificación abierta.	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes	

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS					CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura		
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará la licencia ambiental	
Protección de Infraestructuras	Compatible	EL SISTEMA TECNOLÓGICO DEBE ESTAR RELACIONADO CON LA MEJORA Y EXPLOTACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA						
Protección natural	No compatible							
Protección especial por riesgos naturales	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Entorno urbano	No compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	No podrá incidir en la imagen del Conjunto Histórico Informe favorable de la C. T. de Patrimonio Cultural	

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	3. CONTENEDORES GENÉRICOS				CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura		
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones: UMC	15%	6m	0,15m2/m2	1p/7m hasta el alero pendiente máx cub.30%	La implantación de edificaciones de más de 6000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección natural	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones: UMC	5%	10m	0,05m2/m2	1p/4,5m hasta el alero pendiente máx cub.30%	No se permiten implantaciones superiores a 2000m2 Se utilizarán diseños y materiales tradicionales	
Protección especial por riesgos naturales	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones: UMC	10%	6m	0,10m2/m2	1p/7m hasta el alero pendiente máx cub.30%	No se permiten implantaciones superiores a 3000m2	
Entorno urbano	Compatible	Unidad mínima de cultivo en secoano	10%	10m	0,10m2/m2	1p/4,5m hasta el alero pendiente máx cub.30%	Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo No se permiten implantaciones superiores a 1000m2 Informe favorable de la C.T. de Patrimonio Cultural	

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS					CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	Retranqueos	Edificabilidad	Altura		
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones U/MC	%ocupación 15%	6m	0,15m2/m2	3 plantas/10,5m al alero pendiente máx cub.30%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección natural	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones U/MC	5%	10m	0,06m2/m2	1p/4,5m hasta el alero pendiente máx cub.30%	No se permiten implantaciones superiores a 2000m2	
Protección especial por riesgos naturales	Compatible	Parcelario catastral Segregaciones U/MC	10%	6m	0,10m2/m2	3 plantas/10,5m al alero pendiente máx cub.30%	No se permiten implantaciones superiores a 3000m2 Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Entorno urbano	No compatible							

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	5. EDIFICACIONES DE SERVICIO					CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcela mínima 5000m2 mín, continua 10000m2 máx, continua	%ocupación 15%	Retranqueos Según normas sectoriales	Edificabilidad 0,15m2/m2	Altura 1 plantas/2,5m al alero salvo elementos técnicos	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial
Protección de Infraestructuras	Compatible	La necesaria para la ejecución de las mismas	No se fija	No se fijan	No se fija	La propia de los edificios provisionales	Sólo instalaciones y construcciones temporales relacionadas con la ejecución de la infraestructura
Protección natural	Compatible	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	CUANDO ESTAS SE INCLUYAN EN PLANIFICACIÓN APROBADA
Protección especial por riesgos naturales	Compatible	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	CUANDO ESTAS SE INCLUYAN EN PLANIFICACIÓN APROBADA
Entorno urbano	Compatible	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	SÓLO CONSTRUCCIONES PROVISIONALES	CUANDO ESTAS SE INCLUYAN EN PLANIFICACIÓN APROBADA

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE VOLUMEN			CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura				
Suelo Rústico Común	Compatible	La misma que se asigna al uso al que se vincula	No se fija	6m	350m ²	1 plantas+b.c/3,5m al alero	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie			
Protección de Infraestructuras	No compatible									
Protección natural	No compatible									
Protección especial por riesgos naturales	No compatible									
Entorno urbano	Compatible									
SÓLO PARA REHABILITACIONES DE EDIFICACIONES TRADICIONALES EXISTENTES, SI HUBIERAN TENIDO ESTE USO, SIN INCREMENTO DE VOLUMEN CUANDO SE DEMUESTRE LA NECESIDAD DE VINCULACIÓN AL USO DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA DE LA FINCA										

Artículo 33.- Normas de parcelación

1. Parcelación urbanística.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (Art. 53 del RUCYL).

2. Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) En zonas no afectadas por concentración parcelaria, se permiten segregaciones cuando las fincas resultantes tengan al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo en Sequeros, es decir, 4 ha en seco y 1 ha para regadío, admitiéndose que las parcelas sean discontinuas.

b) En las zonas afectadas por la concentración parcelaria, en su caso, las segregaciones estarán reguladas por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y la Ley estatal de Modernización de Explotaciones Agrarias, siempre que sus determinaciones sean más exigentes que las de las presentes Normas.

c) Pueden realizarse alteraciones del catastro de rústica vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas con el fin de obtener la parcela mínima prescrita para la implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional admisible, siempre que dicha alteración, ya sea por segregación como por agregación, no produzca restos de propiedades rústicas continuas o discontinuas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

d) Toda segregación de fincas requerirá licencia urbanística previa. Las agregaciones deberán ser comunicadas al Ayuntamiento. La documentación necesaria para solicitar la licencia de segregación será la siguiente, suscritos por técnico competente:

-Planos de la finca matriz y de las fincas resultantes a escala suficiente y debidamente acotados mediante triangulación.

-Memoria justificativa de la normativa urbanística y sectorial que afecte a la segregación.

e) Cuando un uso excepcional se implante tomando como base un conjunto de parcelas continuas o discontinuas cuya suma totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, se anotará en el Registro de la Propiedad la afección que gravita sobre cada una de ellas. Todas estas parcelas deberán estar situadas en la misma categoría de suelo rústico.

Artículo 34.- Normas para impedir la formación de núcleos de población

1. Definición de núcleo de población

1.1. Asentamiento tradicional.- Será asentamiento tradicional (art. 16.1 c) LUCYL) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Figura con su nombre en el nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística.

2. Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

1.2. Núcleo de población urbano.- Será núcleo de población urbano todo asentamiento humano que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.

b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.

c) Está clasificado como urbano en algún tipo de planeamiento aprobado definitivamente.

2. Definición de riesgo de formación de núcleo de población.-

a) Definición de núcleo de población.- Es un asentamiento humano que tiende a desarrollarse para alcanzar las características del núcleo de población urbano, según la definición contenida en estas Normas, cuya consecuencia sobre el territorio es la ocupación del suelo sobre una previa parcelación urbanística (con división física de la propiedad o pro-indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente (art. 24.2 LUCYL).

b) Medidas para impedir la formación de núcleo de población.- Se evitará cualquiera de las siguientes alteraciones en el estado original del suelo rústico:

I. Segregación de una finca matriz preexistente definida y numerada en el Catastro de rústica en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo para usos distintos a los que explícitamente estas Normas permiten su implantación en una parcela de menor superficie.

II. Creación de nuevos espacios comunes de servidumbre o utilización de los existentes para proporcionar accesibilidad independiente a cada una de las parcelas surgidas de la segregación anterior.

III. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar usos de carácter urbano: residencial, industrial terciario o de equipamiento, ya sea cuando son procedentes de una segregación como la descrita en el número 1 o bien en parcelas pro indiviso cuando se puedan incluir tres edificaciones o más en un recinto circular de una hectárea de superficie.

IV. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

V. Edificación de una parcela con uso exclusivo de vivienda unifamiliar cuando no hubiera edificación alguna anteriormente y la rehabilitación para usos de vivienda en edificaciones existentes que no se hayan declarado fuera de ordenación, si dichas edificaciones no hubieran contenido anteriormente vivienda alguna.

3. Régimen jurídico del suelo rústico:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presente Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

- La aplicación de las presentes Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 35.- Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.

No se prevén planes especiales específicos, pero podrían plantearse eventualmente actuaciones con superficie edificada superior a los máximos establecidos para el simple otorgamiento de licencias en usos permitidos o sujetos a autorización, lo que daría lugar a la necesidad de tramitar algún Plan Especial para la implantación de la actividad, el cual será delimitado en el momento de iniciar cada tramitación.

Artículo 36.- Normas específicas medioambientales.

Se resumen en este documento para aprobación inicial los criterios ambientales, estratégicos y principios de sostenibilidad contenidos en el Documento de Referencia que publicado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente para la evaluación ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Sequeros, en lo que afecten fundamentalmente al suelo rústico y sin perjuicio de que sean modificados por la Memoria Ambiental. Estos criterios deberán ser tenidos en cuenta en las actuaciones que impliquen licencias o autorizaciones ambientales, así como evaluaciones de impacto ambiental en suelo rústico, pero también en el planeamiento de desarrollo que se tramite para los sectores previstos de suelo urbano no consolidado.

1. Usos del suelo y modelo territorial.- Se tendrán en cuenta las medidas que se establezcan en el Documento de Referencia para la conservación de los hábitats catalogados, que cubren en una gran superficie del término municipal, así como los cauces (dominio público hidráulico y su servidumbre).

2. Espacios naturales.- Cualquier actuación deberá contar con el informe favorable de la Dirección General de Medio Natural cuando afecte directamente o por proximidad a los LIC colindantes incluidos en la Red Natura 2000 que se relacionan en el artículo 28.4.1 de la presente Normativa.

En los hábitats catalogados relacionados en el mismo artículo deberán ser tenidas en cuenta, para cualquier actuación que suponga una alteración física del territorio o aumento de volumen de construcción, las características específicas que han determinado su inclusión en el Catálogo de Interés Comunitario.

También se deberá tener en cuenta los restos de masas arboladas y los cauces, aunque no cuenten con protección específica. En función de la importancia y proximidad de estos recursos naturales, se determinarán los efectos indirectos sobre los mismos de la expansión urbana prevista.

3. Paisaje.- Todas las actuaciones en suelo rústico tendrán en cuenta los criterios de preservación del paisaje consistentes en mantener una especial sensibilidad con la topografía original, el control del impacto visual y la integración de los valores culturales y naturales. Para ello se pondrá atención en que los diseños, materiales y colores de la nueva edificación tengan como referencia la arquitectura rural tradicional de la comarca.

4. Patrimonio cultural.- En el suelo rústico se respetaran las zonas que en el Plano OG1, Clasificación del Suelo, tienen la categoría de protección cultural,

correspondientes a los yacimientos arqueológicos u otros bienes catalogados en el artículo 23, aplicando como mínimo las ordenanzas expresadas en el artículo 21 y sometiendo en todo caso cualquier actuación en los terrenos afectados al criterio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

5. Riesgos naturales.- Se tendrán en cuenta las precauciones necesarias en caso de usos o edificaciones afectadas por cauces públicos, debiéndose determinar, caso de desarrollos urbanos previstos de suelo urbano no consolidado, las avenidas de retorno ordinarias, de 100 y de 500 años.

Todo desarrollo urbano colindante con un territorio rústico con riesgo de incendio forestal deberá cumplir las condiciones impuestas al efecto por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 37.- Condiciones para la dotación de servicios en usos excepcionales.

Como norma general, las necesidades de servicios que requiera un uso excepcional en suelo rústico deben ser solucionadas de forma autónoma, es decir, sin que se realice conexión alguna a las redes municipales de abastecimiento de agua y de alcantarillado. Asimismo, deberá gestionarse autónomamente la eliminación de residuos de cualquier tipo que se produzcan como consecuencia de la actividad. El resto de servicios que eventualmente se requieran (energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.) serán convenidos directamente con las compañías suministradoras. En todo caso, la forma y características de todos los servicios necesarios estarán completamente definidas en la documentación necesaria para tramitar la licencia urbanística y, en su caso, la licencia, autorización o evaluación de impacto ambiental.

