
AYUNTAMIENTO DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)
NUM NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

DN. DOCUMENTO NORMATIVO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

CT. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

MV. MEMORIA VINCULANTE

PO. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Órgano Promotor

AYUNTAMIENTO DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)

Administraciones participantes

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE LEÓN. Servicio de Asistencia a Municipios

Equipo técnico redactor del planeamiento urbanístico

Francisco José González Pérez, arquitecto director

José Ramón Otal Ruzafa, arquitecto

Marta González Santos, bióloga

Carlos Emilio Relea Fernández, geógrafo

Mari Luz González, arqueóloga

Miguel Angel de la Puente, cartografía

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Avenida de Palencia 2, 5ºB. 24009 LEÓN. Tel/Fax 987-238780. E-mail francisco.gonzalez@coal.es

Equipo multidisciplinar de estudios de impacto ambiental

Marta González Santos, bióloga

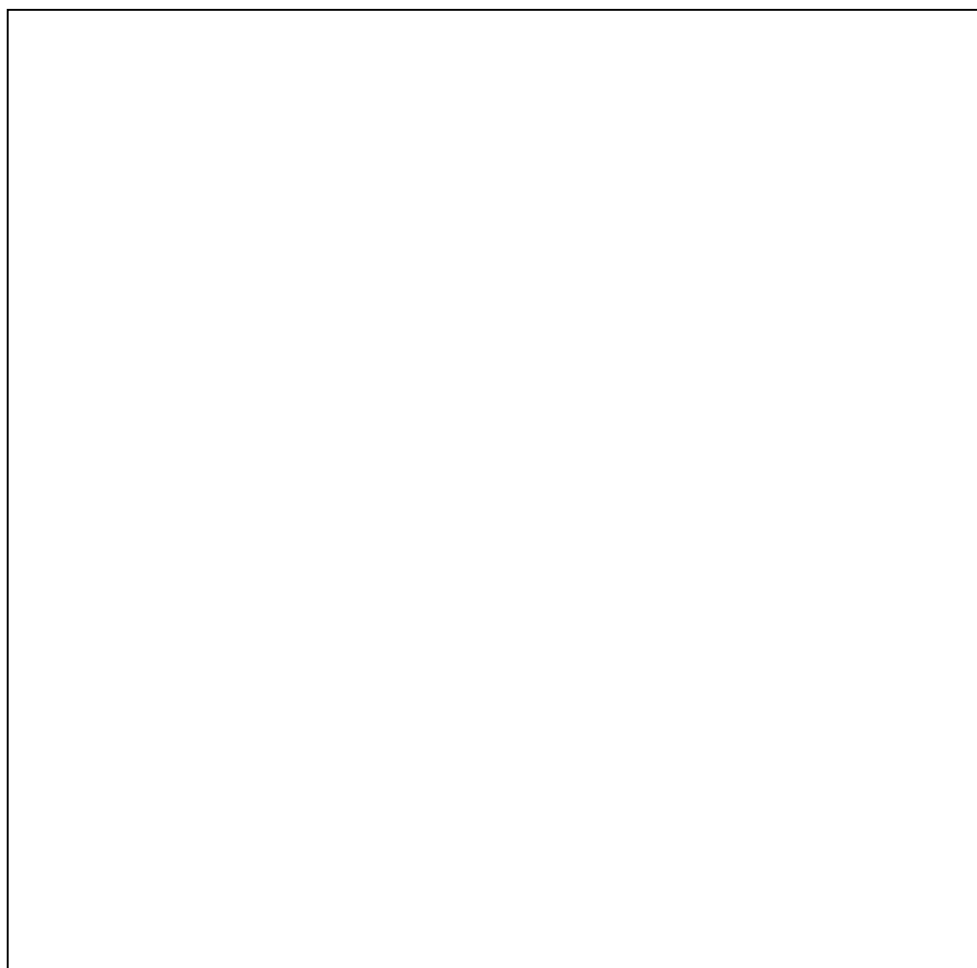
Francisco José González Pérez, arquitecto

José Ramón Otal Ruzafa, arquitecto

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO AMBIENTAL Nº. PUA-200902005

Fecha de entrega del documento

León, mayo de 2012



El contenido del documento en soporte digital y del documento impreso en papel coinciden con el documento de aprobación definitiva de 24 de mayo de 2012 incorporando las condiciones impuestas por la CTU.

Firmado: el arquitecto director

NUM. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

DI. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

MI. Memoria informativa

Descripción del marco normativo del planeamiento, análisis del territorio, características demográficas y socioeconómicas, análisis de la estructura urbana, del planeamiento vigente, y de la movilidad y transporte. También incluye un diagnóstico urbanístico con las tendencias y conclusiones.

ISA. Informe de sostenibilidad ambiental

Documento que identifica, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan y otras alternativas.

PI. Planos de información

Planos del término municipal y núcleos urbanos, reflejando las características, elementos, valores y demás circunstancias relevantes para las determinaciones urbanísticas.

DN. DOCUMENTO NORMATIVO DE APROBACIÓN INICIAL

Documentos con los contenidos propios del planeamiento urbanístico con carácter de propuestas iniciales para la tramitación del planeamiento.

NU. Normativa urbanística

CT. Catálogo de elementos protegidos

MI. Memoria vinculante

PO. Planos de ordenación urbanística

ANEXO. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO. TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

(Disponible en Ayuntamiento y Servicio Territorial de Urbanismo)

Documento con los antecedentes y justificación de la redacción, la tramitación, los informes sectoriales, los anuncios, sugerencias y alegaciones del periodo de información pública, los informes de alegaciones, los acuerdos, y las diversas modificaciones introducidas hasta llegar al documento urbanístico de aprobación definitiva.

Incluye la tramitación del proceso de sostenibilidad ambiental, consultas e información pública, y la memoria ambiental, junto con la declaración sobre cómo se han integrado los aspectos ambientales y las posibles discrepancias, medidas de seguimiento y resumen no técnico.

DN. DOCUMENTO NORMATIVO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NU. Normativa urbanística

Determinaciones de desarrollo de la ordenación urbanística general y detallada del ámbito del planeamiento.

CT. Catálogo de elementos protegidos

Determinaciones relativas a la catalogación de los elementos del ámbito del plan que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, tanto de carácter natural como cultural.

MV. Memoria vinculante

Justificación de los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo de planeamiento elegido.

PO. Planos de ordenación urbanística

Planos del término municipal y de los núcleos urbanos con expresión de la clasificación del suelo, dotaciones, catalogación, ordenación general y detallada y demás determinaciones.

INTRODUCCIÓN

En paralelo con las fases contratadas, el trabajo se desarrolla en varios documentos:

- DI. Documento de Información Urbanística
- DA. Documento de Avance (inicio de procedimiento para la evaluación ambiental)
- DN. Documento Normativo de aprobación inicial
- DN. Documento Normativo con aprobación definitiva
- Anexo. Expediente administrativo. Tramitación del planeamiento urbanístico

El presente documento (DN. Documento Normativo de aprobación definitiva del planeamiento), tras recabar los informes sectoriales de las administraciones y someter el planeamiento al trámite de información pública y periodo de alegaciones, tiene como objeto presentar la memoria vinculante, normativa urbanística y planos de ordenación para la aprobación provisional por el Ayuntamiento y para la aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

AYUNTAMIENTO DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)

NUM NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

DN. DOCUMENTO NORMATIVO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

NU. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo NU 1.1.1.1. Ordenación urbanística	5
Artículo NU 1.1.1.2. Clasificación del suelo	5
Artículo NU 1.1.1.3. Estructura urbana y zonificación	5
Artículo NU 1.1.1.4. Normativa urbanística y normativa sectorial	5
Artículo NU 1.1.1.5. Grado de vinculación de la normativa urbanística con instrumentos de ordenación del territorio	6
TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	7
Capítulo 2.1. Regulación de usos	7
Artículo NU 2.1.1.1. Conceptos de uso	7
Artículo NU 2.1.1.2. Adecuación de usos	7
Artículo NU 2.1.1.3. Tipificación de usos para SU y SUR	8
Capítulo 2.2. R. Uso residencial	9
Artículo NU 2.2.1.1. R. Uso residencial	9
Capítulo 2.3. T. Uso terciario	9
Artículo NU 2.3.1.1. T. Usos de actividades terciarias	9
Capítulo 2.4. I. Uso industrial	10
Artículo NU 2.4.1.1. I. Usos industriales	10
Capítulo 2.5. EQ. Uso dotacional. Equipamientos	11
Artículo NU 2.5.1.1. EQ. Uso dotacional. Equipamientos	11
TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	12
Capítulo 3.1. Dimensiones y forma de la edificación	12
Sección 3.1.1. Normas sobre fincas, parcelas y solares	12
Artículo NU 3.1.1.1. Parcelación urbanística	12
Artículo NU 3.1.1.2. Parcela mínima para segregación y para edificación	12
Artículo NU 3.1.1.3. Solar y parcelario catastral	12
Sección 3.1.2. Condiciones generales de volumetría y alineaciones	13
Artículo NU 3.1.2.1. Alineaciones	13
Artículo NU 3.1.2.2. Rasantes	13
Artículo NU 3.1.2.3. Cómputo de edificabilidad	13
Artículo NU 3.1.2.4. Ocupación máxima y retranqueos	13
Artículo NU 3.1.2.5. Soportales y pasadizos	14
Artículo NU 3.1.2.6. Espacios libres y jardines de uso privado	14
Artículo NU 3.1.2.7. Aprovechamiento del subsuelo	14
Artículo NU 3.1.2.8. Cómputo de plantas	14
Artículo NU 3.1.2.9. Fijación de altura en diversos casos. Cota cero	14
Artículo NU 3.1.2.10. Altura mínima de edificios	15
Artículo NU 3.1.2.11. Cuerpos volados, miradores y marquesinas	16
Artículo NU 3.1.2.12. Cerramiento de azoteas y terrazas	16
Capítulo 3.2. Calidad y salubridad de la edificación	17
Artículo NU 3.2.1.1. Programa mínimo de vivienda, vivienda en planta baja y exterior	17
Artículo NU 3.2.1.2. Programa mínimo de edificios para usos diversos. Aseos.	17
Artículo NU 3.2.1.3. Altura mínima de las estancias	17
Artículo NU 3.2.1.4. Dimensiones mínimas de las estancias en vivienda	18
Artículo NU 3.2.1.5. Accesos, portales y escaleras	18
Artículo NU 3.2.1.6. Patios	18

Texto refundido incorporando las condiciones impuestas por la CTU (24.05.2012), aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21.06.2012

Artículo NU 3.2.1.7. Elementos de protección	18
Artículo NU 3.2.1.8. Protección contra el ruido	18
Capítulo 3.3. Servicios complementarios	19
Artículo NU 3.3.1.1. Garajes y aparcamientos de vehículos	19
Artículo NU 3.3.1.2. Trasteros	20
Artículo NU 3.3.1.3. Hornos tradicionales y barbacoas	20
Artículo NU 3.3.1.4. Tendederos	20
Artículo NU 3.3.1.5. Toldos	20
Artículo NU 3.3.1.6. Servicio de cartería	20
Capítulo 3.4. Condiciones generales estéticas y ambientales	21
Sección 3.4.1. Condiciones relativas a la implantación de edificaciones	21
Artículo NU 3.4.1.1. Control municipal	21
Artículo NU 3.4.1.2. Preservación de vistas panorámicas y silueta de núcleos	21
Artículo NU 3.4.1.3. Edificaciones en áreas forestales y riesgo de incendio	21
Artículo NU 3.4.1.4. Edificaciones en el entorno de cementerios	21
Artículo NU 3.4.1.5. Desmontes, terraplenes y muros de contención	21
Artículo NU 3.4.1.6. Soleamiento y ventilación	22
Artículo NU 3.4.1.7. EAU Estudio de adecuación urbana	22
Sección 3.4.2. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones	22
Artículo NU 3.4.2.1. Tipo de edificación. Instalaciones prefabricadas	22
Artículo NU 3.4.2.2. Composición de fachadas y cubiertas	22
Artículo NU 3.4.2.3. Ventanas y huecos	23
Artículo NU 3.4.2.4. Elementos exteriores de instalaciones técnicas de edificios	23
Artículo NU 3.4.2.5. Publicidad, carteles y banderines	23
Sección 3.4.3. Condiciones sobre empleo de materiales	24
Artículo NU 3.4.3.1. Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas	24
Sección 3.4.4. Condiciones relativas al cierre de solares y ajardinamientos	24
Artículo NU 3.4.4.1. Vallados en SU y SUR	24
Artículo NU 3.4.4.2. Plantaciones y protección de arbolado en SU y SUR	25
Artículo NU 3.4.4.3. Ajardinamiento de polígonos industriales	25
TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y DE URBANIZACIÓN	26
Capítulo 4.1. Sistemas y Dotaciones urbanísticas	26
Artículo NU 4.1.1.1. Definición y tipos de Sistemas y Dotaciones Urbanísticas	26
Capítulo 4.2. VP. Vías Públicas y aparcamientos	26
Artículo NU 4.2.1.1. Ámbito. Zonificación funcional de carreteras locales	26
Artículo NU 4.2.1.2. Criterios de diseño y ejecución de las vías públicas	26
Artículo NU 4.2.1.3. Calzadas	26
Artículo NU 4.2.1.4. Pavimentación y encintado de aceras	27
Artículo NU 4.2.1.5. Aparcamientos públicos	28
Artículo NU 4.2.1.6. Vegetación y arbolado	28
Artículo NU 4.2.1.7. Infraestructuras y servicios urbanos	28
Artículo NU 4.2.1.8. Criterios de uso y urbanización de zonas calificadas como vía pública	28
Capítulo 4.3. EL. Espacios Libres públicos y zonas verdes	29
Artículo NU 4.3.1.1. Ámbito	29
Artículo NU 4.3.1.2. Condiciones de uso	29
Artículo NU 4.3.1.3. Condiciones de edificación	29
Artículo NU 4.3.1.4. Condiciones estéticas y ambientales	29
Capítulo 4.4. EQ. Equipamientos	31
Artículo NU 4.4.1.1. Ámbito	31
Artículo NU 4.4.1.2. Condiciones de uso	32
Artículo NU 4.4.1.3. Condiciones de edificación	32
Artículo NU 4.4.1.4. Condiciones estéticas y ambientales	32
Capítulo 4.5. SU. Servicios Urbanos	33
Artículo NU 4.5.1.1. Condiciones generales de urbanización	33
Artículo NU 4.5.1.2. SU-ABA Servicio urbano de abastecimiento de agua	34
Artículo NU 4.5.1.3. SU-SAN Servicio urbano de saneamiento y depuración	34
Artículo NU 4.5.1.4. SU-RSU Servicio urbano de residuos sólidos urbanos	36
Artículo NU 4.5.1.5. SU-ELE/ALU Servicio urbano de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones	37

TÍTULO 5. SU. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	39
Capítulo 5.1. Régimen del suelo urbano	39
Artículo NU 5.1.1.1. Categorías y régimen urbanístico del suelo urbano	39
Capítulo 5.2. SU-C. Ordenanzas de edificación en suelo urbano consolidado	39
Sección 5.2.1. Condiciones específicas de ordenación	39
Artículo NU 5.2.1.1. Modificaciones de la ordenación para materializar edificabilidad bruta	39
Artículo NU 5.2.1.2. Modificaciones de ordenación con aumento de densidad	39
Sección 5.2.2. Calificación urbanística	40
Artículo NU 5.2.2.1. R1. Residencial unifamiliar - Casco tradicional (RU-RT)	40
Artículo NU 5.2.2.2. R2. Residencial unifamiliar - Edificación adosada o en hilera (RU-RH)	44
Artículo NU 5.2.2.3. I1. Industria general - Edificación aislada (IP-IA)	47
Capítulo 5.3. SU-NC. Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado	50
Sección 5.3.1. SU-NC-OG. Suelo urbano no consolidado con ordenación general	50
Artículo NU 5.3.1.1. Sectores con ordenación general (sin ordenación detallada)	50
TÍTULO 6. SUR. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	51
Capítulo 6.1. Régimen del suelo urbanizable	51
Artículo NU 6.1.1.1. Categorías y régimen urbanístico del suelo urbanizable	51
Capítulo 6.2. Condiciones del planeamiento de desarrollo	51
Artículo NU 6.2.1.1. Reajuste en la delimitación de los sectores	51
Artículo NU 6.2.1.2. Condiciones de sostenibilidad ambiental para los sectores	51
Capítulo 6.3. SUR. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable	52
Sección 6.3.1. SUR-OG. Suelo urbanizable con ordenación general	52
Artículo NU 6.3.1.1. Sectores con ordenación general (sin ordenación detallada)	52
TÍTULO 7. SR. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO	53
Capítulo 7.1. Régimen urbanístico del suelo rústico	53
Artículo NU 7.1.1.1. Categorías de suelo rústico	53
Artículo NU 7.1.1.2. Modificación de parcelas. Parcelación rústica o agraria	53
Capítulo 7.2. Condiciones particulares de los usos excepcionales en suelo rústico	55
Artículo NU 7.2.1.1. Usos en suelo rústico	55
Artículo NU 7.2.1.2. Tipificación de usos para SR	56
Artículo NU 7.2.1.3. Prevención ambiental. Evaluación de impacto ambiental (EIA)	58
Artículo NU 7.2.1.4. Estudio de adecuación ambiental (EAA)	58
Artículo NU 7.2.1.5. Extracción de áridos y explotaciones mineras	59
Artículo NU 7.2.1.6. Movimientos de tierras	60
Artículo NU 7.2.1.7. Plantaciones y actuaciones en masas arboladas	60
Artículo NU 7.2.1.8. Protección de la fauna	60
Artículo NU 7.2.1.9. Entorno de cementerios en SR	60
Artículo NU 7.2.1.10. Instalaciones peligrosas con riesgos potenciales sobre el entorno	61
Capítulo 7.3. Condiciones particulares de la edificación en suelo rústico	62
Artículo NU 7.3.1.1. Condiciones para la dotación de servicios en SR	62
Artículo NU 7.3.1.2. Condiciones para la implantación de edificaciones en SR	62
Artículo NU 7.3.1.3. Edificaciones para explotaciones ganaderas en SR	62
Artículo NU 7.3.1.4. Instalación de invernaderos en SR	62
Artículo NU 7.3.1.5. Explotaciones apícolas en SR	63
Artículo NU 7.3.1.6. Actividades industriales en SR	63
Artículo NU 7.3.1.7. Edificaciones en áreas forestales y riesgo de incendio en SR	63
Artículo NU 7.3.1.8. Condiciones estéticas de las edificaciones en SR	63
Artículo NU 7.3.1.9. Publicidad, símbolos y otros elementos en SR	64
Artículo NU 7.3.1.10. Caminos rurales. Cierres y vallados en SR	64
Artículo NU 7.3.1.11. Ajardinamientos en parcelas en SR	65
Capítulo 7.4. SR. Condiciones específicas para cada categoría en suelo rústico	66
Sección 7.4.1. SR-PN. Suelo rústico con protección natural	66
Artículo NU 7.4.1.1. SR-PN cr. Suelo rústico con protección natural. Cauces y riberas	66
Artículo NU 7.4.1.2. SR-PN vp. Suelo rústico con protección natural. Vías pecuarias	71