Será inexcusable para la tramitación de la licencia acompañar a la documentación un estudio de las consecuencias ambientales de la utilización de los distintos suministros (agua, energía, etc.) así como de la producción de residuos de todo tipo (evacuación de carácter doméstico, agropecuario o industrial, residuos sólidos, etc.), definiendo a partir del mismo las medidas correctoras que resulten necesarias.

De manera excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar las acometidas derivadas de usos que se declaren previamente de interés público a las redes de las que sea titular, acordando expresamente que tales acometidas no tienen carácter de urbanización de los espacios públicos o privados por donde transcurran (por tanto no serán utilizables por terceros) y siempre que las consecuencias de las conexiones a los servicios municipales no sean significativas tanto por la cantidad como por la calidad en su funcionamiento normal.

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

Artículo 38.- Usos permitidos.

Los usos excepcionales permitidos se tramitarán como una licencia urbanística y/o ambiental o declaración responsable, en su caso, acompañada de la documentación que requiera el tipo de acto (obra o acto no constructivo), sin que sea preciso ningún trámite urbanístico previo. Si la parcela implicada estuviera afectada por alguna legislación sectorial (cauces, vías de comunicación, yacimientos arqueológicos, etc.), el promotor añadirá a la documentación general las autorizaciones de los organismos competentes.

En todo caso, la parcela o parcelas afectadas serán vinculadas al uso mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. Una misma parcela puede estar vinculada a más de un uso siempre que las determinaciones urbanísticas y las condiciones ambientales de compatibilidad lo permitan.

Artículo 39.- Usos sujetos a autorización.

Los usos excepcionales sujetos a autorización se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 306, 307 y 308 del RUCyL. A la documentación necesaria para la autorización de uso deberán adjuntarse los informes sectoriales favorables emitidos, en su caso, por los organismos afectados y solicitados por el promotor de la actuación.

Una vez resuelta la autorización favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo, el promotor aportará la documentación que requiera el tipo de acto, con carácter previo a la concesión de la licencia.

Al igual que para los usos permitidos, el terreno, distribuido en una o más parcelas, deberá ser vinculado al uso. Se puede admitir que haya varios usos vinculados al mismo terreno en las mismas condiciones que en el artículo anterior.

Artículo 40.- Desarrollo de Planes Especiales.

En los Planes Especiales eventuales para la implantación de usos cuya superficie edificada supere los límites máximos fijados en estas NUM para la utilización del trámite ordinario de autorización de uso, se actuará de la siguiente forma: con independencia de la tramitación ambiental que sea precisa por aplicación de la legislación sectorial, estos planes especiales deberán contemplar todas las consecuencias urbanísticas de la implantación del uso, con especial incidencia en materias tales como la configuración de los volúmenes edificados, la accesibilidad y sus consecuencias sobre el uso normal de las infraestructuras existentes, el estacionamiento de vehículos, el funcionamiento de la actividad, la necesidad de servicios y consumo de energía.

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 41.- Sectores de suelo urbano no consolidado. Fichas.

41.1. Determinaciones comunes.-

- a) Delimitación: Será la que figura en el plano OG4, Dotaciones y Sectores.
- b) Usos: El uso predominante será residencial. Podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales.
- c) Plazos: Se concede un plazo de ocho años para establecer la ordenación detallada.
- d) La edificabilidad y densidad de viviendas, en su caso, se expresan en cuadro adjunto.
- e) Índice de integración social: debido a las especiales circunstancias de la demanda en un municipio de estas características, para los sectores previstos de suelo urbano no consolidado, que en su mayor parte tienden a resolver ciertos problemas de accesibilidad que permita ordenar racionalmente unos terrenos con una estructura de la propiedad confusa y complicada, se excusa la necesidad de reservar edificabilidad para viviendas de protección pública.

41.2. Cuadro de fichas de los sectores.-

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENOMINACIÓN	SUELO (m2)	USO	I.E.	SUP.CONSTRUIDA	DENSIDAD	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD	Nº VIVIENDAS
					+	+	-	-
UNC-1	9525	Residencial	0,50	4763	30	29	20	19
UNC-2	10429	Residencial	0,50	5215	30	31	20	21
UNC-3	3117	Residencial	0,50	1559	30	9	20	6
UNC-4	3924	Residencial	0,50	1962	30	12	20	8
TOTALES	26995			13498		81		54

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

En las presentes NUM de Sequeros no se contempla ningún nuevo desarrollo en suelo urbanizable.

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 43.- Inclusión de dotaciones en suelo urbano no consolidado.

No se prevé la adscripción de dotaciones urbanísticas públicas asimilables a sistemas generales a los sectores de suelo urbano no consolidado.

Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.

No se contempla ninguna dotación adscrita a suelo urbanizable porque estas NUM no prevén desarrollo alguno en esta clase de suelo.

Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

En el suelo urbano no consolidado, todos los elementos valiosos del paisaje y especialmente la vegetación, deben ser protegidos en la ordenación detallada, con la obligación de que pasen a formar parte de las zonas verdes públicas de reserva obligatoria. En cada sector, la ordenación se organizará en torno a los espacios libres públicos y de equipamiento, integrándose con la estructura urbana y territorial existente, de modo que el sistema de espacios libres asuma una función articuladora del espacio urbano. Además, el correcto emplazamiento de las zonas verdes será la que les permita el cumplimiento de una función amortiguadora de los impactos de las zonas urbanizadas sobre los espacios rústicos circundantes, cuando éstos estén dotados de valores naturales y paisajísticos, en especial los cauces públicos.