Sección 7.4.2. SR-PA. Suelo rústico con protección agropecuaria	74
Artículo NU 7.4.2.1. SR-PA zr. Suelo rústico con protección agropecuaria. Zonas de regadío	74
Sección 7.4.3. SR-C. Suelo rústico común	76
Artículo NU 7.4.3.1. SR-C. Suelo rústico común	76
Sección 7.4.4. SR-PE. Suelo rústico con protección especial	78
Artículo NU 7.4.4.1. SR-PE ri. Suelo rústico con protección especial. Riesgo de inundación	78
Sección 7.4.5. SR-PI. Suelo rústico con protección de infraestructuras	80
Artículo NU 7.4.5.1. SR-PI c. Suelo rústico de protección de Infraestructuras de Carreteras	80
Artículo NU 7.4.5.2. SR-PI f. Suelo rústico de protección de Infraestr. de líneas ferroviarias	86
Artículo NU 7.4.5.3. SR-PI m. Suelo rústico protección de Infraestructuras telecomunicación	91
Artículo NU 7.4.5.4. SR-PI e. Suelo rústico protección de Infraestructuras de Electricidad	92
Artículo NU 7.4.5.5. SR-PI h. Suelo rústico de protección de Infraestructuras Hidráulicas	95
Sección 7.4.6. SR-PC. Suelo rústico con protección cultural	99
Artículo NU 7.4.6.1. Subcategorías de suelo rústico con protección cultural	99
TÍTULO 8. ELEMENTOS DISCONFORMES Y FUERA DE ORDENACIÓN	100
Capítulo 8.1. Inventario de elementos de impacto negativo y disconformidad	100
Artículo NU 8.1.1.1. Niveles de disconformidad con el planeamiento	100
Artículo NU 8.1.1.2. EIN. Inventario de elementos con impacto negativo	100
Artículo NU 8.1.1.3. Niveles de disconformidad con el planeamiento	100
Artículo NU 8.1.1.4. EIN.U. Elementos de impacto negativo por uso inadecuado	101
Artículo NU 8.1.1.5. EIN.E. Elementos de impacto negativo por emplazamiento inadecuado	102
Artículo NU 8.1.1.6. EIN.V. Elementos de impacto negativo por diseño o volumen inadecuado	103
Artículo NU 8.1.1.7. EIN.A. Elementos de impacto negativo por acabados exteriores inadecuados	104
TÍTULO 9. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	105
Capítulo 9.1. Desarrollo del planeamiento urbanístico remitido	105
Sección 9.1.1. Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo	105
Artículo NU 9.1.1.1. Estudios de Detalle y Planes Parciales	105
Artículo NU 9.1.1.2. Planes Especiales	105
Capítulo 9.2. Gestión urbanística	106
Sección 9.2.1. Instrumentos de gestión del planeamiento	106
Artículo NU 9.2.1.1. Condiciones de gestión urbanística	106
Artículo NU 9.2.1.2. Gestión urbanística en SU-C. Actuaciones aisladas (AA)	106
Artículo NU 9.2.1.3. Gestión urbanística en SU-NC y SUR. Actuaciones integradas	107
Capítulo 9.3. Intervención en el uso del suelo	108
Sección 9.3.1. Proyectos y licencias	108
Artículo NU 9.3.1.1. Referencias urbanísticas en solicitudes de licencia y en proyectos	108
Artículo NU 9.3.1.2. Licencia de primera ocupación o de inicio de actividad	109
Artículo NU 9.3.1.3. Exigencia de proyecto técnico y de estudio de seguridad	109
Artículo NU 9.3.1.4. Proyecto para edificios prefabricados	109
Artículo NU 9.3.1.5. Calidad de la edificación	109
Artículo NU 9.3.1.6. Estabilidad de los terrenos y cimentaciones	109
Sección 9.3.2. Conservación de la edificación	110
Artículo NU 9.3.2.1. Deberes de uso y conservación	110
Artículo NU 9.3.2.2. ITC. Inspección técnica de construcciones	110
TÍTULO 10. ANEXOS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA	111
Anexo 1. Datos generales del planeamiento	
Anexo 2. Listado de abreviaturas y acrónimos	
Anexo 3. Listado de definiciones	

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

(En los anexos de DN.NU Documento Normativo. Normativa Urbanística se incluye un listado de definiciones, abreviaturas y acrónimos utilizados en el documento).

(La referencia RUCyL/09 en el articulado se refiere a las dos últimas cifras del año de la versión vigente del artículo correspondiente del RUCyL en el momento de redactar el presente documento).

Artículo NU 1.1.1.1. Ordenación urbanística

En este documento de planeamiento urbanístico se establecen las condiciones que deben cumplir las actuaciones urbanísticas dentro del término municipal, en relación con la normativa vigente de aplicación, en especial el vigente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL/09) y sometidas a licencia de actividad o de obras del Ayuntamiento. Su aplicación es obligatoria y de carácter público y ejecutivo.

Desde su entrada en vigor tras la aprobación definitiva, sus determinaciones sustituyen a las Normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de ámbito provincial vigentes.

Artículo NU 1.1.1.2. Clasificación del suelo

Conforme a los arts. 20-23 RUCyL/09, el territorio del término municipal y sus núcleos quedan clasificados, en función de sus propias características o del grado de ocupación urbana, según el nivel de detalle de la ordenación existente o previsto, y con los efectos que la normativa urbanística establece para su desarrollo y gestión, en alguna de las clases siguientes:

- SU Suelo urbano
- SUR Suelo urbanizable
- SR Suelo rústico

Artículo NU 1.1.1.3. Estructura urbana y zonificación

La ordenación del término municipal y los núcleos, como marco para la actividad urbanística en el mismo, se centra en el establecimiento, consolidación y mejora de una estructura urbana, desde una realidad existente hacia un modelo proyectado, que básicamente está integrado por las dotaciones urbanísticas (que se insertan en la topografía, los accesos y los ejes de la morfología urbana, los espacios representativos y las áreas de centralidad, y otros elementos urbanos) y que se completa con la zonificación de los suelos, a los que se asigna determinados usos e intensidades, especialmente en SU y SUR, o determinadas condiciones de protección, especialmente en SR.

Por tanto, el planeamiento establece una estructura territorial para todo el término municipal y una estructura urbana para cada uno de los núcleos, y regula las condiciones de ejecución o protección de las infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas, y las condiciones de uso y edificación o protección de las distintas zonas, ya sean de SU, SUR o SR.

Artículo NU 1.1.1.4. Normativa urbanística y normativa sectorial

Para la aplicación y desarrollo de las determinaciones del planeamiento urbanístico se tendrán en cuenta las disposiciones urbanísticas vigentes y aquellas que las modifiquen y sustituyan, conforme a lo que se disponga en las mismas en el régimen transitorio o en la legislación administrativa general en su defecto.

Los usos básicos del suelo y los usos y condiciones de las edificaciones e instalaciones se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación, con independencia de las determinaciones urbanísticas. En determinados aspectos, la normativa del planeamiento urbanístico hace referencia a disposiciones concretas de la normativa sectorial para facilitar la coordinación. En

todo caso, será preciso ajustarse a las disposiciones vigentes en cada momento, con las consultas o autorizaciones previas que sea oportuno recabar.

Artículo NU 1.1.1.5. Grado de vinculación de la normativa urbanística con instrumentos de ordenación del territorio

En caso de que existan instrumentos de ordenación del territorio aplicables al término municipal o parte del mismo, para evitar problemas de interpretación o de prevalencia entre ambos instrumentos, se establecen los siguientes criterios:

- Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de ordenación del territorio anteriores a la aprobación de este planeamiento urbanístico se entiende que quedan asumidas en el mismo, por lo que tendrán prevalencia las determinaciones del planeamiento urbanístico, por su carácter de instrumento específico y su grado de elaboración más detallado, salvo que en el mismo algunas determinaciones se remitan directamente a los instrumentos de ordenación del territorio como planeamiento asumido.
- Las determinaciones urbanísticas de los instrumentos de ordenación del territorio posteriores a la aprobación de este planeamiento urbanístico no serán de aplicación hasta la revisión del mismo (o hasta la modificación puntual en los ámbitos afectados), salvo aquellas que los propios instrumentos de ordenación del territorio señalen como inmediatamente vinculantes para el planeamiento vigente y con el grado de aplicación que se establezca en los mismos (aplicación plena, básica u orientativa).
- Las directrices de los instrumentos de ordenación del territorio de contenido ajeno a la ordenación urbanística no son objeto del presente documento de planeamiento, y su aplicación dependerá de los contenidos y finalidad de las mismas y su control corresponde a las administraciones responsables en cada caso. En caso de regulación de dichos aspectos en el documento urbanístico, su aplicación será con carácter subsidiario.

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 2.1. REGULACIÓN DE USOS

Artículo NU 2.1.1.1. Conceptos de uso

Se definen a continuación los diversos conceptos de uso desde la perspectiva urbanística, así como sus categorías, y los diversos tipos de uso, que posteriormente se considerarán como permitidos o prohibidos para las diversas clases y categorías de SU y SUR que se establezcan en el término municipal.

1. Uso urbanístico

Regulación de las posibles actividades a implantar en los suelos o las edificaciones mediante la tipificación de usos tipo y sus niveles de intensidad, de cara a la compatibilidad de los mismos entre sí y en relación con la zonificación prevista.

Considerando que el factor uso es determinante para la actividad urbanística, ya que sin uso no hay necesidad de transformación del suelo ni de edificación, se establece una matriz de usos posibles y sus diferentes intensidades, a fin de permitir, condicionar o prohibir los mismos dentro de cada zona con características homogéneas.

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo y subsuelo como a los de la edificación e instalaciones, sean privados o públicos, siempre que impliquen una transformación material de los terrenos o del espacio. Abarca todo el territorio municipal.

2. Usos que requieren autorización administrativa previa según normativa sectorial

Con independencia de que determinados usos estén considerados urbanísticamente como permitidos o sujetos a autorización, o predominantes o compatibles en función de sus características o emplazamiento, pueden requerir autorización administrativa previa conforme al art. 291.3 RUCyL/09 y a la normativa sectorial de aplicación.

3. Usos de interés público

Son aquellos usos considerados como tales, conforme al art. 57.g) RUCyL/09, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecia la necesidad de ubicarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos. Por su carácter indeterminado deberán ser declarados o reconocidos como tal por el Ayuntamiento, debiendo ser valorada por el órgano competente para la autorización de uso.

4. Usos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación

Con el fin de mejorar la calidad urbana, aquellos usos existentes contrarios a las determinaciones del planeamiento urbanístico se considerarán como usos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación, según lo establecido en el art. 127.4.c) RUCyL/09. Además de las limitaciones genéricas establecidas por la normativa sectorial, se regulan específicamente en el título correspondiente sobre Elementos de Impacto Negativo de la normativa.

5. Usos provisionales

Por usos provisionales se entienden aquellos que podrían implantarse temporalmente en ámbitos de suelo clasificados como SUR-OG (suelo urbanizable sin ordenación detallada), siempre que no estén prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, conforme a los arts. 47, 57 y 313 RUCyL/09.

Artículo NU 2.1.1.2. Adecuación de usos

Se establecen genéricamente varias aptitudes de uso, que servirán de referencia para regular las condiciones específicas de uso en cada categoría de SU y SUR y en el suelo destinado a DU.

1. Uso predominante

Uso global o predominante es aquel que caracteriza cada ámbito o sector, por ser el previsto dentro de la ordenación urbanística general y que cuenta con la mayor edificabilidad asignada. Fundamentalmente se concreta en los usos residenciales, terciarios, industriales y equipamientos privados, aunque como uso también puede aplicarse a las dotaciones públicas y a las infraestructuras territoriales.

2. Uso pormenorizado

En los ámbitos con ordenación detallada al establecer la calificación urbanística, la asignación del uso pormenorizado se detalla adscribiendo los usos posibles en cada manzana o solar a los usos predominantes o compatibles, o indicando los únicos usos admisibles, conforme al art. 127.1.a) RUCyL/09, quedando prohibidos los demás.

3. Usos compatibles (o admisibles en ordenación detallada)

Son aquellos usos que pueden coexistir con el predominante dentro de un ámbito, sector o zona, en una proporción menor, bien materializándose en parcelas independientes o dentro del propio solar o edificio, según las condiciones del planeamiento.

Para los usos compatibles en SU-NC y SUR, conforme al art. 122.2.a) RUCyL/09, todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

4. Usos prohibidos

Son aquellos que se consideran inadmisibles por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del edificio, o por resultar incompatibles con los usos predominantes o compatibles.

Artículo NU 2.1.1.3. Tipificación de usos para SU y SUR

Las posibles actividades que pueden efectivamente materializarse en cada solar se agrupan en los siguientes usos, a efectos de la compatibilidad o intensidad de uso en las diversas zonas de SU o SUR.

En la ordenación general de SU-NC y SUR se señalan los usos globales permitidos, autorizables o prohibidos. En la ordenación detallada se establecerán los usos pormenorizados, que son los permitidos en cada solar, vinculados a un tipo edificatorio.

En la ordenanza de cada categoría de SU-C se especifican los usos pormenorizados que se consideran permitidos o prohibidos. Si se detalla el uso global en vez de los usos pormenorizados, se entiende que puede implantarse cualquiera de los pormenorizados incluidos en el uso global, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para cada uno de ellos en la correspondiente descripción.

Dentro de cada solar pueden materializarse diversos usos básicos o reales, en función de su compatibilidad con el uso pormenorizado, según diversas categorías en función del tipo, tamaño, ocupación, impacto, etc. Los usos básicos a considerar serán los incluidos en cada apartado de los usos pormenorizados o aquellos otros no incluidos pero que puedan asimilarse a los mencionados en función de carácter, dimensiones, efectos, etc.

Desde el punto de vista urbanístico, podrán autorizarse si cumplen las condiciones señaladas en cada caso para garantizar su calidad y su compatibilidad, especialmente con el uso de vivienda. En todo caso, cada uso y actividad deberá cumplir la normativa sectorial correspondiente.

Usos globales, pormenorizados y básicos

R. Uso residencial

RU. Vivienda unifamiliar

RC. Vivienda colectiva

T. Uso terciario

TO. Terciario oficina

TO.1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con vivienda

TO.2. Oficinas y actividades similares incompatibles con vivienda

TH. Terciario hostelería y espectáculos

- TH.1. Bares, restaurantes y locales de ocio
- TH.2. Alojamiento compatible con vivienda
- TH.3. Alojamiento hotelero incompatible con vivienda
- TH.4. Campamentos de turismo
- TH.5. Espectáculos públicos y actividades recreativas

TC. Terciario comercio

- TC.1. Pequeño comercio
- TC.2. Grandes y medianos establecimientos comerciales

I. Industrial

- I1. Actividades industriales compatibles con vivienda
- I2. Actividades industriales compatibles con edificio de vivienda
- I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda
- I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial

D. Uso dotacional. Equipamientos

- EQ. Equipamientos

CAPÍTULO 2.2. R. USO RESIDENCIAL**Artículo NU 2.2.1.1. R. Uso residencial****RU. Vivienda unifamiliar**

Vivienda independiente con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, dentro de un único solar salvo excepciones establecidas en ordenanzas.

RC. Vivienda colectiva

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc., en régimen de propiedad horizontal dentro de un único solar.

CAPÍTULO 2.3. T. USO TERCIARIO**Artículo NU 2.3.1.1. T. Usos de actividades terciarias****TO. Terciario oficina****TO.1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con vivienda**

Oficinas privadas o de función pública, despachos profesionales y consultorías, academias y asociaciones, etc., de actividad y afluencia limitada.

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin especiales molestias para otras viviendas, con una superficie inferior a 150 m² destinada a la actividad.

TO.2. Oficinas y actividades similares compatibles con edificio de vivienda

Oficinas privadas o de función pública, despachos profesionales y consultorios médicos, academias, asociaciones y centros culturales, etc., de actividad y afluencia elevada.

Pueden establecerse en planta baja o en plantas altas de edificio de vivienda si tienen acceso independiente, y en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

TH. Terciario hostelería y espectáculos**TH.1. Bares, restaurantes y locales de ocio**

Bares y cafeterías, restaurantes, salas de juego, locales musicales,...

Pueden establecerse en planta baja, en planta primera con acceso independiente sin vivienda en planta inferior, o en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

TH.2. Alojamiento compatible con vivienda

Alojamiento de pequeña escala tal como pensiones, pisos de acogida, pequeñas residencias,... Se permite en edificio de vivienda compartiendo acceso siempre que no supere 15 habitaciones.

TH.3. Alojamiento hotelero incompatible con vivienda

Edificación para estancia y alojamiento colectivo, tales como hoteles, internados, residencias, albergues, centros de turismo rural, centros religiosos, etc. Solo se permite en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales, o en edificio de vivienda con acceso independiente.

El uso hotelero se aplica, tanto a los edificios con distribución convencional de habitaciones como con distribución en apartamentos o edificios independientes. En cualquier caso, los edificios deberán tener los servicios comunes que exija la normativa sectorial, y ser de titularidad única, sin que pueda segregarse para viviendas independientes donde solo se permite vivienda unifamiliar.

TH.4. Campamentos de turismo

Recinto urbanizado para estancia de vehículos y zonas de acampada, y dotado de las infraestructuras necesarias: edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos y lavaderos, instalaciones deportivas y de ocio, bungalows,..., cumpliendo la normativa sectorial.

TH.5. Espectáculos públicos y actividades recreativas

Recintos y construcciones cubiertas para actividades recreativas (teatros, auditorios, recintos deportivos con público,...). Deben cumplir la normativa sectorial de aplicación.

Se considera compatible con uso residencial los locales con capacidad hasta 100 asistentes. En los demás casos sólo se permiten en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales, garantizando todas las exigencias dentro del solar, incluido el aparcamiento y la carga y descarga, así como los accesos de capacidad suficiente, lo cual deberá justificarse previamente.

TC. Terciario comercio

TC.1. Pequeño comercio

Locales comerciales de venta al por menor de superficie menor de 500 m² de superficie neta de venta al público.

Pueden establecerse en planta baja de edificios de vivienda o en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

TC.2. Grandes y medianos establecimientos comerciales

Establecimientos comerciales regulados en la normativa sectorial.

Salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se permiten establecimientos de hasta 1.000 m² de superficie neta de venta al público en planta baja de edificio de vivienda, debiendo situarse los de mayor superficie en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales. En estos casos, se permite una vivienda vinculada a la actividad.
- Dentro del solar se reservarán espacios para aparcamiento de clientes y carga y descarga, así como accesos de capacidad suficiente, lo cual deberá justificarse previamente.
- Para los grandes establecimientos comerciales se tendrá en cuenta la (NTU-EC/2010) Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 28/2010 de 22 de julio), o aquella que sea de aplicación en su momento.
- Conforme al art. 5 NTU/EC, para los establecimientos comerciales que no estén previstos en el planeamiento general, deberá aprobarse un plan especial en SU-C y SU-NC y un plan parcial en SUR, que establezcan la ordenación detallada del sector correspondiente completo. Se tendrán en cuenta los demás criterios sobre integración en el entorno urbano, acceso, conexiones a las redes de servicios, y aparcamientos.

CAPÍTULO 2.4. I. USO INDUSTRIAL

Artículo NU 2.4.1.1. I. Usos industriales

11. Actividades industriales compatibles con vivienda

Actividades artesanales o industriales inocuas, de actividad y afluencia reducida, compatibles con la vivienda unifamiliar.

Pueden establecerse en espacios destinados a vivienda, siempre que se resuelvan sin incomodidad para ambos usos, con una superficie inferior a 150 m² y 3 Kw de potencia electromecánica destinada a la actividad.

I2. Actividades industriales compatibles con edificio de vivienda

Actividades artesanales, almacenes agrícolas o de materias inocuas, pequeños talleres o industrias, cuyas medidas correctoras permiten su emplazamiento en planta baja o en edificio independiente dentro del solar. La superficie máxima será de 500 m² y 15 Kw de potencia electromecánica.

I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda

Actividades artesanales, almacenes agrícolas o de materias inocuas, talleres, industrias, estaciones de servicio, etc., no incluidas en las categorías anteriores. Solo se permiten en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales (salvo una vivienda vinculada a la actividad) y hasta 2.000 m² de superficie máxima.

Para las explotaciones ganaderas existentes se tendrá en cuenta lo señalado sobre elementos disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación por uso inadecuado.

I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial

Actividades industriales o de almacenamiento no incluidas en las categorías anteriores por su entidad o por imposibilidad de corregir sus efectos negativos, cualquiera que sea la actividad, superficie o potencia. Deberá emplazarse en zona industrial.

Puede vincularse a cada actividad una vivienda destinada al promotor o para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida destinada a la actividad, no autorizándose la segregación del solar. En caso de que dicha vivienda se proyecte separada del edificio industrial, no podrá concederse licencia ni ejecutarse o entrar en uso si con carácter previo o simultáneo no se ha hecho lo mismo con la actividad industrial.

CAPÍTULO 2.5. EQ. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

Artículo NU 2.5.1.1. EQ. Uso dotacional. Equipamientos

El uso y condiciones de edificación de Equipamientos se regulan en el capítulo correspondiente dentro del título sobre Condiciones Generales de las Dotaciones y de Urbanización.

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3.1. DIMENSIONES Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Sección 3.1.1. Normas sobre fincas, parcelas y solares

Artículo NU 3.1.1.1. Parcelación urbanística

Alteración en número, forma o dimensiones de parcelas en SU y SUR, con fines de urbanización o edificatorios, conforme a lo señalado en la disposición adicional única RUCyL/09 (ver anejo del presente documento: listado de definiciones). Se requiere licencia municipal conforme a los arts. 288.b).2º y 309-311 RUCyL/09.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 17 TR-LS/08 sobre formación de fincas y parcelas.

Artículo NU 3.1.1.2. Parcela mínima para segregación y para edificación

Es aquella superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico. A partir de dicha superficie, y según el emplazamiento o el uso previsto, se estima que no resulta adecuada su reducción para garantizar la densidad urbana o la implantación del tipo arquitectónico previsto por el planeamiento urbanístico.

A efectos de segregación, la parcela mínima será la que se señale en las condiciones urbanísticas de la zona en que esté situada, salvo que en el Catálogo Urbanístico se establezcan otras limitaciones.

En SU-C, se autorizará la edificación en solares de menor dimensión, cuando se justifique que corresponden al parcelario tradicional existente anterior a la aprobación del planeamiento y no como consecuencia de nuevas segregaciones.

En SU-C, en los casos en que solo se permite vivienda unifamiliar, se entiende que en cada solar solo puede situarse una vivienda, salvo que se establezca alguna excepción en la ordenanza. En caso de pretender emplazar más viviendas por la extensión de la parcela, antes deberá procederse a la segregación en parcelas menores, que deberán cumplir las condiciones de solar y parcela mínima según la zona, todo ello sin alterar la ordenación general (apertura de calles,...).

Artículo NU 3.1.1.3. Solar y parcelario catastral

Tendrán la condición de solar las superficies de SU-C legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y que cuenten con las condiciones señaladas en el art. 24 RUCyL/09.

Por tanto, aquellas pequeñas parcelas o porciones de parcela que por desajustes entre la cartografía urbanística y el parcelario catastral disponible o cualquier motivo similar se hayan incluido por el planeamiento general en SU-C sin tener frente a vía pública pero que son colindantes con otras que sí lo tienen, solo podrán ser consideradas como solar a efectos de edificar si se agregan a las mismas, o se reajustan mediante actuación aislada de normalización.

En SU-NC y SUR la condición de solar se alcanzará conforme a las condiciones señaladas en el art. 24.3 RUCyL/09 y la jurisprudencia de referencia.

Sección 3.1.2. Condiciones generales de volumetría y alineaciones

Artículo NU 3.1.2.1. Alineaciones

Los límites de los solares deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación. Dichas alineaciones podrán reajustarse ligeramente mediante estudio de detalle en tramos concretos de las vías públicas en caso de que existan infraestructuras que exijan algún retranqueo (canales de riego, redes de servicios urbanos,...), servidumbres de paso, caminos preexistentes, etc., siempre que no supongan un estrechamiento del vial previsto.

Las edificaciones deberán situarse dentro del solar conforme a la ordenanza correspondiente, y teniendo en cuenta lo establecido en la normativa sectorial para la defensa de las travesías y zonas afectadas por infraestructuras territoriales y dotaciones urbanísticas.

En aquellos casos en que, junto al tramo de travesía que discurre por suelo urbano, se señala un límite de edificación respecto de la misma que afecta a los solares colindantes más allá de la alineación existente o prevista, dicho límite será de aplicación solo a las nuevas edificaciones que se pretenda implantar o a las ampliaciones de los existentes en la parte afectada por dicha limitación, salvo que se establezca otra determinación en el apartado sobre elementos declarados fuera de ordenación.

En caso de cesión de suelo para vía pública, se definirá la superficie realmente cedida, a efectos de que el Ayuntamiento reconozca al propietario el aprovechamiento correspondiente a la misma para materializarla en el solar resultante conforme al art. 40 RUCyL/09.

Artículo NU 3.1.2.2. Rasantes

Serán las existentes en vías consolidadas y las que señalen los planos de ordenación detallada o por los servicios técnicos municipales, atendiendo a criterios adecuados de urbanización, menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, inundabilidad, etc.

Artículo NU 3.1.2.3. Cómputo de edificabilidad

La edificabilidad máxima será la establecida por el planeamiento para cada ámbito, manzana o solar, bien mediante ordenanza, plano de ordenación o individualizadamente en la ficha del catálogo, siendo la menor de ellas en caso de que se establezca a la vez de forma numérica y de forma volumétrica (sólido capaz por aplicación de parámetros tales como altura máxima, ocupación o fondo máximo edificable, distancias a linderos u otros análogos) y conforme al art. 127.1.b) RUCyL/09.

La edificabilidad a efectos urbanísticos se aplica a la superficie construida de todas las plantas sobre cota 0, excepto el espacio bajocubierta. La edificabilidad de dicho espacio solo computará si se destina a vivienda independiente, en caso de que se permita en alguna ordenanza. En este caso computan todos los ámbitos con altura superior a 1,5 m.

A efectos de edificabilidad, la superficie de las terrazas vinculadas a cada vivienda contabilizará como tal si la terraza está limitada por cerramientos en más de dos lados y por la mitad en caso contrario. No computa edificabilidad el vacío de los huecos de ascensor o patinillos de instalaciones de más de 1 m², ni los huecos de tendederos superpuestos en vivienda colectiva en caso de que no tengan forjados intermedios.

Artículo NU 3.1.2.4. Ocupación máxima y retranqueos

La ocupación máxima es aquella superficie máxima del solar que pueden ocupar las edificaciones en la planta baja, expresada en porcentaje de la superficie del solar neto, fondo desde vía pública, o por la resultante de los retranqueos mínimos impuestos a las alineaciones oficiales y demás linderos por cada ordenanza específica.

Los retranqueos dentro del solar son las distancias mínimas que deben respetar las edificaciones respecto a la alineación oficial o al resto de los linderos. También se refiere a veces a la distancia entre la nueva alineación de un vial con respecto al frente de la parcela inicial, y cuyo espacio debe ser cedido para vía pública.

En aquellos casos en que la ordenanza exija retranqueos dentro del solar, cuando el solar esté situado entre calles paralelas y por la escasez de fondo (menos de 15 m) no sea posible implantar la edificación cumpliendo el retranqueo mínimo a ambas calles, se podrá permitir adosarse a la de menor anchura salvo que sea travesía en cuyo caso puede adosarse a la otra, o bien a aquel lado en que los edificios colindantes se adosan en su mayoría si fuera el caso, previa consulta urbanística o estudio de detalle.

Artículo NU 3.1.2.5. Soportales y pasadizos

En los ámbitos señalados en los planos de ordenación será obligatorio reservar un espacio en planta baja para soportal o pasadizo público hacia otras zonas. Con independencia de que la titularidad pueda ser pública o privada, el acceso y paso debe ser público.

No podrán establecerse nuevos soportales donde la ordenanza o el catálogo exijan el mantenimiento de fachadas preexistentes.

Los soportales tendrán una altura mínima similar a la de planta baja y una anchura similar a la del resto del tramo de calle o mínima de 2,5 m si no existen referencias.

Artículo NU 3.1.2.6. Espacios libres y jardines de uso privado

Son los espacios libres y jardines de titularidad privada, existentes o resultantes de la aplicación de tipos arquitectónicos o por agotamiento de la edificabilidad.

En algunos casos, determinados ámbitos de los solares se califican expresamente como tal desde el planeamiento urbanístico con el fin de proteger tipos de parcelación o arquitectónicos, vistas panorámicas o entornos de elementos de interés cultural, o por el propio valor cultural del espacio o jardín en cuyo caso se incluyen en el Catálogo urbanístico.

Se entiende que no forman parte de la DU-EL y que el uso se reserva a los propietarios.

Artículo NU 3.1.2.7. Aprovechamiento del subsuelo

En SU-NC y SUR, el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento o instalaciones conforme al art. 103.b RUCyL/09.

Artículo NU 3.1.2.8. Cómputo de plantas

El número de plantas máximo será el señalado con carácter general en la ordenanza correspondiente, salvo que se establezca otro específico en el plano de ordenación para cada manzana o solar, o que el edificio esté catalogado con mantenimiento de la volumetría.

Para el cómputo de plantas permitido por la ordenación urbanística, se tendrá en cuenta la suma de todas las plantas situadas sobre la cota 0 (regulada en el artículo sobre fijación de altura y cota 0) excluyendo sótano o semisótano y planta bajocubierta, siempre que queden incluidas dentro de la altura máxima permitida para alero o cumbreira. A la vez, se tendrán en cuenta las alturas mínimas de estancias a efectos de calidad y salubridad de la edificación.

En los casos en que se establezca un número de plantas mayor para los edificios de una calle A respecto de la calle B que comunique con ella, en la calle B la altura mayor se aplicará exclusivamente al solar con frente a las dos calles y hasta el fondo máximo permitido en la calle A. Si el solar solo tiene frente a la calle B, la altura máxima será la establecida para la misma aunque esté a menor distancia de la calle A que el fondo máximo permitido en la misma.

Artículo NU 3.1.2.9. Fijación de altura en diversos casos. Cota cero

1. Para edificaciones según alineación de vial -Solar con fachada a una calle en pendiente

En calles en pendiente las alturas se medirán desde la cota 0, que será la de la acera en el punto medio de la fachada.

El suelo de planta baja no podrá sobresalir de la acera más de 1 m en cualquier punto de la fachada.

- Solar de esquina con fachada a calles en pendiente

Si el solar tiene fachada continua a dos o más calles con distinta pendiente, la cota 0 es la del punto medio entre las cotas 0 correspondientes a cada fachada, siempre que el desnivel entre esta cota resultante y la cota 0 de cada fachada independiente sea inferior a 1 m, en cuyo caso deberá escalonarse la planta para cumplir este extremo.

- Solar con fachadas a calles independientes

Si el solar tiene fachadas independientes a calles con distintas rasantes, para cada fachada se considerará cota 0 la correspondiente a su calle.

En caso de que la distancia entre las calles sea menor que la suma de los fondos máximos edificables correspondientes, el fondo edificable desde la calle más alta no rebasará el plano equidistante a ambas calles a efectos de cota 0 y aplicación de alturas.

En caso de que la separación entre calles sea menor que el fondo máximo edificable permitido respecto de cualquiera de ellas, la cota 0 se aplicará a la calle más baja. En zonas de gran desnivel, en caso de que la rasante de la calle alta rebase la máxima altura permitida respecto de la calle baja, se permitirá que la altura del edificio se reajuste hasta tener como máximo planta baja respecto de la calle alta, salvo que ello suponga añadir más de una planta a las máximas permitidas respecto de la calle baja.

2. Para edificaciones aisladas o en bloque

Para la medición de altura en edificios separados de línea de calle, se considerará cota 0 el punto medio entre las cotas máxima y mínima del perímetro de las fachadas de la edificación que se quiera levantar.

En todo caso, no se permite aumentar el número de plantas habitables establecido para cada zona debiendo, en los casos de gran desnivel, escalonar la edificación cada 12 m. máximo de fondo a efectos de calcular la cota 0 para cada tramo, permitiéndose usos de almacén o garaje en los espacios bajo cota 0, que no podrán sobresalir más de 4 m. en ningún punto del terreno, y tratando las zonas vistas como fachadas, evitando dejar pilares exentos vistos bajo el edificio.

3. Altura máxima a aleros y a cumbrera

La medición de altura hasta el alero se hará desde la considerada como cota 0 hasta la cara inferior del mismo.

La altura máxima permitida del alero en edificación según alineación de vial se aplicará tanto a fachada a calle como a la fachada trasera o a patio de manzana. Las fachadas de los patios interiores podrán continuarse hasta el plano del faldón.

La altura máxima a cumbrera se señala para cada tipo edificatorio en cada zona.

4. Altura máxima en SUR

Conforme a lo establecido en el art. 103.b.3º RUCyL/09, la altura máxima de cada fachada de un nuevo edificio no podrá ser superior de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate.

5. Altura máxima en edificios de equipamientos y usos terciarios

En edificios destinados a equipamientos y usos terciarios, en los que la normativa sectorial o el nivel de instalaciones técnicas asociadas requiera disponer de plantas de mayor altura que para uso de vivienda, puede autorizarse exclusivamente para este fin, un aumento de la altura total al alero y a la cumbrera superior al máximo autorizado equivalente a 0,50 m por cada planta, incluida la baja. Se exceptúan los edificios catalogados con protección integral o estructural, que mantendrán la altura existente.

Artículo NU 3.1.2.10. Altura mínima de edificios

Se autoriza la disminución de una planta o un máximo de 3 m en relación con la señalada como máxima para cada zona, siempre que se justifique que no afecta negativamente al entorno urbano mediante EAU Estudio de adecuación urbana.

Artículo NU 3.1.2.11. Cuerpos volados, miradores y marquesinas

Se entiende por cuerpos volados aquellos elementos que sobresalen de la fachada en plantas altas y que están cerrados con elementos de fábrica por todas sus caras formado parte del interior del edificio, aunque tengan ventanas. Las galerías y miradores se distinguen de los anteriores en que están cerrados con elementos de carpintería de suelo a techo y abarcan varias estancias o una sola respectivamente. Los balcones son elementos volados pero abiertos y protegidos por barandillas.

Los cuerpos volados, galerías, miradores o balcones y marquesinas, salvo que las condiciones específicas para cada zona o el Catálogo señalen otras, se separarán al menos 1 m de los linderos. La altura mínima sobre la calle será de 3,50 m del suelo, en el punto más desfavorable si la calle está en pendiente, y su proyección sobre la misma será como máximo 1/10 del ancho de la calle, excepto en calles menores de 8 m donde no se autorizan en ningún caso. Deberán quedar siempre retranqueados como mínimo 25 cm del bordillo de la acera, si existe.

En caso de elementos volados existentes que supongan un riesgo para el tráfico, deberán modificarse en caso de rehabilitación del edificio, debiendo ajustarse a las condiciones señaladas.

Artículo NU 3.1.2.12. Cerramiento de azoteas y terrazas

Podrá autorizarse cuando se cumplan las condiciones de volumetría y estéticas de la zona donde se sitúan, sean acordes con el diseño y materiales del edificio y no rebajen las condiciones de habitabilidad o ventilación.

No se podrán cerrar con elementos añadidos las terrazas o azoteas de espacios comunes o patios interiores, tanto si son de uso común como privativo.

CAPÍTULO 3.2. CALIDAD Y SALUBRIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo NU 3.2.1.1. Programa mínimo de vivienda, vivienda en planta baja y exterior

Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de estar-comedor, cocina independiente o incorporada al espacio anterior, baño completo y un dormitorio.

Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda conforme al art. 94.1.a.1ª RUCyL/09.

Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales las que tengan al menos 3 m de fachada con espacios vivideros a vía pública, o a patio de manzana en el que se pueda inscribir un círculo de 16 m de diámetro tangente a la fachada posterior.

Artículo NU 3.2.1.2. Programa mínimo de edificios para usos diversos. Aseos.

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general, todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la normativa vigente.

De no estar regulado específicamente, todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo (o separando la zona de lavabo de la de inodoro), y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de varones y mujeres.

Artículo NU 3.2.1.3. Altura mínima de las estancias

1. Altura libre de planta baja

La altura libre entre pavimento y techo acabados no podrá ser menor de 2,80 m en los locales de uso público y en espacios comunes de acceso a viviendas.

En caso de rehabilitación de locales de escasa altura en plantas bajas de edificios antiguos o catalogados, podrá admitirse una altura libre mínima de 2,50 m, siempre que se solucione de modo adecuado la ventilación de las zonas de uso público.

2. Entreplantas

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de modo que las estancias de uso público tengan una altura mínima de 2,80 m en planta baja y 2,20 m en el altillo, no ocupando éste una superficie superior al 50% de la superficie útil del local.

3. Altura libre de plantas de piso

La altura mínima libre será de 2,5 m.

En cocinas, aseos y pasillos puede reducirse hasta 2,20 m.

La altura máxima de todas las plantas quedará integrada dentro de la altura máxima a alero o cornisa que se señale para cada zona.

4. Altura libre de áticos

La altura mínima de sala de estar, comedor, cocina y dormitorios, será de 2,50 m en más del 50% de la superficie útil de cada estancia y de 2,20 m en los pasillos y baños, no siendo inferior a 1,50 m en el punto más bajo de cualquiera de las estancias. Los espacios con altura inferior a 1,5 m pueden destinarse a almacenamiento. Estas dimensiones deben quedar gráficamente expresadas en planta y la sección de los proyectos.

5. Altura libre en sótanos y semisótanos

Si se destina a uso público, la altura libre mínima será 2,80 m.

En las zonas para uso de garaje, instalaciones o trasteros, la altura libre mínima será de 2,20 m. Se permite que en algunos puntos elementos estructurales o de instalaciones cuelguen hasta dejar 2,00 m libres, excepto en los pasillos de circulación.

Artículo NU 3.2.1.4. Dimensiones mínimas de las estancias en vivienda

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m². Si se incorpora la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m². La cocina independiente tendrá como mínimo 7 m².

Los aseos tendrán como mínimo 3 m², no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no podrá accederse a ellos directamente desde el estar-comedor ni desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m² como mínimo y los individuales 6 m², no pudiendo accederse a ellos desde la cocina.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,90 m, siendo en la zona de los vestíbulos como mínimo de 1,20 m.

En el aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable para vivienda en dúplex, si lo permite el planeamiento, además de cumplir las condiciones de altura mínima para las estancias, la parte de vivienda no incluida en el bajocubierta tendrá como mínimo 25 m² útiles sin contar terrazas.

Artículo NU 3.2.1.5. Accesos, portales y escaleras

El acceso a los solares y edificaciones se diseñará desde los frentes a vía pública, evitando crear servidumbres de paso a través de otros solares, que solo podrán mantenerse en caso de que ya existan y no sea viable su extinción.

Las dimensiones de los portales y escaleras serán las establecidas por la normativa de edificación y accesibilidad. Los portales de vivienda colectiva tendrán una anchura mínima de 2 m hasta los elementos de comunicación vertical.

En ningún caso las puertas de acceso a solares o edificios en su apertura, ni sus peldaños o rampas previos invadirán el espacio público.