En sectores directamente colindantes con áreas acústicas tipo 5 se tomarán las medidas amortiguadoras pertinentes, con especial preferencia por los sistemas naturales, como la vegetación absorbente.

La ordenación detallada de los sectores deberá considerar como determinaciones vinculantes de ordenación general las que se desprenden de la aplicación del cuadro de compatibilidad de usos detallados y pormenorizados que constituye el artículo 52 de la presente normativa.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones.

Artículo 46.- Ordenaciones detalladas en suelo urbano no consolidado.

Todos los sectores previstos para esta categoría de suelo urbano podrán desarrollarse mediante un Estudio de Detalle que afectará a la totalidad de cada sector.

La gestión se llevará a cabo mediante actuaciones integradas con una o más unidades de actuación en cada sector, aunque en el Estudio de Detalle deberá proponerse la división en más de una unidad y justificarse el procedimiento para resolver la equidistribución de las reservas obligatorias para dotaciones urbanísticas.

Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.

Las presentes NUM no contemplan desarrollos en esta clase de suelo.

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado

Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

Artículo 48.- Definición de las determinaciones de ordenación general.

Por aplicación del artículo 125 del RUCyL, además de las determinaciones obligatorias especificadas en los capítulos anteriores en cumplimiento de la Sección 2ª, Capítulo III, Título II del RUCyL, serán determinaciones de ordenación general y por tanto solo alterables mediante modificación o revisión de las NUM, las siguientes:

La calificación del suelo en usos pormenorizados y el cuadro de compatibilidad de éstos con los usos detallados.

El aprovechamiento urbanístico según se define en las fichas reguladoras del artículo 56 de estas Normas.

La tipología edificatoria implícita en cada uso pormenorizado.

El número de plantas y la altura de edificación reguladas en el artículo 56 de estas Normas, cuando sea posible la materialización del aprovechamiento real en las parcelas resultantes de la regularización de viales por aplicación de las alineaciones propuestas en los planos OD2 de Ordenación Física.

Las alineaciones, cuando definan el sistema general de vías públicas, según el artículo 25 de la presente normativa.

La ocupación en planta para el uso pormenorizado de Ensanche Intensivo y Extensivo.

La parcela mínima para el uso de Ensanche Intensivo y Extensivo y tipologías de vivienda aislada o agrupada.

En los supuestos de discordancia entre las alineaciones definidas como consolidadas en el plano de Ordenación Física y la realidad, prevalecerá la alineación real.

Artículo 49.- Definición de las determinaciones de ordenación detallada.

Serán de ordenación detallada y por tanto, modificables mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, las siguientes determinaciones:

Las alineaciones que se pertenezcan a viales definidos en el artículo 25 de la presente normativa como sistemas locales.

Las alineaciones propuestas, cuya definición podrá ser completada por un Estudio de Detalle cuando no figure cota numérica en los planos OD2 de Ordenación Física. En el caso de existir cota numérica podrán ser modificados, aunque la cota solo podrá alterarse en un 10% de la longitud marcada.

La parcela mínima en el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional.

La ocupación en planta en el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional.

Los retranqueos, allí donde estén permitidos, siempre que se suscriba un acuerdo de colindancia y se respeten las determinaciones sobre patios.

Las determinaciones sobre patios, siempre que se respeten las condiciones de ventilación establecidas en la normativa sectorial, en especial en el Código Técnico de la Edificación. En caso de patios mancomunados puede procederse mediante un proyecto conjunto y la escritura pública y registro del mismo o acudir a un Estudio de Detalle que fije las condiciones futuras de los mismos, suscribiéndose en todo caso acuerdo de colindancia.

Las alturas y el número de plantas, con el límite de una planta más de las permitidas en las Ordenanzas, si no fuera posible materializar el aprovechamiento real en la parcela resultante de la regularización de viales.

El fondo edificable, donde se fije por las ordenanzas.

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes, y vivienda colectiva, con acceso y servicios comunes para una o más de una vivienda, también con posibilidad de convivencia con otros usos detallados compatibles, siempre que no sean predominantes. La superficie construida de los usos compatibles no residenciales no superará el 30% del total en cada parcela edificable.

1.2. Vivienda vinculada a otros usos pormenorizados: uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total edificable será del 30%.

2. Uso Agrario.-

2.1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2.2 Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 a 1000 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.

2.3. Ganadería estabulada en explotación familiar: No se permite, salvo las legalizaciones temporales realizadas según la legislación sectorial autonómica.

3. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 metros cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 metros cuadrados y 10 KW, en sótano y baja.

3.3 Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 m cuadrados y 15 KW de potencia electromecánica.

3.4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

4. Uso Terciario.-

4.1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.

4.2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o en combinación con otros usos no residenciales.

4.3. Comercio de primera categoría; hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, planta baja o primera.

4.4. Comercio de segunda categoría: más de 500 m² y menos de 1000, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

- 4.5. Grandes establecimientos comerciales: 1000 o más m².
- 4.6. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.
- 4.7. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
- 4.8. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.
- 4.9. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores, en edificio exclusivo
- 4.10. Locales de reunión, recreo y turismo, incluidos los de hostelería de primera categoría, hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
- 4.11. Locales de reunión, recreo y turismo, incluidos los de hostelería, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de Equipamiento.-

- 5.1. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.
- 5.2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.
- 5.3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.
- 5.4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.
- 5.5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.
- 5.6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.
- 5.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
- 5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.
- 5.9. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados. Sólo en uso pormenorizado de nuevos desarrollos.
- 5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones, compuestas de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de Ensanche Extensivo.