En los portales, los accesos a viviendas serán independientes de los accesos a locales destinados a otros usos, excepto los usos terciarios considerados compatibles con las mismas.

Artículo NU 3.2.1.6. Patios

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima capaz de permitir la inclusión de un cilindro de 3 m de diámetro en toda su altura excepto en los aleros, salvo que la normativa de edificación exija otra distancia mayor a efectos de calidad del aire interior.

No podrán cubrirse con elementos, ni siquiera transparentes, en toda su altura.

Artículo NU 3.2.1.7. Elementos de protección

Las escaleras, desniveles, mobiliario urbano, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, conforme a la normativa de accesibilidad y edificación.

Las jardineras, macetas y cualquier elemento doméstico que tenga autorización para ser colocado en fachadas o terrazas de edificios, deberá estar asegurado frente a caída o empuje del viento, sin riesgo para las personas o sus bienes.

Los pozos, depósitos, galerías de mantenimiento, conducciones abiertas y demás elementos con riesgo de accidente, se equiparán obligatoriamente con sistemas de protección eficaces (brocales, tapas, rejillas, vallados, etc.). Tendrán el diseño, resistencia y fijación adecuados para evitar riesgos e impedir el acceso a personas no autorizadas. En caso necesario, se advertirá de los riesgos mediante un cartel visible.

Artículo NU 3.2.1.8. Protección contra el ruido

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa sectorial sobre ruido y sobre aislamiento acústico.

CAPÍTULO 3.3. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Artículo NU 3.3.1.1. Garajes y aparcamientos de vehículos

1. Dimensiones mínimas

Espacios destinados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos, a cubierto o al aire libre. En ambos casos, las dimensiones mínimas por plaza serán 5 m de longitud y 2,30 m de anchura, excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos y las personas. En aparcamientos colectivos, las plazas situadas junto a cerramientos laterales o que tengan intercalados otros elementos arquitectónicos no puntuales, tendrán una anchura mínima de 3 m para facilitar la maniobra. En vía pública con aparcamiento en hilera, la anchura mínima de plaza puede reducirse a 2 m.

En los garajes de edificios de uso público, equipamientos y vivienda colectiva, los pasos para vehículos tendrán como mínimo 4 m de ancho en las zonas situadas frente a plazas de aparcamiento y 3 m en el resto, con un radio de giro mínimo de 6 m medido en el eje de la calle. Las rampas tendrán el 16% de pendiente máxima en tramos rectos y 12% en tramos curvos, cumpliendo lo previsto en la normativa de edificación sobre seguridad frente al riesgo de caídas.

Los accesos de vehículos contarán con vado en la acera, previa autorización municipal, de 3 m de ancho máximo, pudiendo agruparse hasta dos vados, siempre que disten al menos 3 m de esquinas de calles y no ocupen zonas reservadas a cruces peatonales de calles.

Se evitará que el acceso a los garajes se diseñe por calles peatonales o de escasa anchura, en caso de que el solar tenga también frente a calle de tráfico rodado.

Aunque las condiciones de edificación de una zona establezcan retranqueos de la edificación al frente del solar, en caso de rampa exterior de acceso a garaje subterráneo, se permite la cubrición de la rampa para evitar acumulación de nieve o hielo, sin cierres laterales opacos y cumpliendo las condiciones estéticas respecto a materiales y colores.

Para nuevas edificaciones y salvo que se señale otra proporción en las condiciones específicas para cada uso o zona, se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda y cada 200 m² de local o edificación para otros usos, bien sea dentro del edificio o en espacio abierto dentro del propio solar. Dicha condición no se exige para el acondicionamiento de locales ya existentes.

Los aspectos sobre características constructivas (espacio de espera y accesos), protección de recorridos peatonales y señalización se ajustará a lo previsto en la normativa de edificación sobre seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.

2. Reservas singulares

- Conforme a lo establecido en el art. 5 del *Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León (Decreto 217/2001 de 30 de agosto)*, se reservará 1 plaza de cada 40 o fracción a partir de 10, para vehículos que transporten o sean conducidos por personas discapacitadas con movilidad reducida, con las dimensiones mínimas exigidas y la correspondiente área de acercamiento.

- Para los grandes establecimientos comerciales, la reserva de aparcamientos cumplirá lo previsto en la normativa sectorial, en especial en art. 9 de NTU x/2009. Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de la Consejería de Fomento JCyL.

- En la ordenación detallada de sectores de SU-NC y SUR se preverá al menos 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² edificables, conforme al art.128.2.c) RUCyL/09 y cumpliendo lo previsto en el art. 104.2 y 3 RUCyL/09.

Artículo NU 3.3.1.2. Trasteros

En edificios de vivienda colectiva, los trasteros pueden situarse en cualquier parte del edificio (desde planta sótano a bajocubierta), cumpliendo la normativa de edificación sobre protección contra incendios y ventilación. Los pasillos de acceso tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Dichas estancias no podrán habilitarse para uso de vivienda, terciario o industrial -salvo que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, en especial la edificabilidad máxima-, puedan cumplir todas las condiciones exigidas para dicho uso, se autorice el cambio mediante licencia municipal y se proceda al reajuste de coeficientes de propiedad.

Artículo NU 3.3.1.3. Hornos tradicionales y barbacoas

Pueden mantenerse los hornos característicos existentes en la arquitectura tradicional.

Las construcciones fijas para barbacoas solo se permiten en zonas de vivienda unifamiliar aislada o adosada (en este caso con autorización escrita de los colindantes), adosadas a la edificación principal y con el conducto de evacuación de humos rebasando más de 1 m el alero de la cubierta.

Artículo NU 3.3.1.4. Tendederos

Todas las viviendas dispondrán de espacio para secado de ropa. En caso de proyectar tendedero al aire libre, queda prohibido su emplazamiento en fachadas visibles desde vía pública, a no ser que quede integrado en la misma y sin verter aguas a vía pública, cumpliendo además las ordenanzas de volumetría y estéticas.

Artículo NU 3.3.1.5. Toldos

Elementos móviles sobresalientes sobre la vía pública para protección solar o de lluvia. Se justificará su estabilidad estructural y frente al empuje y succión del viento.

La altura mínima sobre rasante será de 2,50 m. No impedirán la circulación de peatones y vehículos, deberán respetar el arbolado existente y no dificultarán la visibilidad de las señales de tráfico o de información pública.

Artículo NU 3.3.1.6. Servicio de cartería

Los edificios dispondrán de buzones para la correspondencia de acuerdo con la normativa vigente. Los buzones exteriores se integrarán en el diseño de las fachadas o cierres de parcelas, especialmente en elementos y ámbitos de interés cultural.

CAPÍTULO 3.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

Sección 3.4.1. Condiciones relativas a la implantación de edificaciones

Artículo NU 3.4.1.1. Control municipal

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones generales y específicas de cada zona o del Catálogo antes de ser puestas en uso.

El Ayuntamiento podrá imponer modificaciones de carácter estético a los proyectos presentados, siempre que lo justifique un mejor cumplimiento de las condiciones estéticas.

El Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de dichas condiciones a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las mismas conforme al art. 17 RUCyL/09, en especial a aquellos elementos que se señalen específicamente como disconformes con el planeamiento en el Inventario de elementos con impacto negativo.

Artículo NU 3.4.1.2. Preservación de vistas panorámicas y silueta de núcleos

En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios o instalaciones de altura, silueta, carácter o aspecto externo discordantes con el ambiente del conjunto.

Artículo NU 3.4.1.3. Edificaciones en áreas forestales y riesgo de incendio

En los nuevos desarrollos urbanos se tendrá en cuenta la normativa sectorial de seguridad en caso de incendio. (Ver lo establecido en el artículo con idéntico enunciado en las condiciones particulares de la edificación en suelo rústico).

Artículo NU 3.4.1.4. Edificaciones en el entorno de cementerios

Conforme a la disp. final 1ª RUCyL/09, en SU y SUR se prohíben las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificios existentes en el entorno de cementerios a una distancia menor de 100 m en núcleos >20.000 hab., menor de 50 m en núcleos de >5.000 hab., y menor de 15 m en núcleos de <5.000 hab. Se entiende que esta condición no afecta a edificios singulares colindantes con cementerios, tales como iglesias, ermitas, u otros edificios tradicionales existentes. Se permiten obras de conservación.

Artículo NU 3.4.1.5. Desmontes, terraplenes y muros de contención

En los casos en que para emplazar una construcción, instalación o infraestructura autorizada sea preciso efectuar desmontes, terraplenes o muros de contención, éstos se integrarán en el medio en que se sitúan, mediante superficies revegetadas, con revestimientos de piedra de la zona, o con tratamientos superficiales en texturas y colores integrados lo más posible con el entorno.

Artículo NU 3.4.1.6. Soleamiento y ventilación

En la ordenación detallada de los nuevos sectores residenciales se procurará disponer los edificios de modo que permitan un adecuado soleamiento de los espacios libres públicos y de los edificios, así como la protección frente a los vientos dominantes y otros factores climáticos.

Artículo NU 3.4.1.7. EAU Estudio de adecuación urbana

En los casos en que el planeamiento lo señale como obligatorio (edificios catalogados o situados en entornos de protección monumental, etc.) o cuando el Ayuntamiento lo considere motivadamente oportuno para casos puntuales, se redactará el EAU Estudio de Adecuación Urbana, con carácter previo o junto con el proyecto técnico, si éste fuera preciso, y con el siguiente contenido:

- Planos de situación sobre el plano de ordenación urbanística, de parcela y ocupación en planta fachadas, esquema de sección y cubiertas.
 - Dos dibujos a escala 1:100 con el conjunto de fachadas delanteras y traseras del tramo de calle donde se encuentra el edificio proyectado (tres edificios a cada lado incluyendo bocacalles si existen), situando en un dibujo el solar o edificio preexistente y debajo el otro con el edificio que se proyecta, incluyendo la cubierta completa hasta la cumbrera y los elementos sobresalientes (buhardillas, conductos, etc.). Puede sustituirse por un montaje fotográfico o infográfico con los mismos datos.
 - Fotografías en color del edificio a sustituir, de los colindantes y de los situados enfrente del mismo, sección constructiva esquemática con definición de los materiales y textura de fachadas y cubierta e integración de los elementos preexistentes de interés, etc.
- Dicho estudio servirá para comprobar la adecuación del diseño del edificio al entorno inmediato, por lo que podrán añadirse o restar condiciones estéticas de las señaladas en la normativa, siempre que sea respetuoso con el entorno y aporte calidad arquitectónica.

Sección 3.4.2. Condiciones relativas al diseño de las edificaciones

Artículo NU 3.4.2.1. Tipo de edificación. Instalaciones prefabricadas

De acuerdo con el art. 17 RUCyL/09, las edificaciones deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno. Por tanto, en caso de pretender implantar edificaciones prefabricadas, éstas deberán cumplir las condiciones generales de uso, edificación y estéticas y las particulares de la ordenanza correspondiente, así como lo previsto en el capítulo sobre Intervención y uso del suelo sobre proyectos y licencias para este tipo de elementos.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados a alojamiento de personas asimilables a "caravanas", "caracolas", "módulos prefabricados", etc., en todos los tipos de suelo, salvo en los lugares habilitados para campamentos de turismo con las condiciones que en ellos se establezcan, o con carácter provisional para obras en ejecución.

Artículo NU 3.4.2.2. Composición de fachadas y cubiertas

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona. Se prohíbe la utilización de repertorios formales anacrónicos o de mera imitación y los modelos importados propios de otras zonas.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados adecuados. En caso de locales con entreplantas, la composición de fachada se tratará como un único local evitando la apariencia de una planta más.

Las marquesinas podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada en edificios o zonas de interés arquitectónico.

Con independencia de la envolvente máxima de cubierta resultante de las condiciones de volumetría y alturas máximas, por encima de la altura máxima de alero se permite la prolongación de tramos aislados de fachada formando hastiales (de cualquier anchura en paramentos paralelos a medianerías, o con una anchura máxima de $\frac{1}{4}$ de la longitud de la fachada si se trata de otros frentes), así como elementos técnicos.

Artículo NU 3.4.2.3. Ventanas y huecos

En los edificios según alineación de vial, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1 m del límite de la medianería colindante, y 60 cm en fachada a patio. Para los espacios habilitados en el bajocubierta, no se autorizan ventanas en fachada a calle o patio de manzana, pudiendo situarse en el plano del faldón o en fachadas de patios interiores.

Se prohíben las ventanas en medianerías, salvo las de servidumbre permitidas por el Código Civil.

Artículo NU 3.4.2.4. Elementos exteriores de instalaciones técnicas de edificios

Todos aquellos elementos como casetones de ascensor, depósitos, refrigeración, paneles solares y fotovoltaicos, etc., deberán quedar dentro de la parcela, integrados en la composición de la cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o que, en caso de ser imprescindible su visibilidad, no desentonen con la armonía del conjunto.

Los paneles solares y fotovoltaicos situados en cubierta deberán integrarse en la forma característica de las cubiertas inclinadas o detrás de petos en las planas, o asimilarse a la imagen de ventanas y lucernarios permitidos y con una composición que no desentone en el diseño global del edificio. Se prohíbe añadir estructuras auxiliares que, aún para buscar una mejor orientación de los paneles, distorsionen la forma estética de la cubierta.

Los elementos de telecomunicaciones se ajustarán a la normativa sectorial, incluyendo medidas para minimizar el impacto visual de dichas infraestructuras.

Los conductos y registros de instalaciones deberán quedar incorporados en el diseño de la fachada en nichos cerrados, o enterrados en las aceras.

Se prohíbe la colocación de conductos vistos del edificio por las fachadas principales en vía pública, debiendo preverse su ocultación en los proyectos de edificios de nueva construcción. Solo se autoriza su implantación en fachadas de edificios ya construidos cuando exista imposibilidad técnica para su trazado por patios o zonas no visibles desde vía pública y si el impacto visual es escaso.

La evacuación de humos, gases o vapores de viviendas, locales, garajes y otros usos que lo requieran se ajustarán a la normativa sectorial.

Los remates de chimeneas y conductos de ventilación en cubierta se adaptarán, en lo posible, a la tradición del entorno en cuanto a diseño, materiales y remates, evitándose los de apariencia metálica brillante o reflectante o los prefabricados de diseño inadecuado al entorno.

Para los elementos protegidos se establecen condiciones específicas en el Catálogo.

Artículo NU 3.4.2.5. Publicidad, carteles y banderines

Para actividades en planta baja, los carteles y anuncios estarán situados sobre el plano de fachada pero sin sobrepasar el nivel del forjado de techo de planta baja y respetando la composición y materiales de la fachada. Se procurará que queden integrados dentro de los huecos, o fuera de ellos con dimensiones máximas de 2x0,50 m.

Podrán admitirse anuncios situados perpendicularmente al plano de fachada de menos de 0,5 m² de superficie, siempre que estén a una altura mínima sobre la acera de 3,00 m y con vuelo inferior en 0,50 m al ancho de la acera, si existe.

Las placas profesionales se situarán agrupadas con diseño uniforme en la zona de portal.

Para actividades terciarias dispersas, situadas en planta de piso, se permiten carteles dentro del hueco de las ventanas.

En edificios de uso terciario exclusivo y equipamientos se permiten los rótulos sobre el plano de fachada o dentro de la parcela en cualquier zona.

No se autorizan en ningún caso carteles sobre las cubiertas del edificio.

Se evitarán los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas, pudiendo utilizarse metales con acabado mate, madera en su color o pintada, metacrilato transparente,...

Las condiciones para elementos catalogados o entornos de protección podrán ser más restrictivas. Toda edificación deberá estar señalizada en lugar visible con el número correspondiente a la vía en que esté situada. El Ayuntamiento podrá imponer un modelo determinado para ámbitos urbanos de interés cultural.

Sección 3.4.3. Condiciones sobre empleo de materiales

Artículo NU 3.4.3.1. Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, debiendo evitar los de textura o color que desentonen de modo manifiesto, o dejar a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento, cualquiera que sea el uso del edificio.

- Como material de acabado se permiten los revocos, estucos y enfoscados pintados en tonos tradicionales en la zona (ocres, blancos...), los revestimientos de barro y paja, el ladrillo cara vista arcilloso y rojizo, y la mampostería de cal y canto tradicionalmente utilizada en la comarca.

Los materiales de fachada extraños a la construcción tradicional de la zona (cerámicas vitrificadas de colores atípicos, fibrocemento o bloque de hormigón en su color, ladrillo tosco sin revestir, materiales metalizados o brillantes,...) quedan prohibidos. En casos excepcionales podrán autorizarse materiales singulares de mayor calidad, siempre que se justifique expresamente su adecuación estética en el proyecto y se estime adecuado por la administración competente.

Los revestimientos inadecuados en fachadas o medianerías (placas de fibrocemento, chapa, etc.), se retirarán cuando lo señale el Ayuntamiento y, en todo caso, en el momento en que se proceda a remozar las fachadas correspondientes.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas correspondientes o con otro de apariencia y color semejantes.

Se diseñarán como fachadas y no como medianerías, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discorra por ellos vía pública.

- Las cubiertas deberán adaptarse a los colores tradicionales de la zona (teja roja) como tono predominante, quedando prohibidas las cubiertas de pizarra, chapa en colores vivos, fibrocemento gris, etc., por lo que se irán sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

- Se permiten materiales de mayor calidad (cobre, zinc,...) siempre que lo justifique el diseño del edificio.

Las carpinterías exteriores procurarán adoptar las proporciones, particiones y colores tradicionales de la zona, evitando las de apariencia metálica brillante.

Sección 3.4.4. Condiciones relativas al cierre de solares y ajardinamientos

Artículo NU 3.4.4.1. Vallados en SU y SUR

Salvo que se establezcan otras condiciones específicas para cada zona en la ordenación detallada, se permiten los cerramientos de hasta 2,00 m de altura máxima total, no pudiendo sobrepasar con elementos opacos 1,00 m sobre la rasante en los tramos a vía pública,

ajustándose a la alineación oficial. La parte opaca del cierre puede alcanzar los 2 m de altura sólo en la separación entre parcelas donde se permiten las edificaciones entre medianerías.

Los materiales de los cierres opacos serán similares a los permitidos para fachadas.

Artículo NU 3.4.4.2. Plantaciones y protección de arbolado en SU y SUR

- Estarán sujetos a previa licencia urbanística, conforme al art. 288.b).6º RUCyL/09, la corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, que estén situados en SU y SUR.
- En zonas de ordenanza donde las edificaciones no pueden ocupar la totalidad del solar se evitará la pavimentación generalizada del suelo restante, reservando zonas para vegetación o pavimentos permeables que permitan la absorción del agua de lluvia y la evaporación desde el suelo.
- En los proyectos de urbanización y en nuevos desarrollos urbanísticos se mantendrán en lo posible las arboledas de vegetación autóctona de cierto valor ambiental y, en caso de ser necesaria su tala por razones funcionales, se compensará cada ejemplar maduro por la plantación de dos ejemplares de especies similares en zonas públicas o privadas.
- Dentro del SU en solares sin edificar se prohíben las plantaciones productivas de gran escala que puedan afectar negativamente a las zonas residenciales.
- Las distancias a linderos de plantaciones de arbolado en solares de SU se ajustarán a lo dispuesto en el Código Civil.

Artículo NU 3.4.4.3. Ajardinamiento de polígonos industriales

- La urbanización de espacios de uso industrial se integrará paisajísticamente en el entorno, y se diseñarán medidas de defensa contra la erosión, especialmente en los taludes y terraplenes perimetrales, utilizándose la tierra vegetal procedente de los suelos afectados por las obras, que previamente habrá sido seleccionada y almacenada conservando sus características biológicas. Se realizarán siembras, hidrosiembras y plantaciones arbóreas, incidiendo con éstas principalmente en los flancos para mitigar el impacto visual desde las carreteras próximas. Se evitarán disposiciones geométricas, procurando una disposición irregular y con mezcla de especies autóctonas para mejorar la integración paisajística. Se puede utilizar malla metálica como soporte para la implantación de plantas trepadoras que permitan un cierre visual perimetral del área.

TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 4.1. SISTEMAS Y DOTACIONES URBANÍSTICAS

Artículo NU 4.1.1.1. Definición y tipos de Sistemas y Dotaciones Urbanísticas

Conforme a la disposición adicional única del RUCyL/09, las dotaciones urbanísticas son el conjunto de sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población.

Comprenden los siguientes tipos, para los que en su caso se establecen determinaciones en el planeamiento:

VP	Vías Públicas
EL	Espacios Libres Públicos
EQ	Equipamientos
EP	Espacios protegidos
SU	Servicios Urbanos

CAPÍTULO 4.2. VP. VÍAS PÚBLICAS Y APARCAMIENTOS

Artículo NU 4.2.1.1. Ámbito. Zonificación funcional de carreteras locales

Son carreteras locales (CV) las de titularidad y competencia municipal salvo que pertenezcan a la red local de la Diputación.

Se incluyen vías municipales agrícolas (SC) que están pavimentadas.

Carreteras municipales y vías municipales agrícolas

	<i>C.V. Acebes a San Pedro de Pegas</i>
	<i>C.V. Acebes a Castrillo de San Pelayo</i>
	<i>C.V. La Milla del Páramo a Villavante</i>
	<i>- Otras</i>

- En cuanto a la zonificación funcional de carreteras locales para establecer las condiciones para la edificación y cierres de parcela en márgenes en SR, se aplicarán las mismas condiciones que para las carreteras provinciales y caminos, recogidas en SR-PI Suelo rústico de protección de infraestructuras.

Artículo NU 4.2.1.2. Criterios de diseño y ejecución de las vías públicas

Conforme al art. 120.1.b) RUCyL/09, las VP deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.

Artículo NU 4.2.1.3. Calzadas

Conforme al art. 36.2. LUCyL/08, en el trazado del viario y espacio libres se respetarán los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación, adaptando el trazado a las formas del relieve, cornisas y terrazas naturales, bordes de cauces, manchas de arbolado, elementos de interés cultural,... quedando condicionados los desmontes y terraplenes al cumplimiento de las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

- En los Sectores sin ordenación detallada que se sitúen en zonas de borde del SU, de cauces o de terrazas fluviales, en el entorno de elementos de interés cultural, etc., se procurará que la zona de transición se resuelva con vías de comunicación o espacios libres de uso público propios del Sector.

- En las zonas de borde de suelos industriales o para dotaciones, en SU-NC o SUR colindantes con carreteras, se proyectará una vía de servicio con las conexiones que autorice el organismo titular de la carretera.
- En zonas de nueva ordenación se procurará que el tamaño de las manzanas se asimile a las proporciones de las manzanas del entorno, evitando las de gran tamaño que comprometan el desarrollo futuro de las zonas periurbanas o impidan la relación próxima con el medio rústico.
- En el trazado de nuevos viales se tendrán en cuenta las condiciones de aproximación y entorno para facilitar la intervención y maniobra de personal de extinción de incendios conforme a la normativa sectorial, el acceso de vehículos de recogida de residuos, los vehículos y maquinaria de ejecución de obras y seguridad en las mismas,...
- En aquellos casos en que la separación entre sectores de SU-NC o SUR se señale por un vial previsto a compartir entre los mismos, el primer sector que se urbanice asumirá la urbanización de toda la calzada del vial, al menos si ya es un camino existente, y la acera correspondiente a su lado, así como los servicios urbanos. Al sector que se urbanice posteriormente corresponderá la urbanización del resto de la calle.
- En los casos en que, en los sectores sin ordenación detallada, se señalen gráficamente viales interiores al mismo, se respetará su trazado en las condiciones que señale la ficha correspondiente, con los reajustes que sean precisos para su mejor funcionalidad.
- En ningún caso se autorizarán nuevas vías urbanas que se resuelvan en fondo de saco, debiendo siempre tener entrada y salida a otras vías existentes o previstas por el planeamiento. Se permitirá el fondo de saco como solución provisional hasta que se abra la prolongación de la vía, si parte de ésta se desarrolla por terrenos ajenos a la actuación urbanizadora y está prevista en el planeamiento.
- Las nuevas vías rodadas en áreas de SU-NC y SUR no podrán tener una anchura inferior a 9 m, a excepción de las señaladas en planos con menor dimensión. Se recomienda la reserva de carriles de 3 m de ancho para circulación de vehículos en cada sentido, bandas de 2 m para aparcamiento y aceras de 2 m mínimo.
- En todo caso cumplirán las condiciones mínimas sobre accesibilidad para vehículos contra incendio.
- Se mantendrán las rasantes existentes, salvo las señaladas en los planos de ordenación o en el planeamiento de desarrollo, y las exigidas por seguridad en zonas inundables previo estudio hidrológico en las zonas de nueva ordenación, y las que se establezcan por el Ayuntamiento en casos singulares.
- Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista. El viario se ajustará a las exigencias señaladas en las Instrucciones Técnicas correspondientes.

Artículo NU 4.2.1.4. Pavimentación y encintado de aceras

- Las características técnicas y de acabado de las aceras se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias de uso.
- En el caso de travesías y tramos urbanos, la determinación de las características técnicas y de acabado de las aceras ubicadas en el dominio público de las carreteras corresponde al organismo titular de la carretera.
- Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm y una resistencia mínima de 30 N/mm².
- Los accesos de paso de vehículos a cada solar requerirán la ejecución de vado en la acera.
- Se tendrán en cuenta las condiciones de accesibilidad para minusválidos en los pasos de peatones, accesos a espacios públicos, etc., conforme a la *Ley 3/1998 de Accesibilidad y supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León* y al *Decreto 217/2001 de 30 de agosto* por el que se aprueba el *Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras*.
- El pavimento de las aceras y soportales en los edificios de nueva construcción o reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que señale el Ayuntamiento, en caso de que esté prevista su sustitución.
- En sendas históricas y turísticas, zonas en casco tradicional o conjunto histórico, entornos de BIC/BIN o en espacios señalados en los planos o el Catálogo de elementos de interés cultural, las

pavimentaciones se integrarán en la estética de dichos ámbitos y se ajustarán a las condiciones específicas de urbanización.

Artículo NU 4.2.1.5. Aparcamientos públicos

Se tendrá en cuenta lo establecido en la normativa urbanística, en especial en el art. 128.2.c) RUCyL/09 y en el planeamiento sobre reservas de aparcamiento y sobre condiciones relativas a instalaciones de aparcamiento de vehículos, además de cumplir la normativa sectorial sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo NU 4.2.1.6. Vegetación y arbolado

- El Ayuntamiento podrá ejecutar proyectos de plantación de arbolado en las vías públicas de su competencia e imponer condiciones a los particulares respecto a plantaciones arbóreas o elementos de éstas en sus parcelas que invadan la vía pública y puedan alterar la circulación, visibilidad o seguridad. Se dejarán parterres para vegetación en las aceras y plazas donde exista espacio suficiente para ello.

Artículo NU 4.2.1.7. Infraestructuras y servicios urbanos

- Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las infraestructuras enterradas, evitando futuras demoliciones.
- En las travesías de población, se procurará que los servicios urbanos discurran bajo las aceras o zonas peatonales, cruzando bajo la calzada en los puntos imprescindibles, previa autorización del organismo titular de la carretera.

Artículo NU 4.2.1.8. Criterios de uso y urbanización de zonas calificadas como vía pública

- Puesto que desde el planeamiento urbanístico, todos los suelos urbanos no calificados en los planos de ordenación con ordenanzas edificatorias o para otras dotaciones urbanísticas, en general puede entenderse que son vía pública de modo indeterminado, en dicho ámbito se podrán acometer aquellas actuaciones urbanizadoras que se estimen más adecuadas para el mejor uso público de cada espacio concreto o la polivalencia de usos, de modo que se pueden acometer cambios en la urbanización para uso rodado o peatonal, cambios de sección de viales o pavimentaciones, reserva o supresión de aparcamientos, espacios libres públicos y de recreo, instalaciones deportivas al aire libre, plantaciones, carriles bici, paradas de bus, implantación o supresión de mobiliario urbano, y otras actuaciones similares, siempre que no perjudiquen los usos o redes esenciales, y todo ello sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico puesto no se altera la calificación urbanística del suelo.

CAPÍTULO 4.3. EL. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y ZONAS VERDES

Artículo NU 4.3.1.1. Ámbito

- Conforme a la disposición adicional única RUCyL/09, se entiende por Espacios Libres públicos:
- El sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.
- Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- Se entiende por zonas verdes, dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Se ajustarán a lo previsto en los arts. 128.2.d) y 105.2 y 3 RUCyL/09.

Criterios de reserva

- Con carácter general se señalan en planos de ordenación... o se reservarán conforme a lo previsto en el art. 128 (NUM) RUCyL/09.
- Se efectuarán conforme a lo señalado en las fichas de los sectores, los planos de ordenación y los demás documentos.

Artículo NU 4.3.1.2. Condiciones de uso

- Solo se autorizan los usos compatibles con el destino específico de estos espacios para ocio, deporte y descanso al aire libre, uso peatonal y de bicicletas, etc.
- Se autoriza el uso deportivo al aire libre, los usos constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales y otros usos dotacionales, conforme al art. 94.1.a.2ª. RUCyL/09.

Artículo NU 4.3.1.3. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación, se tendrán en cuenta las siguientes:

- Tipo de edificación: Edificación aislada con la tipología adecuada al uso característico: quioscos, templete de música, aseos públicos, puestos de información turística,...
- Número de plantas máximo: Planta baja.
- Alturas máximas: A cara inferior del alero 3 m y a cumbrera 6 m salvo elementos ornamentales.
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²T / m²S, conforme al art. 94.1.a.2ª. RUCyL/09.

Artículo NU 4.3.1.4. Condiciones estéticas y ambientales

- Conforme al art. 128.2.d) RUCyL/09, en su diseño debe garantizarse su adecuado soleamiento y plantación de especies vegetales en al menos el 50%.
- Los materiales de acabado e instalaciones de la urbanización de los espacios libres públicos deberán ajustarse al modelo que el Ayuntamiento señale, o al del entorno en el caso de pequeñas actuaciones junto a zonas ya urbanizadas.
- En los proyectos de urbanización se contemplarán reservas específicas o tratamientos de pavimentos que favorezcan la movilidad para el uso peatonal y de bicicletas.
- Deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.
- Se podrán dotar de mobiliario urbano adecuado, prefabricado o de obra, según su carácter (bancos, mesas, fuentes, juegos, instalaciones deportivas al aire libre, paneles informativos, etc.). Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, situación,...
- En el diseño del espacio urbano se tendrán en cuenta los espacios adecuados para la movilidad peatonal y de bicicletas, zonas para juegos infantiles y zonas adecuadas para el descanso y ocio

de la tercera edad, para los festejos locales, para los juegos y las concentraciones al aire libre, para el deporte, etc. Se contemplará en el diseño del espacio urbano la incorporación de recursos ornamentales con valor artístico.

- En la ordenación detallada de los sectores, se procurará que los espacios libres públicos se sitúen en las zonas más adecuadas en función del entorno, de las vistas, del soleamiento, de los vientos dominantes, de elementos naturales existentes que puedan quedar integrados (arbolado natural, fuentes naturales,...).

...

- Se contemplarán ajardinamientos con bajas exigencias de agua y sistemas de riego de espacios libres que racionalicen el uso del agua.

- Se evitarán las pavimentaciones generalizadas, reservando zonas con pavimentos permeables y para vegetación ornamental.

- Las edificaciones procurarán ajustarse a las condiciones estéticas generales, aunque podrán variarse si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de elemento público.

CAPÍTULO 4.4. EQ. EQUIPAMIENTOS

Artículo NU 4.4.1.1. Ámbito

Conforme a la disposición adicional única RUCyL/09, se entiende por Equipamiento, el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad y de alojamiento de integración, así como otros que se consideren necesarios y respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

Se señalan con carácter indicativo los siguientes Equipamientos:

EQ	Equipamiento polivalente o de reserva <i>Edificio polivalente, reserva de suelo para equipamiento</i>
EQ-E	Educativo y docente <i>Guarderías, centros de enseñanza general o enseñanzas especializadas.</i>
EQ-D	Deportivo <i>Gimnasios y escuelas deportivas, polideportivos,...</i>
EQ-C	Comercio. Mercados y abastecimiento básico <i>Mercados centrales, centros comerciales, mataderos, recintos feriales,...</i>
EQ-M	Administrativo <i>Representación e institucionales, servicios de la administración pública.</i>
EQ-T	Cultural <i>Centros culturales, bibliotecas, museos y salas de exposición,...</i>
EQ-O	Ocio y espectáculos <i>Actividades recreativas, teatros, cines,...</i>
EQ-A	Social y asistencial <i>Centros de acogida, residencias de ancianos, alojamiento de integración,...</i>
EQ-S	Sanitario <i>Consultorios médicos, unidades de salud básicas, centros hospitalarios,...</i>
EQ-L	Religioso <i>Templos y centros parroquiales,...</i>
EQ-V	Servicios varios <i>Transporte, logística, seguridad, extinción de incendios,...</i>
EQ-CT	Tanatorios, crematorios y cementerios

Criterios de reserva

- Con carácter general se señalan en planos de ordenación o se reservarán conforme a lo previsto en el art. 128 RUCyL/09 para los sectores sin ordenación detallada. En determinados casos, en la ficha correspondiente del sector se precisan otras condiciones sobre su ubicación.

-El Ayuntamiento podrá destinar nuevos espacios para EQ de utilidad pública o interés social en SU, o en SR si han de emplazarse en dicho suelo y está considerado como permitido o autorizable.

- Conforme al art. 106.2 RUCyL/09, en los sectores de SU-NC cuyas especiales condiciones lo justifiquen puede admitirse que las superficies reservadas para el sistema local de EQ público, cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas, y cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

- En la ordenación detallada de los sectores, se procurará que los EQ se sitúen en zonas relevantes dentro del diseño urbano, de modo que sean funcionales, accesibles y que puedan realzar la calidad del ámbito.

Artículo NU 4.4.1.2. Condiciones de uso

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican los siguientes:

Usos admisibles

- Uso de equipamiento especificado o compatible (El Ayuntamiento podrá variar el destino específico del equipamiento por cualquier otro equipamiento compatible sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico).
- Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento o vinculado al uso previsto.
- Comercios, servicios, hostelería y de relación compatibles con el equipamiento y al servicio del mismo.
- La compatibilidad con uso de vivienda o en edificio exclusivo dependerá del tipo de uso y de la normativa sectorial. Como referencia orientativa, se podrán utilizar los parámetros establecidos en las condiciones generales para usos similares.

Usos prohibidos

Los demás

Artículo NU 4.4.1.3. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales de edificación y de las específicas de protección de cauces, carreteras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Conforme al art. 120.1.e) RUCyL/09, los EQ deben diseñarse con el objetivo de favorecer su funcionalidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de aplicación.
- Las edificaciones de equipamientos privados o públicos situados en zonas de ordenanza en que sean un uso admisible o compatible o en categoría de suelo rústico en que sea un uso autorizable, se ajustarán a las condiciones particulares de dicha zona.
- Las edificaciones de equipamientos situados en solares calificados como tal se ajustarán a la ordenanza de la manzana de la que formen parte o a la ordenanza predominante en las manzanas circundantes si está exenta.
- Los equipamientos públicos compatibles con los usos permitidos, compatibles y sujetos a autorización en cualquier clase de suelo podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, quedando dispensados de aquellas condiciones de edificación que impidan implantar el programa previsto, siempre que resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad, incluidos los aparcamientos (salvo en solares de menos de 100 m²), y previa ordenación mediante estudio de detalle que justifique dicha implantación.
- Los cementerios de nueva construcción podrán emplazarse en cualquier categoría de SR, y se situarán como mínimo a 100 m de SU y SUR medidos a partir del perímetro exterior del cementerio conforme a la normativa sectorial vigente.

Artículo NU 4.4.1.4. Condiciones estéticas y ambientales

- Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas generales, especialmente en lo que se refiere a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela, aunque podrán variarlas si con ello se mejora la calidad compositiva reforzando el carácter singular de edificio público, (en especial los elementos singulares u ornamentales sin aprovechamiento urbanístico tales como torres, carillones, elementos simbólicos, etc., que podrán superar la altura máxima) previa autorización a la vista del EAA Estudio de adecuación ambiental en SR y EAU Estudio de adecuación urbana en SU y SUR.
- Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

CAPÍTULO 4.5. SU. SERVICIOS URBANOS

Artículo NU 4.5.1.1. Condiciones generales de urbanización

Con carácter genérico se definen los siguientes Servicios Urbanos:

SU	Servicio genérico o de reserva
SU-ABA	Servicio urbano de Abastecimiento de agua potable
SU-SAN	Servicio urbano de Saneamiento y depuración
SU-ELE-ALU	Servicio urbano de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones
SU-RSU	Servicio urbano de Recogida y tratamiento de residuos

Conforme al art. 120.1.c) RUCyL/09, los SU deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionalidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura, y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.

1. Criterios de reserva

- El Ayuntamiento podrá destinar espacios para Servicios Urbanos en función de su carácter (en especial: captaciones de agua, depósitos, EDAR y similares) en cualquier clase y categoría de suelo, con las condiciones establecidas en cada caso para el uso C.(Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas) si se trata de SR, y si está justificada la necesidad de emplazarse en dicho tipo de suelo.
- Partiendo de que en el SR no se pueden ejecutar acciones de urbanización generalizada de los terrenos, las condiciones mínimas establecidas para garantizar el servicio se refieren exclusivamente a intervenciones para usos autorizados en parcelas concretas de SR.

2. Condiciones de uso y edificación de los servicios urbanos

- Por sus propias características, no se fijan condiciones de parcela mínima, ocupación, altura, etc., para ninguna de clase de suelo.
- Sólo se autorizan las edificaciones que se precisen exclusivamente para su fin específico según el tipo de infraestructura de servicio urbano y conforme a su compatibilidad con las características de la categoría de suelo en que se pretenda situar.

3. Condiciones estéticas y ambientales de los servicios urbanos

- Los servicios urbanos, cualquiera que sea su entidad, deberán integrarse en el entorno, procurando causar el menor impacto posible, cumpliendo las condiciones de generales de protección del medio ambiente y las condiciones generales estéticas, de modo que las instalaciones que por su naturaleza deben quedar a la vista se implanten adecuadamente.
- Las edificaciones auxiliares cumplirán las condiciones estéticas específicas de la zona en que se emplacen, especialmente si se sitúan en suelo rústico o en zonas de interés cultural, en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores.
- Los cierres de parcela y ajardinamientos se ajustarán a lo señalado en las condiciones generales estéticas y de protección de vías de comunicación.

4. Servidumbres urbanas

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, notificándolo con antelación a los propietarios y sometiéndose a los criterios de diseño y ejecución.