5.11. Instalaciones de captación solar para producción de energía para calefacción o agua caliente.

5.12. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica.

Nota.- En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.

51.1. Manzana Plan Especial de Protección.- Se designan así de forma genérica las parcelas urbanas que forman parte del PEPCH que se delimita en estas NUM y se tramita simultáneamente con las mismas, aunque en expedientes separados.

51.2. Ensanche Intensivo- Zonas de la primera periferia, con mezcla de tipologías y densidad media.

51.3. Ensanche Extensivo.- Parcelaciones recientes con urbanización pública completa o parcialmente establecida, en general con parcelas de superficie considerable y tipología mayoritaria de vivienda aislada.

51.4. Uso Terciario.- Se trata de dos parcelas dedicadas a este sector de actividad, una de ellas al comercio y otra como establecimiento hotelero.

51.5. Equipamiento público.- Parcelas ocupadas totalmente por servicios dotacionales de titularidad pública, en este caso el Colegio Público Rural Agrupad "El Altozano" y la Casa de Artes y Oficios. El resto de dotaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado se encuentra en el uso pormenorizado Manzana Plana Especial de Protección y por tanto reguladas por este.

51.6. Equipamiento privado.- Está constituido por la Ermita de I Humilladero y por una central de telefonía.

51.7. Sistema de espacios libres públicos.- Áreas de usos y dominio público, para esparcimiento físico y visual.

Artículo 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.

USOS		USOS PORMENORIZADOS				
	DETALLADOS	ENSANCHE INTENSIVO	ENSANCHE EXTENSIVO	USO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO
GLOBALES RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares	Compatible en sótano, baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Dependencias Auxiliares	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	2ª categoría	en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Compatible condicionado a la dependencia familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja y en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Grandes establecimientos comerciales	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de tráfico	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible al servicio del equipamiento
	Espectáculos 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible

USOS		USOS PORMENORIZADOS					
globales	Equipamiento	DETALLADOS	ENSANCHE INTENSIVO	ENSANCHE EXTENSIVO	USO TERCIARIO	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO
		Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible por la actividad principal
		Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible en edificio exclusivo	Compatible por la actividad principal
		Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible en sótano y baja	Compatible por la actividad principal
		Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
		Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible por la actividad principal
		Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible en edificio exclusivo	Compatible por la actividad principal
		Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible en sótano y baja	Compatible por la actividad principal
		Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible en edificio exclusivo	Compatible por la actividad principal
		Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible	Incompatible
		Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible	Incompatible
		Captación solar para calor/ACS	Compatible para instalaciones domésticas	Compatible para instalaciones domésticas	Compatible sin condiciones	Compatible para uso propio	Compatible excepto catálogo
		Captación solar para de energía fotovoltaica	Compatible en lugar no visible desde vía pública	Compatible en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones	Compatible para uso propio	Compatible excepto catálogo

Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico se refiere exclusivamente a la edificabilidad, aunque, con el fin de limitar la densidad en usos pormenorizados de Núcleo Tradicional, se establece una superficie mínima por vivienda de 40 m² útiles.

La edificabilidad se fija mediante dos procedimientos: el índice de edificabilidad, en m²/m², y el sólido capaz, resultado de aplicar altura y fondo edificable máximos, cuando éstos se fijen en las ordenanzas de cada uso pormenorizado. El aprovechamiento estará determinado por el que dé como resultado la menor superficie construida.

Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 02 de la presente normativa.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento): 0,5.

0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico contenido en el presente artículo.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.

0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación.

Artículo 54.- Ordenanzas comunes.

Estas ordenanzas afectarán a todos los usos pormenorizados en suelo urbano consolidado de las presentes NUM, con excepción del denominado Manzana de Plan Especial de Protección, que se regulará por este instrumento de planeamiento de desarrollo.

1. Vuelos.- Se permiten vuelos cerrados o abiertos con las siguientes condiciones y siempre que no estén prohibidos por las ordenanzas particulares de cada uso pormenorizado.

1.1. Se computarán como superficie edificable con arreglo a los criterios generales.

1.2. El vuelo será de 1/15 de la anchura media del tramo de calle ocupado por la fachada, con un máximo de 1 metro. En el caso de edificaciones que deban retranquearse de los linderos, el retranqueo se medirá hasta el punto más saliente, con exclusión de los remates de cubierta.

1.3. La altura mínima de planta baja será de 3,10 metros, sobre la acera.

1.4. Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en remates de cubierta.

1.5. Los elementos salientes, como ornamentaciones de fachada, vierteaguas, impostas, etc. no superarán un vuelo de 5cm cuando la altura sea inferior a 3,1m y de 10cm cuando la supere.

1.6. Los aleros podrán llegar a un vuelo

2. Medición de alturas.- La medición de alturas se basará en las definiciones contenidas en el artículo 02.2.d) de la presente normativa, aplicada al esquema gráfico siguiente:

REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

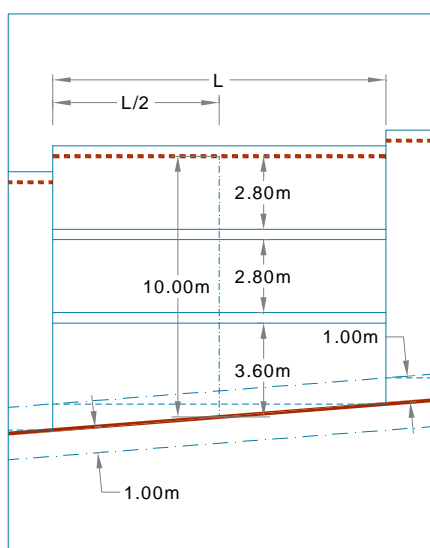


figura 1

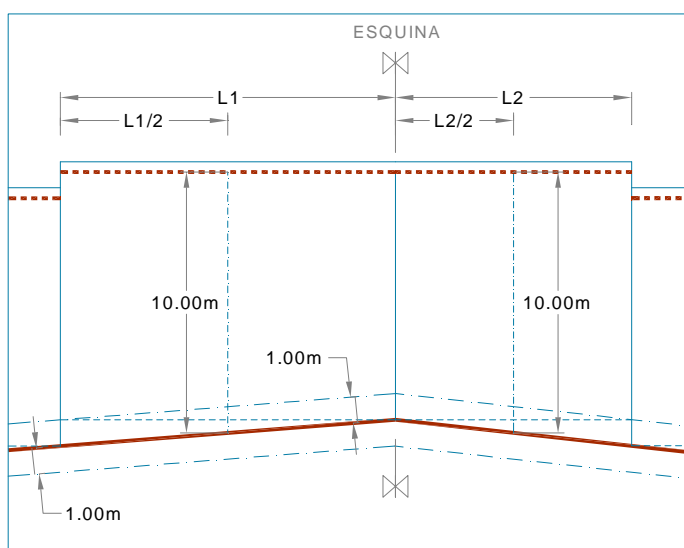


figura 2

- RASANTE DE LA CALLE
- - - PLANO INFERIOR DEL FORJADO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- - - LÍMITES DEL SUELO TERMINADO DE LA PLANTA BAJA

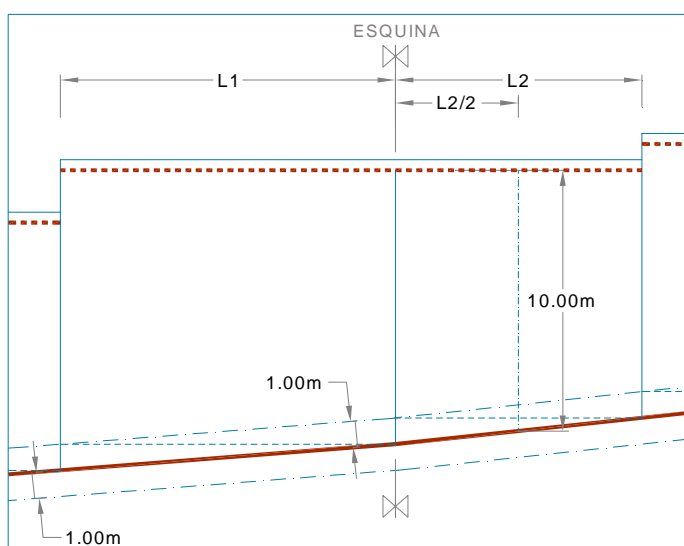


figura 3

Figura 1: Caso común más frecuente para una altura de tres plantas y fachada coincidente con el lindero de la parcela. Se expresa gráficamente la forma de

medición de la altura máxima general y libre de cada planta, junto con la acotación del intervalo del piso terminado de la planta baja y la disposición de los banqueos en función de la pendiente de la acera.

Figura 2: Aplicación del caso común a edificación en esquina con tramos contiguos a la esquina con pendientes contrarias.

Figura 3: Aplicación del caso común a edificación en esquina con dos tramos contiguos a la esquina con ambas pendientes ascendentes o descendentes.

Este esquema gráfico es generalizable al caso de dos plantas, con altura máxima de 6,80m, y, si se trata de edificaciones retranqueadas, sustituyendo la acera por el terreno natural con la topografía previa a las posibles alteraciones que pudiera comportar la construcción. También lo es para 4 plantas, asignándose una altura de 12,5m.

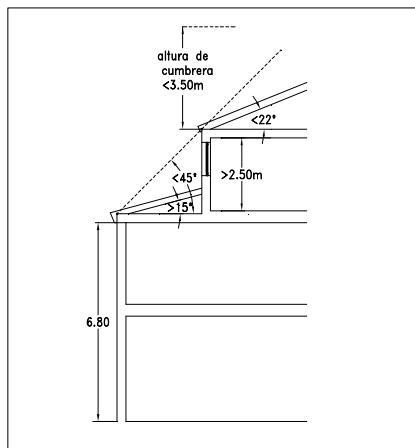


figura 4

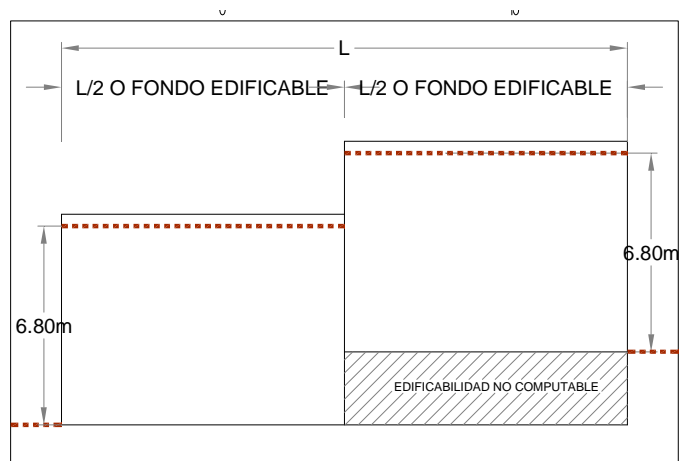


figura 5

Figura 4: Regulación del aprovechamiento bajo cubierta en todos los usos pormenorizados en los que se permita a la vía pública o a patio interior. En ambos ensanches se permite la solución de retranqueo con terraza transitable, excepto en las fachadas paralelas a las vías públicas que circunden a la parcela y en el caso de ensanche extensivo, en todas las fachadas.