5. Condiciones para la conexión de servicios urbanos de sectores con las redes generales municipales

- En el desarrollo y gestión urbanística de los sectores previstos se tendrá en cuenta que las redes de servicios urbanos del sector deberán conectar o completar las redes generales municipales.
- En aquellos sectores que no sean colindantes con las redes existentes por existir otros sectores intermedios que no estén aún desarrollados, las conexiones subterráneas de los

servicios urbanos podrán trazarse a través de éstos, de modo que en el futuro sirvan para ambos. A ser posible, el trazado seguirá las reservas para viales señaladas en la ordenación general, sin que los propietarios de suelo puedan impedir su ejecución, pudiendo ser compensados por los daños temporales provocados por la ejecución de las obras necesarias.

Artículo NU 4.5.1.2. SU-ABA Servicio urbano de abastecimiento de agua

- Se cumplirá la normativa sectorial vigente sobre abastecimiento y control de calidad del agua potable de consumo humano.
- Se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

1. Captación, depósito y estaciones de tratamiento de agua potable ETAP

- Las captaciones deberán contar con autorización de la administración competente y se garantizará la potabilidad del suministro mediante los tratamientos precisos y los análisis químicos y bacteriológicos legales.
- Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente para el consumo total equivalente a 36 horas.
- Para los nuevos desarrollos urbanos, se justificará la disponibilidad de caudal suficiente de la red municipal con los derechos de agua que el Ayuntamiento posea previamente. En caso contrario, deberá solicitar a la confederación hidrográfica una ampliación de concesión, u otra nueva en el caso de que el abastecimiento de los nuevos sectores se vaya a suministrar de manera independiente.

2. Red de distribución de agua potable

- Las redes de abastecimiento de agua se diseñarán de modo que se garantice la eficiencia, la seguridad y se evite las pérdidas y la contaminación de los suministros.
- Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable. Se establece un caudal mínimo de 200 litros/hab/día para usos residenciales, incluido riego, hidrantes, etc.
- La red tendrá un diámetro mínimo de 80 mm. En zonas industriales el abastecimiento tendrá la capacidad suficiente en función de la dimensión del área y del número y tipo de actividades que puedan implantarse. Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5 para uso global residencial y por 3 para otros usos predominantes.
- La conexión de los usuarios con la red estará en la acera y contará con arqueta registrable, los contadores estarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la compañía suministradora.

3. Red de riego y protección contra incendios

- La red de riego y de protección contra incendios podrá ser unitaria con la de consumo o independiente de la de abastecimiento. Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros homologados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

Artículo NU 4.5.1.3. SU-SAN Servicio urbano de saneamiento y depuración

- Se cumplirá la normativa sectorial vigente sobre redes de saneamiento y tratamiento, depuración y vertido de aguas residuales.
- Se elaborará un plan de gestión de residuos residenciales e industriales.
- Se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

1. Conducciones de evacuación

- Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida de 160 mm de diámetro interior, con pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas, y con arqueta de registro de formato estandarizado en vía pública junto a la fachada del solar.

- Se prohíbe que las bajantes de aguas pluviales en fachada a vía pública efectúen su vertido directo sobre la acera o la calzada. Las aguas pluviales se evacuarán según el sistema de recogida y depuración unitario o separativo que esté previsto en el municipio.

2. Colectores de evacuación

- Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.
- Se procurará hacer redes separativas para aguas pluviales, de modo que no sean conducidas a estaciones depuradoras, sino a cauces de agua o recicladas para riego u otros usos.
- Se establecen las siguientes condiciones mínimas:
- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día en áreas residenciales. En áreas industriales será la necesaria para evacuar aguas residuales de las actividades instaladas. Se tendrá en cuenta la pluviosidad de la zona a efectos del cálculo de la red.

3. Condiciones de los vertidos y estaciones de depuración de aguas residuales EDAR

- Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.
- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento conforme al art. 245.2 RDPH/2003.
- Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo, debiendo cumplir las disposiciones del reglamento de dominio público hidráulico y otras normas complementarias.
- Con el fin de cumplir las normas de calidad del medio receptor y las normas para la depuración y ordenación de los vertidos exigidas por la confederación hidrográfica, la entidad gestora deberá realizar un programa de reducción de la contaminación (PRC) detallando las instalaciones de depuración o medidas correctoras a realizar.
- En SU y SUR se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento. Los vertidos a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en la calidad del medio receptor, como pueden ser los industriales, deberán ser informados favorablemente por el organismo de cuenca, con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento.
- Toda actividad cuyo funcionamiento produzca vertidos cuyas características relativas a su concentración y/o sus características químicas o biológicas sean incompatibles con las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas, deberá efectuar el tratamiento de los mismos previo a su evacuación a la red general.
- El titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización a la administraciones competentes (en especial al organismo de cuenca), acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes conforme a la normativa sectorial. (arts. 100 y ss. texto refundido LA/2001 y arts. 245 y ss. RDPH/1986).
- Todo vertido debe reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para las aguas según lo previsto en el plan hidrológico de la cuenca correspondiente.
- En los vertidos industriales y ganaderos deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la normativa de prevención ambiental y demás normativa sectorial sobre emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos.
- Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal y, en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración, y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido por parte de la confederación hidrográfica según lo establecido en la normativa sectorial.
- En caso de que los vertidos se conecten a la red municipal, deberán adaptarse las actuales y futuras infraestructuras locales de saneamiento y de depuración a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supongan los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.
- Se permite la implantación o ampliación de las instalaciones de depuración en cualquier categoría de suelo rústico, siempre que no afecte negativamente a valores singulares del entorno.
- Se fomentará el uso de sistemas de reaprovechamiento del agua residual para otros usos compatibles en las condiciones adecuadas, como riego,....

- Para los nuevos desarrollos urbanos, se justificará la capacidad de depuración de la red municipal con los derechos de vertido que el Ayuntamiento posea previamente. En caso contrario, deberá solicitar a la confederación hidrográfica una ampliación de concesión, u otra nueva en el caso de que la depuración y vertido de los nuevos sectores se vaya a efectuar de manera independiente.
- Donde la topografía impida la conexión con las depuradoras existentes, deberá establecerse estación depuradora o de bombeo, quedando especificado el régimen de mantenimiento de la misma.
- La ocupación de los nuevos sectores residenciales o industriales no podrá autorizarse si con carácter previo no se han puesto en funcionamiento las infraestructuras de saneamiento y depuración que sean capaces de garantizar el tratamiento adecuado de la totalidad del vertido.

4. Condiciones complementarias de saneamiento para usos industriales en polígono

- Todos los efluentes líquidos procedentes del polígono industrial deben llevar una depuración previa antes de su vertido. La red de saneamiento será separativa, con conducciones y destinos diferentes para aguas de lluvia y para aguas residuales. El colector de residuales verterá en el colector general, desembocando finalmente en la estación depuradora de aguas residuales, si la entidad gestora de la infraestructura permitiera ese tipo concreto de vertidos. En cuanto al colector de pluviales, antes de su vertido a cauce público dispondrá de decantador y desengrasador, contando previamente con la autorización del organismo de cuenca, que regulará las condiciones de vertido. El vertido de pluviales deberá ajustarse también a los parámetros de la Ley 6/1992 de 18 de diciembre, de protección de los ecosistemas acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.
- Existirá una Entidad gestora del polígono industrial, que deberá exigir a las industrias que se instalen en el mismo, unas condiciones mínimas de depuración de vertidos, con el fin de adaptarse a las normas de calidad exigidas en la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, así como al resto de limitaciones que puedan derivarse de la Ordenanza Municipal de vertido o de otros estándares de calidad más restrictivos aplicables al caso.
- Tanto el colector general del polígono industrial como las distintas industrias instaladas dispondrán de pozos de registro de fácil acceso y deberán poseer un vertedero aforador tipo Parshall o similar. En el punto de vertido de pluviales, si este se realiza a cauce público, se construirá una arqueta que permita comprobar la calidad del agua en cada momento por el organismo competente.
- Se deberá programar y llevar a cabo, de una manera sistemática y permanente, por parte de la entidad gestora del polígono o en quien delegue, un control y vigilancia sobre posibles vertidos y fugas que puedan afectar a las aguas superficiales o subterráneas.
- Debido a la proximidad del polígono industrial a zonas urbanas y viviendas de tipo residencial, no se permitirá la instalación en el mismo de industrias consideradas como peligrosas o insalubres, así como tampoco las incluidas en el grupo A del Anexo II del Decreto 833/1975 por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico o normativa que lo sustituya.
- Las empresas que se instalen en el polígono industrial deberán cumplir con lo estipulado en la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos.
- Los escombros y materiales de desecho procedentes de las obras de urbanización, así como de la construcción de las edificaciones, deberán retirarse y depositarse en vertedero autorizado, o bien ser recogidos por gestor autorizado. Se efectuarán riegos periódicos durante las obras a fin de evitar la producción de polvo que pueda afectar al tráfico rodado en las carreteras próximas.

Artículo NU 4.5.1.4. SU-RSU Servicio urbano de residuos sólidos urbanos

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Se ajustará a la normativa sectorial de aplicación.
- Para los residuos de ejecución de obras de urbanización y edificación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la normativa y planes sobre la producción y gestión de los residuos urbanos, envases, de construcción, escombros y demolición.
- Se contemplará la gestión específica por entidades autorizadas y gestores de residuos especiales, conforme a normativa sectorial. Se informará a las administraciones competentes sobre la gestión de los residuos generados con riesgo de contaminación de aire, agua y suelos.

- La gestión de residuos urbanos se proyectará reservando zonas bien ubicadas para la recogida y tratamiento.
- Se evitará la aparición de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos o en cualquier otra zona, y se restaurarán los que aparezcan, estableciendo medidas para que no se consoliden.
- Se habilitará espacios para puntos limpios, para contenedores selectivos, y para residuos especiales, hasta su traslado a las plantas de transferencia y al centro de tratamiento de residuos correspondientes.
- Los enclaves para el establecimiento de contenedores de basuras se integrarán en el entorno, mediante elementos que disminuyan su impacto, especialmente en ámbitos de elementos del Catálogo.
- Se fomentará el empleo de materiales reciclables y/o reciclados para las obras de construcción, cuando sea conveniente.

Artículo NU 4.5.1.5. SU-ELE/ALU Servicio urbano de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones

- Se cumplirá la normativa sectorial vigente sobre redes de electricidad y alumbrado.
- Se establecen determinados criterios de diseño y ejecución, que deberán ser considerados al redactar los proyectos y acometer las obras de urbanización, con el fin de garantizar determinados objetivos en beneficio de los habitantes.

1. Conducciones y distribución energía eléctrica

- Se garantizará el suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 3 Kw/vivienda ó 50 vatios/m² para otros usos.
- Se reservarán los espacios necesarios para el emplazamiento de estaciones transformadoras previstas (recintos de 18 m² mínimo) en función del consumo previsto en la zona, conforme a la normativa vigente).
- Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc. Para cualquier tipo de suelo, debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.
- Se prohibirá el paso de nuevas líneas aéreas de alta tensión por SU y SUR.
- En espacios y entornos de interés cultural podrá exigirse el soterramiento de los tendidos eléctricos existentes.
- Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.
- No se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública.
- En sectores en SU-NC y SUR, las líneas aéreas de alta tensión, en caso de existir, se soterrarán al ejecutar la urbanización o, si no es posible técnicamente, se desviarán a SR.
- En los sectores de SU-NC y SUR se efectuarán las reservas necesarias en suelo para dotaciones.
- En SU se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello, en las nuevas pavimentaciones o reformas se dejará la previsión de arquetas y canalizaciones adecuadas para soterrar las líneas.
- Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, etc.), que deban situarse en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las mismas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.
- En los ámbitos incluidos en el Catálogo, las instalaciones se ajustarán a lo establecido en el mismo.

2. Alumbrado público

- Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas, especialmente en casco tradicional y obligatoriamente en espacios y edificios protegidos de interés cultural. Para ello, en las nuevas pavimentaciones o reformas se dejará la previsión de arquetas y canalizaciones adecuadas para soterrar las líneas.
- Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación satisfará las demandas de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación.

- Se proyectará un alumbrado eficiente y se evitará la contaminación lumínica en los sistemas de alumbrado público.

3. Telecomunicaciones

- Las redes urbanas serán preferentemente subterráneas, especialmente en casco tradicional y en espacios y edificios protegidos de interés cultural. Para ello, en las nuevas pavimentaciones o reformas se dejará la previsión de arquetas y canalizaciones adecuadas para soterrar las líneas.
- Los elementos auxiliares (tendidos, antenas, etc.), que deban ir en las fachadas de las edificaciones, quedarán integrados en el diseño de las mismas, cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.
- En los ámbitos incluidos en el Catálogo, las instalaciones se ajustarán a lo establecido en el mismo.

TÍTULO 5. SU. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 5.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo NU 5.1.1.1. Categorías y régimen urbanístico del suelo urbano

Según el art. 23 RUCyL/09, tendrán la consideración de urbanos los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización conforme a determinados criterios de dotación de servicios.

Conforme a los arts. 25 y 26 RUCyL/09, en función de las características del suelo y nivel de ordenación previsto se establecen algunas de las siguientes categorías:

- SU-C Suelo urbano consolidado
- SU-NC-OG Suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada (con ord. general)
- SU-NC-od Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

En los arts. 40-45 RUCyL/09 se establecen los derechos y deberes de los propietarios del suelo en cada categoría de SU.

CAPÍTULO 5.2. SU-C. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Sección 5.2.1. Condiciones específicas de ordenación

Artículo NU 5.2.1.1. Modificaciones de la ordenación para materializar edificabilidad bruta

En caso de que un solar esté afectado por nuevas alineaciones o retranqueos obligatorios y no se pueda materializar en el mismo todo el aprovechamiento correspondiente a la parcela bruta aplicando la ordenanza correspondiente, el promotor podrá presentar un Estudio de Detalle para modificar la ordenación detallada ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable, salvo que el Ayuntamiento opte por compensar mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, conforme al art. 40 RUCyL/09.

A dichos efectos se establece que en caso de que se realice un Estudio de Detalle para poder materializar todo el aprovechamiento en la parcela se tendrán en cuenta los siguientes criterios por orden de prevalencia:

- Aumentar la ocupación dentro del solar, mediante modificación del fondo o disminución de retranqueos mínimos o eliminar alguno, en su caso.
- En caso de que con lo anterior no se haya logrado materializar todo el aprovechamiento, se podrá materializar sobre la última planta permitida de modo que estéticamente el impacto en paisaje urbano del entorno sea reducido.
- Si no fuera suficiente lo anterior o no resultara adecuada la ampliación en altura a juicio del Ayuntamiento, éste considerará la posibilidad de modificar la alineación o de compensar el resto mediante alguno de los sistemas de compensación previstos.

Artículo NU 5.2.1.2. Modificaciones de ordenación con aumento de densidad

Según el art. 133.2 RUCyL/09, los Estudios de Detalle en SU-C no pueden establecer una ordenación detallada substancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como SU-NC conforme al art. 26 RUCyL/09.

Conforme al art 120.1.b) RUCyL/09 las vías públicas son una determinación de ordenación general, por lo que su modificación no puede efectuarse mediante Estudio de Detalle, excepto los pequeños reajustes señalados en las condiciones generales sobre alineaciones. En consecuencia, en caso de modificar o abrir nuevos viales, se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 132.4 y art. 173 RUCyL/09 en caso de que se produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas.

Sección 5.2.2. Calificación urbanística

En SU-C se establece la siguiente calificación zonal, reflejada en los planos de ordenación, estableciéndose para cada una de ellas las determinaciones de ordenación detallada mediante ordenanzas de edificación.

Artículo NU 5.2.2.1. R1. Residencial unifamiliar - Casco tradicional (RU-RT)

1. Ámbito

Se aplica a las zonas más antiguas de los núcleos rurales del término municipal, que reúnen características morfológicas similares, distintas de las zonas de expansión reciente. Abarca las zonas con el tipo arquitectónico característico de los cascos tradicionales, donde las edificaciones de uso residencial y las de uso auxiliar se entremezclan, adaptándose a la parcelación y relieve del entorno y dejando, si es posible, algunos espacios libres para patio dentro de la parcela. El edificio principal tiende a situarse en línea de calle, ocupando todo el frente en las parcelas de menor tamaño. Las edificaciones más recientes suelen retranquearse respecto al frente y respecto de algunos linderos si el solar es amplio. Los dos tipos se entremezclan en el mismo ámbito.

Predominan las construcciones de dos pisos y baja altura, planta rectangular con anejos auxiliares, cubiertas inclinadas de teja rojiza y aleros de madera sin buhardillas, fachadas de ladrillo, tapial o revocadas en tonos terrosos, grises o blancos y huecos de composición vertical con pequeños recercados o molduras.

En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Conforme al art. 127 RUCyL/09, se establecen los siguientes parámetros de ordenación detallada:

2. Condiciones de uso. Usos pormenorizados y usos básicos

Conforme a las condiciones generales de uso, se establecen los siguientes usos admisibles y prohibidos, que en cada caso cumplirán las condiciones específicas señaladas para los usos básicos.

Usos admisibles:

RU. Vivienda unifamiliar

TO. Terciario oficina

TH.1. Bares, restaurantes y locales de ocio

TH.2. Alojamiento compatible con vivienda

TH.3. Alojamiento hotelero incompatible con vivienda

TH.5. Espectáculos públicos y actividades recreativas

TC. Terciario comercio

I1. Actividades industriales compatibles con vivienda

I2. Actividades industriales compatibles con edificio de vivienda

I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda

EQ. Equipamientos

Usos prohibidos:

Los demás

3. Condiciones de diseño urbano y urbanización

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Diseño urbano

- Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme al arts. 133 RUCyL/09.
- Se procurará potenciar los valores del casco tradicional con materiales, texturas y colores adecuados, y soterrando y empotrando en pavimentos y fachadas las instalaciones y servicios urbanos.

Servicios urbanos:

- Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los arts.16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RUCyL/09.
- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si con carácter previo o simultáneo no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL/09.
- Se ajustarán al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.

4. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo edificatorio:

El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación:

- Edificación en manzana cerrada y en línea de calle

En los frentes de manzana del casco tradicional donde predominan las edificaciones en línea de calle se mantendrá este tipo para las nuevas construcciones, sin que sea necesario ocupar todo el frente de fachada.

- Edificación adosada a alguno de los linderos o edificación aislada

Excepcionalmente, en solares situados en zonas poco consolidadas se permite la edificación adosada o aislada si los solares colindantes a ambos lados no tienen la edificación en línea de calle y el frente de la parcela tiene más de 15 m.

Solar mínimo:

- A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 100 m² con fachada mínima de 10 m, autorizándose la edificación en solares de menor dimensión si responden al parcelario tradicional existente.

Alineación y rasantes:

- Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.
- Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua.

Ocupación máxima y retranqueos:

Se tendrá en cuenta lo siguiente, conforme a los criterios señalados en las condiciones generales de edificación:

- 75% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación principal como las auxiliares.
- En solares existentes menores de 90 m² se permite ocupar el 100% del solar neto (ajustado a alineaciones).
- En caso de rehabilitación de edificios de arquitectura tradicional se permite mantener la ocupación existente aunque supere el límite máximo establecido.
- En caso de edificación adosada o aislada, se retranqueará como mínimo 3 m de todos los linderos a los que no se adose.
- Las edificaciones dentro del solar no podrán rebasar la línea límite de edificación establecida en caso de afecciones por travesías, líneas eléctricas, canales, etc.

Fondo máximo:

- No se fija.

Número de plantas máximo:

Salvo que se señale otro número de plantas máximo para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será el siguiente:

- Dos plantas (PB+1).

Alturas máximas:

- Altura máxima a la cara inferior del alero: 7,00 m.
- Altura máxima a cumbre: 3,5 m más respecto a la máxima permitida al alero.
- Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.

Vuelos:

- Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones volados hacia vía pública.