Figura 5: Regulación de las alturas y del cómputo de edificabilidad en parcelas con fachada discontinua.

Cuando se trate de una parcela cuyas fachadas son discontinuas (por ejemplo, en calles paralelas a distinta cota), se aplicará para cada una de ellas el esquema gráfico de forma separada, pudiéndose extender el nivel superior de la planta más alta (plano inferior del forjado) hasta la línea teórica que une los puntos medios de las distancias entre fachadas, con el límite del fondo edificable. Dicha línea será también el límite como computable (desde la calle más baja) o no computable (desde la calle más alta) del semisótano que se produce por la diferencia de cota.

3. Espacio bajo cubierta.- En aquellos usos pormenorizados donde se permita, se regulará según el gráfico de la figura 4. En el caso de fachada a patio interior, se estará a lo dispuesto en el artículo 16.5 de la presente normativa.

4. Alineaciones.- Son las señaladas en el plano de Ordenación Física. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes, que en caso de discrepancia de las definidas en el plano con la realidad prevalecerán las reales. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas. En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos. En este caso se procederá a la expropiación con cargo a los presupuestos del organismo titular de la carretera o a la inclusión en alguna unidad de actuación, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.

5.- Previsión de aparcamientos.- En todo edificio de nueva planta se deberá prever una plaza de garaje por vivienda o por cada 100m² de otros usos, con excepción de los espacios destinados a instalaciones del edificio, si la parcela donde se vaya a construir tuviera una superficie inicial (finca matriz) igual o superior a 250m².

Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

1. Edificación entre medianeras.- Construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Las alineaciones coincidirán o no con la edificación según cada uso pormenorizado.

2. Edificaciones discontinuas.- Construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor grado de los linderos de la parcela.

Se distinguen dos subtipos:

2.1. Edificaciones relacionadas con el hábitat humano.- Construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar o de sus necesidades complementarias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

a) Viviendas unifamiliares.- Forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas. Una vivienda unifamiliar será aislada cuando el perímetro en planta se retranquea de las propiedades colindantes en la distancia que se determine en la presente normativa, dejándose un espacio libre privado para uso y disfrute de la vivienda.

Las viviendas unifamiliares agrupadas requerirán una actuación conjunta de un mínimo de dos unidades, no exigiéndose el retranqueo más que de las propiedades ajenas a cada actuación, según se determina en esta regulación para los usos pormenorizados y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a la vivienda para su uso y disfrute.

En ambos casos, los espacios libres de parcela tendrán el tratamiento que determine la regulación de la imagen exterior de las edificaciones.

b) Edificios comunitarios.- Contenedores residenciales, de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

Se distinguen dos subtipos por su expresión formal, con relación a su adaptabilidad al entorno urbano existente:

- contenedores tipológicamente adaptables (usos terciarios o de equipamiento de 1ª categoría)
- contenedores tipológicamente excepcionales (usos terciarios o de equipamiento de 2ª categoría)

2.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/o almacenamiento y distribución de los mismos.

Su expresión formal obedece a dos subtipos:

a) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento cuando esta tiene lugar en un solo nivel.

b) Naves intensivas.- Contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel

Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

Las ordenanzas siguientes no se aplicarán en aquellas zonas en las que expresamente el artículo 06 de esta Normativa asume el planeamiento de desarrollo vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes NUM, donde se aplicará dicho planeamiento de desarrollo.

56.1. Ensanche Intensivo.-

56.1.1. Ordenanzas de volumen:

USO POR MEMORIZADO: ENSANCHE INTENSIVO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PAPIC. MINIMA	%OCLUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	SI	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones: 4m long. fachada/50m ²	No se fija	Se permiten si se ocultan medianeras	2,5m ² /m ²	3 plantas+tejo cubierta 10m hasta el alero	No se fija	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	SI	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones: 10,0m ² /vivienda	85%	Libre disposición con proy. Min. 2 v.v.	2,5m ² /m ²	3 plantas+tejo cubierta 10m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de lucas rectas al colindante privado.
Ed. Comunitarios adaptables	SI	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelaciones: 4m long. fachada/50m ²	No se fija	Libre disposición en la parcela	2,5m ² /m ²	2 plantas+tejo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de lucas rectas al colindante privado.
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.2.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones: se utilizarán diseños sencillos, evitando los cuerpos volados cerrados en edificaciones entre medianeras. En estos casos, sólo se permitirán balcones individuales por huecos, siendo éstos de proporción vertical o cuadrada, ocupando un máximo del 40% de la superficie de la fachada. El vuelo de los balcones será como máximo del 50 cm y de 10 cm de espesor máximo.

La cubierta se diseñará inclinada en un 80% de su superficie y siempre que se inicie en líneas de fachadas que linden con las vías públicas, con el mínimo de faldones posibles y pendiente no superior al 35%.

Los materiales serán de piedra del lugar con aparejo tradicional (granito de la zona, esquisto o cuarcita) o enfoscados naturales de cal o pintados con colores ocres claros. Se permite el mortero monocapa en los mismos colores, con textura en la que no aparezca el árido (que se asemeje al mortero natural) en la superficie y con control de las juntas de dilatación con criterios clásicos. Se evitarán bajantes y canalones de PVC al exterior. No se permite el ladrillo cara vista ni los aplacados de cualquier tipo.

Se permitirá un 20% de cubiertas planas horizontales.