Edificabilidad máxima: (intensidad de uso)

Salvo que se señale otra edificabilidad para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será la siguiente:

- 1,50 m²T/m²S excepto solares de menos de 90 m² donde será 2,00 m²T/m²S
- La edificabilidad se calculará según los criterios generales de las condiciones de edificación.

Plazas de aparcamiento:

- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 200 m² de otros usos, dentro del solar y con acceso desde vía pública, salvo en solares existentes de menos de 50 m², o si a juicio del Ayuntamiento, en rehabilitación de edificio catalogado no resulta positivamente adecuado.

5. Condiciones estéticas y ambientales

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Cubiertas. Diseño y materiales

- Serán inclinadas y a dos o más aguas conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbre, quiebros de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros.
- La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36-57%) desde los aleros. Los aleros tendrán un vuelo máximo 60 cm sobre fachada y un canto no superior a 15 cm salvo elementos sustentantes como canecillos.
- La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el faldón de cubierta, quedando prohibidas las buhardillas.
- En cubiertas, el material de recubrimiento será teja curva roja, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.
- Las chimeneas se adaptarán a la forma y materiales tradicionales de la zona.
- Excepcionalmente, se permite el empleo de otro material que no sea teja en la cubrición de naves siempre que el color sea similar al de la teja.

Fachadas. Diseño y materiales

- Se procurará un diseño acorde con la arquitectura característica del núcleo rural en cuanto a composición, materiales y colores, adaptándose a los tipos predominantes en su disposición, orientación, volúmenes, etc.
- Si el desarrollo de fachada es superior a 20 m de ancho, ésta se dividirá positivamente en tramos de menor dimensión, ajustándose cada tramo de fachada, si la calle está en pendiente, a las disposiciones relativas a la cota 0 correspondiente.
- En fachadas y medianerías se recomiendan los revocos pintados en tonos tradicionales en la zona (ocres, blancos, grises,...), y se permiten el ladrillo cara vista en tonos arcillosos, mampostería de piedra de la zona y bloque de hormigón en tonos ocres. Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón gris sin revocar, los aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica.
- En los huecos, tanto de planta baja como de planta piso, predominará la composición vertical.
- Para carpintería se utilizará predominantemente colores tradicionales para este tipo de elementos (madera, marrón,...). Se evitarán los materiales de apariencia metálica brillante. Las persianas tendrán un color similar a las carpinterías.
- En celosías, cierres, petos y barandillas, se prohíben los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc.
- En fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto o color inadecuado.

Cerramientos del solar:

Texto refundido incorporando las condiciones impuestas por la CTU (24.05.2012), aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21.06.2012

- Podrán ser opacos hasta una altura de 2 m.
- Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías o balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.

Artículo NU 5.2.2.2. R2. Residencial unifamiliar - Edificación adosada o en hilera (RU-RH)**1. Ámbito**

Se aplica a las zonas de entorno de los barrios tradicionales y zonas de expansión próximas de algunos núcleos, donde prolifera la vivienda unifamiliar en parcelas de mediano tamaño frente a traversías y calles preexistentes o tramos de caminos rurales dotados de servicios urbanos.

Se refiere al tipo arquitectónico característico de zona residencial de media y baja densidad, donde predomina la edificación adosada y aislada en dos plantas, generalmente retranqueada respecto a la línea de calle. Hay variedad de diseños, formas y tipos de materiales.

En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Conforme a los arts. 127 RUCyL/09, se establecen los siguientes parámetros de ordenación detallada:

2. Condiciones de uso. Usos pormenorizados y usos básicos

Conforme a las condiciones generales de uso, se establecen los siguientes usos admisibles y prohibidos, que en cada caso cumplirán las condiciones específicas señaladas para los usos básicos.

Usos admisibles:

RU. Vivienda unifamiliar

TO. Terciario oficina

TH.1. Bares, restaurantes y locales de ocio

TH.2. Alojamiento compatible con vivienda

TH.3. Alojamiento hotelero incompatible con vivienda

TH.5. Espectáculos públicos y actividades recreativas

TC. Terciario comercio

I1. Actividades industriales compatibles con vivienda

I2. Actividades industriales compatibles con edificio de vivienda

I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda

EQ. Equipamientos

Usos prohibidos:

Los demás

3. Condiciones de diseño urbano y urbanización

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Diseño urbano

- Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme al art. 133 RUCyL/09.

Servicios urbanos:

- Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los arts.16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RUCyL/09.

- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si con carácter previo o simultáneo no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL/09.

- Se ajustarán al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.

4. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Tipo edificatorio:

El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación:

- Edificación adosada a uno o más linderos, quedando permitidas también la edificación pareada y aislada.
- En el diseño de conjuntos de viviendas adosadas no se permiten hileras de más de 50 m de longitud, debiendo separarse como mínimo 5 m entre sí.

Solar mínimo:

- A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 200 m² con fachada mínima de 10 m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario existente.
- Se permite agrupar varias viviendas unifamiliares sobre una parte del solar, siempre que no se supere el número máximo de viviendas que resultarían de una posible segregación con las condiciones de solar mínimo (superficie y fachada), y dejando el resto destinado a espacio libre privado común.

Alineación y rasantes:

- Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.
- Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua.

Ocupación máxima y retranqueos:

Se tendrá en cuenta lo siguiente, conforme a los criterios señalados en las condiciones generales de edificación:

- 50% de la superficie del solar, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.
- La edificación se retranqueará como mínimo 5 m del frente del solar, y 3 m del resto de los linderos a los que no se adose.
- Las edificaciones dentro del solar no podrán rebasar la línea límite de edificación establecida en caso de afecciones por travesías, líneas eléctricas, canales, etc.
- Se tendrá en cuenta lo establecido en las condiciones generales sobre ocupación y retranqueos en solares de escaso fondo.

Fondo máximo:

- No se fija.

Número de plantas máximo:

Salvo que se señale otro número de plantas máximo para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será el siguiente:

- Dos plantas (B+1)
- Se permite el aprovechamiento del bajocubierta como espacio habitable.

Alturas máximas:

- Altura máxima a la cara inferior del alero: 7,00 m.
- Altura máxima a cumbre: 3,5 m más respecto a la máxima permitida al alero.
- Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.

Vuelos:

- Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, galerías o terrazas, respetando los retranqueos mínimos.

Edificabilidad máxima: (intensidad de uso)

Salvo que se señale otra edificabilidad para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será el siguiente:

- 1,00 m²T/m²S.

Plazas de aparcamiento:

- Se reservará una plaza por cada vivienda o 200 m² de otros usos, dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.

5. Condiciones estéticas y ambientales

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebros de faldón y formas tipo mansarda.
- La inclinación podrá variar entre 20º y 30º (36-57%) desde los aleros.
- La iluminación del espacio bajo cubierta podrá resolverse con lucernarios en el faldón de cubierta, quedando prohibidas las buhardillas.
- El material de cubrición será teja rojiza, no autorizándose otro tipo o color tanto para la edificación principal como para las auxiliares.
- Excepcionalmente, se permite el empleo de otro material que no sea teja en la cubrición de naves siempre que el color sea similar al de la teja.

Fachadas:

- Para las fachadas se permite el empleo de ladrillo cara vista en tonos arcillosos, aplacado de piedra y los revocos en tonos tradicionales. Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón gris sin revocar, los aplacados vitrificados y los revestimientos de fibrocemento o chapa metálica tanto para la edificación principal como para las auxiliares.
- En celosías, petos, barandillas y cierres de parcela, se evitarán los elementos cuyo diseño desentone con la arquitectura de la zona, tales como balaustres de hormigón prefabricado de inspiración clasicista, modernista, etc.

Cerramientos del solar:

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

- Podrán ser opacos hasta una altura de 1 m, pudiendo completarse hasta 2 m con materiales diáfanos o vegetación, y prohibiéndose los elementos con diseño que desentone con la arquitectura de la zona.

Artículo NU 5.2.2.3.11. Industria general - Edificación aislada (IP-IA)

1. Ámbito

Zona destinada a actividades industriales, básicamente incompatible con los usos residenciales, bien por las actividades y sus procesos o por exigencias de espacio y tipo de edificación.

Se aplica a la parcela situada en el borde noroeste del término municipal, colindante con el término municipal de Hospital de Órbigo, donde se asienta una empresa de transformados lácteos (Kraft).

En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Conforme a los arts. 127 RUCyL/09, se establecen los siguientes parámetros de ordenación detallada:

2. Condiciones de uso. Usos pormenorizados y usos básicos

Conforme a las condiciones generales de uso, se establecen los siguientes usos admisibles y prohibidos, que en cada caso cumplirán las condiciones específicas señaladas para los usos básicos.

Usos admisibles:

RU. Vivienda unifamiliar (exclusivamente vinculada a la actividad con las condiciones de uso I4)

I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial

Usos prohibidos:

Los demás

3. Condiciones de diseño urbano y urbanización

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Diseño urbano

- Las determinaciones de ordenación detallada podrán completarse o modificarse mediante Estudio de Detalle conforme al arts. 133 RUCyL/09.

Servicios urbanos:

- Para cada edificación concreta es preciso que la parcela tenga la condición de solar o la adquiera antes de que la edificación entre en uso y con las condiciones establecidas en los arts.16, 24, 41, 198, 199, 200, 211, 212, 213 y 214 RUCyL/09.

- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si con carácter previo o simultáneo no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL/09.

- Se ajustarán al modelo y materiales aprobados por el Ayuntamiento.

4. Condiciones de edificación

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes

Tipo edificatorio:

- Edificación aislada.

Solar mínimo:

- A efectos de segregación, el solar mínimo se fija en 1.000 m² con fachada mínima de 20 m, autorizándose la edificación en solares existentes de menor dimensión si responden al parcelario existente.

Alineación y rasantes:

- Las alineaciones de los solares serán las señaladas en los planos de ordenación.
- Las rasantes serán las existentes, salvo que se señale otra en los planos de ordenación o sea necesaria para evitar inundaciones en zonas de afección de cauces de agua.

Ocupación máxima y retranqueos:

Se tendrá en cuenta lo siguiente, conforme a los criterios señalados en las condiciones generales de edificación:

- 60% de la superficie del solar, incluyendo tanto la edificación principal como las auxiliares.
- La edificación se retranqueará como mínimo 5 m del frente del solar y 3 m del resto de los linderos.
- Las edificaciones dentro del solar no podrán rebasar la línea límite de edificación establecida en caso de afecciones por travesías, líneas eléctricas, canales, etc.
- Se tendrá en cuenta lo establecido en las condiciones generales sobre ocupación y retranqueos en solares de escaso fondo.

Fondo máximo:

- No se fija.

Número de plantas máximo:

Salvo que se señale otro número de plantas máximo para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será el siguiente:

- Dos plantas (B+1).
- No se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta salvo elementos técnicos.

Alturas máximas:

- Altura máxima a la cara inferior del alero o cerchas: 8,00 m.
- Altura máxima a cumbrera: 4 m sobre la altura máxima permitida al alero.
- Se permiten alturas superiores para elementos técnicos, o en caso de procesos fabriles singulares en que se justifique su necesidad.
- Las alturas se medirán conforme a lo señalado en las condiciones generales de edificación.

Vuelos:

- Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, respetando los retranqueos mínimos.

Edificabilidad máxima: (intensidad de uso)

Salvo que se señale otra edificabilidad para cada manzana o solar en el plano de ordenación, será el siguiente:

- 1,20 m²T/m²S.

Plazas de aparcamiento:

- Se reservará una plaza por cada 200 m² construidos dentro del solar y con acceso para vehículos desde vía pública.
- Los requerimientos de carga y descarga y de aparcamiento de vehículos especiales relacionados con la actividad se resolverán dentro del solar.

5. Condiciones estéticas y ambientales

Además de las condiciones generales se tendrán en cuenta las siguientes:

Cubiertas y fachadas:

- Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas generales y en especial las de ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral.
- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas en disposición libre, sin rebasar la altura máxima de cumbrera.
- Las cubiertas serán de tonos rojizos.

Cerramientos del solar:

Se cumplirán las condiciones generales y las propias de fachada en cuanto a materiales.

- Podrán ser opacos hasta una altura de 2 m.

CAPÍTULO 5.3. SU-NC. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sección 5.3.1. SU-NC-OG. Suelo urbano no consolidado con ordenación general

Artículo NU 5.3.1.1. Sectores con ordenación general (sin ordenación detallada)

Se adjuntan fichas correspondientes a cada sector con las condiciones específicas para su desarrollo.

- En caso de que en la ficha correspondiente, junto con las determinaciones de ordenación general, se establezcan determinaciones de ordenación detallada vinculantes, en especial sobre dotaciones, éstas deberán tenerse en cuenta con el grado de vinculación que en la propia ficha se determine. En general, suele referirse a viales estructurantes que enlazan con otras zonas y que deberán mantenerse o mejorarse sin afectar negativamente a la finalidad prevista. También puede referirse al emplazamiento de espacios libres y equipamientos públicos para los que, con independencia de lo reflejado esquemáticamente en el plano de ordenación general, deberán reajustar su superficie en función de la edificabilidad resultante en el sector, salvo que en la propia ficha se señale que la superficie reflejada en el plano es la mínima a ceder y que deberá respetarse aunque sea superior a la correspondiente a la edificabilidad. En este último caso se permite que parte o toda la reserva para equipamiento público se sume a la de espacios libres y viceversa, sin que la suma total de la superficie cedida para dichas dotaciones sea inferior a la mínima obligatoria de cesión en función de la edificabilidad. Las reservas para sistema general serán las señaladas en cada caso tanto en emplazamiento como en superficie.

NUM. NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Ordenación General (art. 122 y 125 RU/CyL)

SU-NC-OG

USO - TIPO: - Residencial unifamiliar / Edificación adosada o en hilera, y aislada

RU-RH

SUPERFICIE APROXIMA - 13.308 m2

NUCLEO: - MATALOBOS DEL PÁRAMO

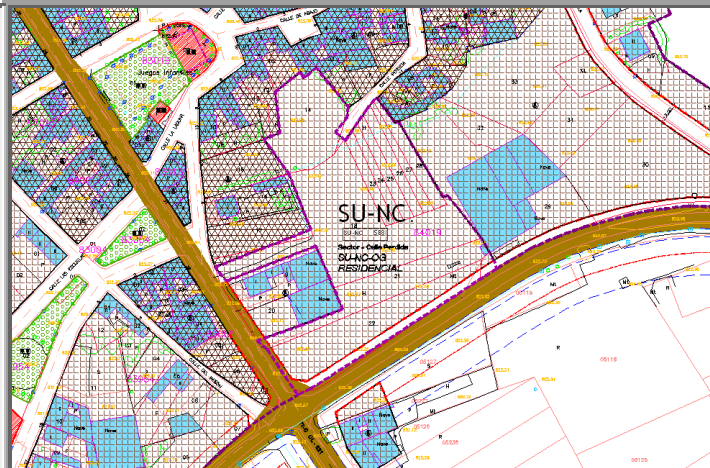
CONTINUIDAD: - Sector continuo

SECTOR: - CALLE PERDIDA

SITUACIÓN



DELIMITACIÓN (ver plano 1:1000):



PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Y DE ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTES)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - RU. Vivienda unifamiliar

USOS COMPATIBLES: - Los demás

USOS PROHIBIDOS

- RC. Vivienda colectiva.
- TH.4. Campamentos de turismo.
- I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda.
- I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial.

DENSIDAD DE USO:

- Densidad máxima: 20 viv/Ha excluidos Sistemas generales
- Densidad mínima: 10 viv/Ha excluidos Sistemas generales

OTRAS CONDICIONES DE USO:

- Se destinará a viviendas de protección pública el porcentaje de edificabilidad residencial establecido en 122.2.e).RUCyL/09.
- Por las circunstancias del municipio se efectuará la reserva señalada en DN.MV Memoria Vinculante para SU-NC.

ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN


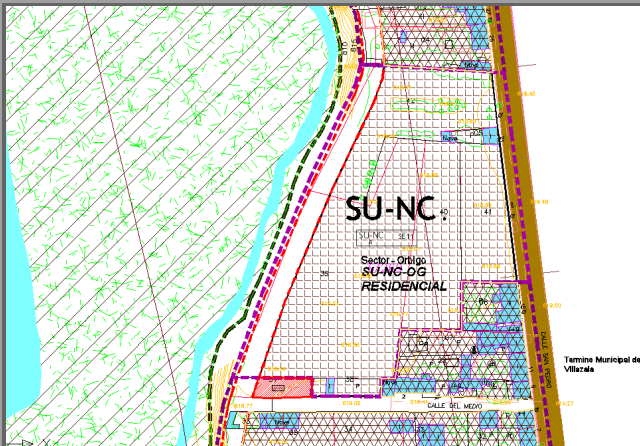
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

- Edificabilidad máxima de usos privados: 4.000 m²/Ha.
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, conforme al art. 103.b)1º RUCyL.

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Tipo edificatorio: Edificación adosada, pareada y aislada
- Altura máxima: dos plantas (B+1)
- Condiciones estéticas: se ajustarán a las condiciones estéticas generales.

NUCLEO: - MATALOBOS DELPÁRAMO		SECTOR: - CALLE PERDIDA	
RESERVAS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS (DU)			
VIAS PÚBLICAS:		<ul style="list-style-type: none">- Se prohíben los viales en fondo de saco.- En los viales propuestos en el sector desde las NUM se podrán hacer pequeños reajustes que no disminuyan su funcionalidad o continuidad con otros viales previstos en el entorno.	
APARCAMIENTOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 1 plaza de uso público cada 100 m² edificables conforme art. 128.2.c, 104.2-3.RUCyL/09.- Conforme al art. 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará para minusválidos 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 10 m²/100 m² edificables conforme art. 128.2.d, 105.2 RUCyL/09.	
EQUIPAMIENTOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 10 m²/100 m² edificables conforme art. 128.2.e, 106, 106bis RUCyL/09.	
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN			
SERVICIOS URBANOS:		<ul style="list-style-type: none">- Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.- Las reservas para servicios urbanos cumplirán lo previsto en el art. 104 RU/CyL/09.- Se soterrarán las líneas aéreas e infraestructuras de servicios urbanos con autorización del titular y será gasto de urbanización.- En caso de soterrar o desviar infraestructuras de riego se requiere autorización del titular y será gasto de urbanización.- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL/09.	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN			
ELEMENTOS CATALOGADOS:		<ul style="list-style-type: none">- Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.	
DETERMINACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN:		<ul style="list-style-type: none">- Los señalados en normativa y planos y los que señale el planeamiento de desarrollo excepto los elementos catalogados.	
DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		<ul style="list-style-type: none">- La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los arts. 128,131,132, 135 y 136 RUCyL.- Plazo máximo para la ordenación detallada: 8 años (art. 27 RUCyL/09).- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o de la normativa sectorial, el plan se someterá al correspondiente trámite ambiental.	
GESTION URBANISTICA:		<ul style="list-style-type: none">- Se tendrán en cuenta los arts. 233-254 RUCyL/09.- El Estudio de Detalle delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector, conforme al art. 237 RU/CyL/09.	
OTRAS DETERMINACIONES			
DERECHOS Y DEBERES URBANISTICOS:		<p>Con las limitaciones establecidas en la presente regulación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 46-47 RUCyL/09.- Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 48 RUCyL/09.	
OBSERVACIONES:		<ul style="list-style-type: none">- Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.	