56.2. Ensanche Extensivo

56.2.1. Ordenanzas de volumen.-

USO PORMENORIZADO: ENSANCHE EXTENSIVO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MINIMA	%OCCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE		
Edificación entre medianeras	No								
Vivienda unifamiliar aislada	SI	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:3,50m ²	75%	Libre disposición en la parcela	0,75m ² /m ²	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.	
Vivienda unifamiliar agrupada	SI	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:1,75m ² /vivienda	75%	No se fijan	0,75m ² /m ²	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.	
Ed. Comunitarios adaptables	SI	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:1,50m ² /vivienda	75%	Libre disposición en la parcela	0,75m ² /m ²	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.	
Ed. Comunitarios excepcionales	No								
Naves extensivas	No								
Naves intensivas	No								

56.2.2. Imagen urbana de las edificaciones.- Tomando como base la arquitectura tradicional de la zona, se permiten interpretaciones libres de la misma, siempre que se cumplan las condiciones de adaptación al entorno rural.

56.3. Usos terciarios.- Se consolida el uso de las dos parcelas calificadas con este uso pormenorizado, así como su aprovechamiento urbanístico actual. En el caso de que se iniciara un cambio de uso a residencial, se tramitará mediante una modificación de estas NUM y se asimilará al uso pormenorizado de Ensanche Extensivo.

56.4. Equipamiento público.- La edificabilidad máxima será de 1m²/m² con altura máxima de 2 plantas y 7,5 m, pudiéndose superar estos parámetros en el caso de que la parcela soporte un edificio no declarado fuera de ordenación, existente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, cuyas dimensiones y superficie sean mayores que los límites que se fijan numéricamente en este apartado.

No se fijan retranqueos, fondo edificable ni ocupación en planta, que se justificarán en función del tipo de equipamiento que se pueda hacer en cada zona, según cuadro de compatibilidades.

Se utilizará el esquema de imagen urbana de Ensanche Intensivo.

56.5. Equipamiento privado.- La Ermita del Humilladero se regulará por el catálogo. Toda actuación que afecte al edificio y a su entorno de protección deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, dada su condición de BIC.

El otro equipamiento privado se asimilará en sus ordenanzas a las de Ensanche Extensivo.

56.6. Sistema de espacios libres públicos.- No se podrá realizar ningún tipo de edificación cuando la superficie independiente sea inferior a 1000 m². Cuando se supere este mínimo, se podrán realizar construcciones complementarias de los usos relacionados en la Disposición Adicional Única del RUCYL, letra f), apartado 3º con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m², planta baja y 3,5 m de altura máxima.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

Artículo 57.- Planes Especiales.

No se contempla ningún Plan Especial en desarrollo del suelo urbano consolidado, salvo el propio PEPCH, aunque el Ayuntamiento siempre podrá acudir a esta figura con los fines expresados en los artículos 146 y 147 del RUCyL.

Artículo 58.- Estudios de Detalle.

En suelo urbano consolidado no se prevé ningún Estudio de Detalle, pero se podrá recurrir a él cuando se considere necesario variar alguna de las determinaciones de ordenación detallada.

En concreto, todas las Unidades de Normalización previstas y delimitadas en los planos OD2, Ordenación Física, tienen la opción de variar la ordenación propuesta en las NUM mediante un Estudio de Detalle, según las condiciones que se establecen en el artículo 60.

Artículo 59.- Condición de solar.

Todas las parcelas de suelo urbano consolidado tienen la condición de solar, salvo las que se señalen como sometidas a actuaciones aisladas en el plano OD2, Ordenación Física.

Artículo 60.-Actuaciones aisladas.

Las parcelas señaladas en el plano OD2 de Ordenación Física en suelo urbano consolidado deben someterse, en principio, a actuaciones aisladas, debido a dos motivos: complementar la urbanización y/o adaptarlas a las alineaciones propuestas en los planos, con le fin de que estas parcelas alcancen la condición de solar. Para ello se delimitan 9 Unidades de Normalización de Fincas. Cada una de estas unidades está compuesta por parcelas con diferente uso pormenorizado y por tanto con diferente aprovechamiento, por lo que en la actuación aislada de normalización se deberá recurrir al reparto de gastos de urbanización con arreglo al aprovechamiento real que corresponda a cada propietario una vez cedidos los espacios públicos previstos. En el caso de que alguno de los propietarios no pudiera materializar su aprovechamiento debido a la cesión que se requiera por aplicación del planeamiento, deberá ser indemnizado por el resto de los propietarios de la unidad por el valor de la parte de aprovechamiento que no pudiera materializar.

Cada una de las 9 Unidades de Normalización deberá ser objeto de un Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones:

- a) El Estudio de Detalle afectará a la totalidad de cada Unidad delimitada.
- b) Las variaciones introducidas en el Estudio de Detalle no podrá desvirtuar los objetivos fundamentales de la ordenación propuesta en las NUM, en especial las conexiones con el actual viario urbano y la necesidad de que todas las parcelas resultantes cuenten con la condición de solar, tal como se define este concepto en el artículo 24 del RUCyL.
- c) No deberán proponerse en el Estudio de Detalle disminuciones sustanciales en los anchos de las vías previstas en estas Normas Urbanísticas Municipales, entendiéndose como disminución sustancial cuando el ancho sea inferior al acotado en más de un 5% de su dimensión mínima.

d) Cuando las parcelas que compongan una Unidad de Normalización no hubieran estado clasificadas como suelo urbano en las Normas Subsidiarias que se revisan, se les aplicará el artículo 40.1.b).2º del RUCyL, que también se aplicará a cualquier otra parcela clasificada como suelo urbano consolidado que estuviera en las mismas condiciones, aunque no forme parte de ninguna Unidad de Normalización. El 10% de aprovechamiento podrá cederse al Ayuntamiento en suelo o en efectivo. En este último caso se valorará el aprovechamiento según el valor catastral asignado para casos similares.

Sequeros, julio de 2015

José Carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruiz

Arquitectos