NUM. NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA Ordenación General (art. 122 y 125 RU/CyL)		SU-NC-OG	
USO - TIPO:	- Residencial unifamiliar / Edificación adosada o en hilera, y aislada		RU-RH
SUPERFICIE APROXIMA	- 11.788 m2	NUCLEO:	- BARRIO DE BUENOS AIRES
CONTINUIDAD:	- Sector continuo	SECTOR:	- ORBIGO
SITUACIÓN	DELIMITACIÓN (ver plano 1:1000):		
			
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Y DE ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTES)			
CONDICIONES DE USO			
USO PREDOMINANTE:	- RU. Vivienda unifamiliar		
USOS COMPATIBLES:	- Los demás		
USOS PROHIBIDOS	- RC. Vivienda colectiva. - TH.4. Campamentos de turismo. - I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda. - I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial.		
DENSIDAD DE USO:	- Densidad máxima: 30 viv/Ha excluidos Sistemas generales - Densidad mínima: 10 viv/Ha excluidos Sistemas generales		
OTRAS CONDICIONES DE USO:	- Se destinará a viviendas de protección pública el porcentaje de edificabilidad residencial establecido en 122.2.e).RUCyL/09. - Por las circunstancias del municipio se efectuará la reserva señalada en DN.MV Memoria Vinculante para SU-NC.		
ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	- Edificabilidad máxima de usos privados: 4.000 m2/Ha. - El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, conforme al art. 103.b.1º RUCyL.		
OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:	- Tipo edificatorio: Edificación adosada o en hilera, pareada y aislada - Altura máxima: dos plantas (B+1) - Condiciones estéticas: se ajustarán a las condiciones estéticas generales. - Cubiertas inclinadas de teja y fachadas de revocos tradicionales o piedra.		

NUCLEO: - BARRIO DE BUENOS AIRES		SECTOR: - ORBIGO	
RESERVAS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS (DU)			
VIAS PÚBLICAS:		<ul style="list-style-type: none">- Se prohíben los viales en fondo de saco.- En los viales propuestos en el sector desde las NUM se podrán hacer pequeños reajustes que no disminuyan su funcionalidad o continuidad con otros viales previstos en el entorno.- Se dejará un vial hacia el borde del río.	
APARCAMIENTOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 1 plaza de uso público cada 100 m² edificables conforme art. 128.2.c, 104.2-3.RUCyL/09.- Conforme al art. 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará para minusválidos 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:		- Como mínimo 10 m²/100 m² edificables conforme art. 128.2.d, 105.2 RUCyL/09.	
EQUIPAMIENTOS:		- Como mínimo 10 m²/100 m² edificables conforme art. 128.2.e, 106, 106bis RUCyL/09.	
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN			
SERVICIOS URBANOS:		<ul style="list-style-type: none">- Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.- Las reservas para servicios urbanos cumplirán lo previsto en el art. 104 RU/CyL/09.- Se soterrarán las líneas aéreas e infraestructuras de servicios urbanos con autorización del titular y será gasto de urbanización.- En caso de soterrar o desviar infraestructuras de riego se requiere autorización del titular y será gasto de urbanización.- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL/09.	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN			
ELEMENTOS CATALOGADOS:		- Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.	
DETERMINACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN:		- Los señalados en normativa y planos y los que señale el planeamiento de desarrollo excepto los elementos catalogados.	
DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		<ul style="list-style-type: none">- La ordenación detallada se establecerá mediante Estudio de Detalle conforme a los arts. 128,131,132, 135 y 136 RUCyL.- Plazo máximo para la ordenación detallada: 8 años (art. 27 RUCyL/09).- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o de la normativa sectorial, el plan se someterá al correspondiente trámite ambiental.	
GESTION URBANISTICA:		<ul style="list-style-type: none">- Se tendrán en cuenta los arts. 233-254 RUCyL/09.- El Estudio de Detalle delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector, conforme al art. 237 RU/CyL/09.	
OTRAS DETERMINACIONES			
DERECHOS Y DEBERES URBANISTICOS:		<p>Con las limitaciones establecidas en la presente regulación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 46-47 RUCyL/09.- Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 48 RUCyL/09.	
OBSERVACIONES:		- Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.	

TÍTULO 6. SUR. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 6.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo NU 6.1.1.1. Categorías y régimen urbanístico del suelo urbanizable

Según el art. 27 RUCyL/09, tendrán la consideración de urbanizables los terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo con las condiciones señaladas en el mismo.

Conforme a los arts. 28 y 29 RUCyL/09, en función de las características del suelo y nivel de ordenación previsto se establecen las siguientes categorías:

- SUR-OG Suelo urbanizable sin ordenación detallada (con ord. general)
- SUR-od Suelo urbanizable con ordenación detallada

En los arts. 44-47 RUCyL/09 se establecen los derechos y deberes de los propietarios del suelo en cada categoría de SUR.

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Además de las condiciones específicas señaladas en las fichas de los sectores, se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

Artículo NU 6.2.1.1. Reajuste en la delimitación de los sectores

- En caso de que al establecer la ordenación detallada de un sector se considere oportuno reajustar ligeramente los límites del mismo para mejorar la ordenación y la gestión o ajustarse de modo más adecuado a límites de elementos naturales o de infraestructuras, podrá proponerse al Ayuntamiento en el instrumento de desarrollo, siempre que no queden zonas sin ordenar o urbanizar entre los sectores colindantes o las infraestructuras, y que no se pretenda eludir previsiones respecto de sistemas generales o dotaciones .
- Deberán incluirse aquellos suelos imprescindibles para poder conectar las vías de acceso existentes y demás conexiones con los servicios urbanos, en caso de que existan sectores intermedios no desarrollados. Los suelos afectados pasarán a formar parte del sector a todos los efectos.

Artículo NU 6.2.1.2. Condiciones de sostenibilidad ambiental para los sectores

- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o en los señalados en la normativa sectorial sobre Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable con determinados usos (residenciales, industriales, etc.) por sus dimensiones o por situarse en determinados ámbitos protegidos, deberán someterse a dicho trámite. Para evitar repetir la prolija y cambiante regulación, se remite a la normativa sectorial vigente en el momento de desarrollo del Plan Parcial.
- En el caso de los Planes Parciales que se desarrollen en el ámbito de aplicación del planeamiento, y que deban someterse a evaluación de impacto ambiental, los correspondientes estudios de impacto ambiental deberán recoger, entre otros aspectos, los condicionantes, medidas de control y protectoras reflejados en los diversos apartados de la normativa urbanística y de sostenibilidad ambiental.

CAPÍTULO 6.3. SUR. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Sección 6.3.1. SUR-OG. Suelo urbanizable con ordenación general

Artículo NU 6.3.1.1. Sectores con ordenación general (sin ordenación detallada)

Se adjuntan fichas correspondientes a cada sector con las condiciones específicas para su desarrollo.

- En caso de que en la ficha correspondiente, junto con las determinaciones de ordenación general, se establezcan determinaciones de ordenación detallada vinculantes, en especial sobre dotaciones, éstas deberán tenerse en cuenta con el grado de vinculación que en la propia ficha se determine. En general, suele referirse a viales estructurantes que enlazan con otras zonas y que deberán mantenerse o mejorarse sin afectar negativamente a la finalidad prevista. También puede referirse al emplazamiento de espacios libres y equipamientos públicos para los que, con independencia de lo reflejado esquemáticamente en el plano de ordenación general, deberán reajustar su superficie en función de la edificabilidad resultante en el sector, salvo que en la propia ficha se señale que la superficie reflejada en el plano es la mínima a ceder y que deberá respetarse aunque sea superior a la correspondiente a la edificabilidad. En este último caso se permite que parte o toda la reserva para equipamiento público se sume a la de espacios libres y viceversa, sin que la suma total de la superficie cedida para dichas dotaciones sea inferior a la mínima obligatoria de cesión en función de la edificabilidad. Las reservas para sistema general serán las señaladas en cada caso tanto en emplazamiento como en superficie.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA
(art. 122 RU/CyL)

SUR-OG

RU-RH

USO - TIPO: - Residencial unifamiliar / Edificación adosada y aislada

SUPERFICIE APROXIMADA: - 22.686 M2

NUCLEO: - MATALOBOS

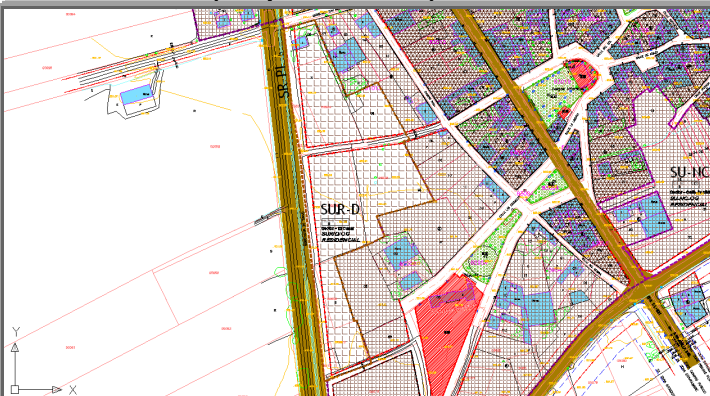
CONTINUIDAD: - Continuo

SECTOR: - MP. EL CANAL

SITUACION:



DELIMITACIÓN (ver plano 1:1000):



PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Y DE ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTES)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - RU. Vivienda unifamiliar

USOS COMPATIBLES: - Los demás

USOS PROHIBIDOS

- RC. Vivienda colectiva.
- TH.4. Campamentos de turismo.
- I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda.
- I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial.

DENSIDAD DE USO:

- Densidad máxima: 25 viv/Ha excluidos Sistemas generales
- Densidad mínima: 10 viv/Ha excluidos Sistemas generales

OTRAS CONDICIONES DE USO:

ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

- Edificabilidad máxima en usos privados: 4.500 m2/Ha.
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, conforme al art. 103.b)1º RUCyL.

RESERVA VIVIENDAS VPP:

- Se destina a viviendas de protección pública el porcentaje de edificabilidad residencial establecido en 122.2.e RUCyL/09

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Tipo edificatorio: Edificación adosada o en hilera, y aislada.
- Altura máxima: dos plantas (B+1). La altura de las fachadas a la vía pública no podrá exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate (art. 103.b.3º RUCyL/09)
- Condiciones estéticas: se ajustarán a las condiciones estéticas generales.
- Cubiertas inclinadas de teja roja y fachadas de revocos tradicionales o piedra.

NUCLEO:	- MATALOBOS	SECTOR:	- MP. EL CANAL
RESERVAS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS (DU)			
VIAS PÚBLICAS:	<ul style="list-style-type: none">- Se prohíben los viales en fondo de saco.- Se respetará el trazado de los viales señalados en los planos de ordenación, permitiéndose ligeras modificaciones que no alteren la continuidad y funcionalidad de los mismos.		
APARCAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 1 plaza de uso público cada 100 m² edificables conforme art. 128.2.c, 104.2-3.RUCyL/09.- Conforme al art. 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará para minusválidos 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con un mínimo del 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.d) y 105 RUCyL/09.		
EQUIPAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con mínimo 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.e) 106, 106bis RUCyL/09.		
DU EXTERIORES AL SECTOR:			
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN			
SERVICIOS URBANOS:	<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos hasta haber alcanzado la condición de solar conforme al art. 45 RUCyL.- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL.- Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.		
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN			
ELEMENTOS CATALOGADOS:	<ul style="list-style-type: none">- Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.		
DETERMINACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN:	<ul style="list-style-type: none">- Los señalados en normativa y planos y los que señale el planeamiento de desarrollo excepto los elementos catalogados.		
DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<ul style="list-style-type: none">- La ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial conforme a arts. 77,126,128,137,138,140,142,163-166 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RUCyL/09.- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o de la normativa sectorial, el plan se someterá al correspondiente trámite ambiental.- Plazo para la ordenación detallada: 8 años		
GESTION URBANISTICA:	<ul style="list-style-type: none">- Se tendrán en cuenta los arts. 233-254 RUCyL/09.- El Plan Parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector, conforme al art. 237 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RU/CyL/09.		
OTRAS DETERMINACIONES			
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS:	<p>Con las limitaciones establecidas en la presente regulación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 46-47 RUCyL/09.- Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 48 RUCyL/09.- Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los arts. 47 y 48 RUCyL/09.		
OBSERVACIONES:	<ul style="list-style-type: none">- Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.		

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA
(art. 122 RU/CyL)

SUR-OG

RU-RH

USO - TIPO: - Residencial unifamiliar / Edificación adosada y aislada

SUPERFICIE APROXIMADA: - 26.731 M2

NUCLEO: - LA MILLA DEL PÁRAMO

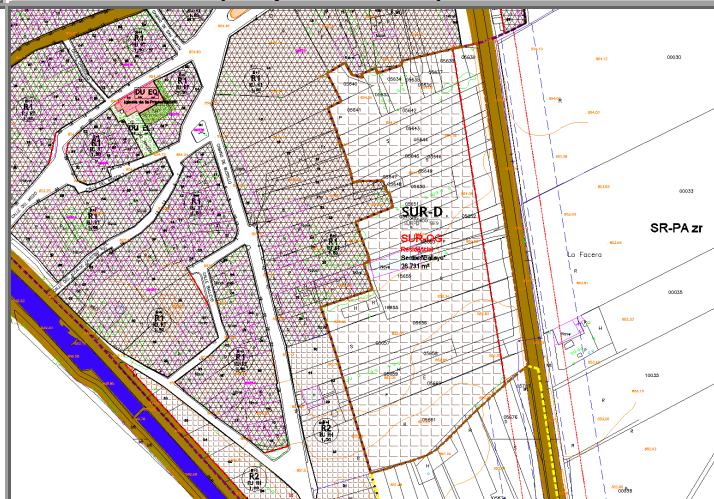
CONTINUIDAD: - Continuo

SECTOR: - ML. BALLEYO

SITUACION:



DELIMITACIÓN (ver plano 1:1000):



PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Y DE ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTES)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - RU. Vivienda unifamiliar

USOS COMPATIBLES: - Los demás

USOS PROHIBIDOS
- RC. Vivienda colectiva.
- TH.4. Campamentos de turismo.
- I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda.
- I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial.

DENSIDAD DE USO:
- Densidad máxima: 25 viv/Ha excluidos Sistemas generales
- Densidad mínima: 10 viv/Ha excluidos Sistemas generales

OTRAS CONDICIONES DE USO:

ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:
- Edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m2/Ha.
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, conforme al art. 103.b)1º RUCyL.

RESERVA VIVIENDAS VPP:
- Se destina a viviendas de protección pública el porcentaje de edificabilidad residencial establecido en 122.2.e RUCyL/09

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:
- Tipo edificatorio: Edificación adosada o en hilera, y aislada.
- Altura máxima: dos plantas (B+1). La altura de las fachadas a la vía pública no podrá exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate (art. 103.b.3º RUCyL/09)
- Condiciones estéticas: se ajustarán a las condiciones estéticas generales.
- Cubiertas inclinadas de teja roja y fachadas de revocos tradicionales o piedra.

NUCLEO:	- LA MILLA DEL PÁRAMO	SECTOR:	- ML. BALLEYO
RESERVAS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS (DU)			
VIAS PÚBLICAS:	<ul style="list-style-type: none">- Se prohíben los viales en fondo de saco.- Se respetará el trazado de los viales señalados en los planos de ordenación, permitiéndose ligeras modificaciones que no alteren la continuidad y funcionalidad de los mismos.		
APARCAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 1 plaza de uso público cada 100 m² edificables conforme art. 128.2.c, 104.2-3.RUCyL/09.- Conforme al art. 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará para minusválidos 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con un mínimo del 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.d) y 105 RUCyL/09.		
EQUIPAMIENTOS:	<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con mínimo 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.e) 106, 106bis RUCyL/09.		
DU EXTERIORES AL SECTOR:			
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN			
SERVICIOS URBANOS:	<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos hasta haber alcanzado la condición de solar conforme al art. 45 RU/CyL.- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL.- Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.		
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN			
ELEMENTOS CATALOGADOS:	<ul style="list-style-type: none">- Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.		
DETERMINACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN:	<ul style="list-style-type: none">- Los señalados en normativa y planos y los que señale el planeamiento de desarrollo excepto los elementos catalogados.		
DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<ul style="list-style-type: none">- La ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial conforme a arts. 77,126,128,137,138,140,142,163-166 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RUCyL/09.- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o de la normativa sectorial, el plan se someterá al correspondiente trámite ambiental.- Plazo para la ordenación detallada: 8 años		
GESTION URBANISTICA:	<ul style="list-style-type: none">- Se tendrán en cuenta los arts. 233-254 RUCyL/09.- El Plan Parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector, conforme al art. 237 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RU/CyL/09.		
OTRAS DETERMINACIONES			
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS:	<p>Con las limitaciones establecidas en la presente regulación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 46-47 RUCyL/09.- Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 48 RUCyL/09.- Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los arts. 47 y 48 RUCyL/09.		
OBSERVACIONES:	<ul style="list-style-type: none">- Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.		

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA
(art. 122 RU/CyL)

SUR-OG

USO - TIPO: - Residencial unifamiliar / Edificación adosada y aislada

RU-RH

SUPERFICIE APROXIMADA: - 11.387 M2

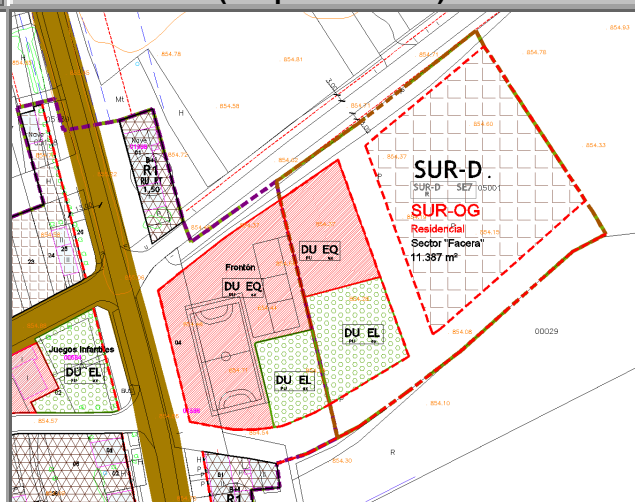
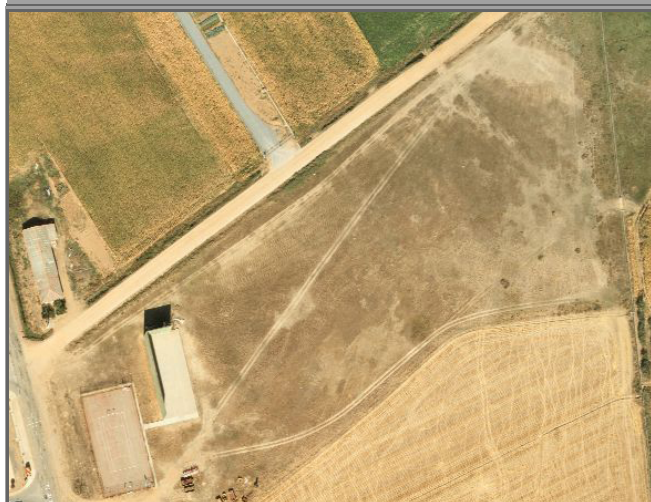
NUCLEO: - LA MILLA DEL PÁRAMO

CONTINUIDAD: - Continuo

SECTOR: - ML. LA FACERA

SITUACION:

DELIMITACIÓN (ver plano 1:1000):



PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL (Y DE ORDENACIÓN DETALLADA VINCULANTES)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - RU. Vivienda unifamiliar

USOS COMPATIBLES: - Los demás

USOS PROHIBIDOS

- RC. Vivienda colectiva.
- TH.4. Campamentos de turismo.
- I3. Actividades industriales incompatibles con edificio de vivienda.
- I4. Actividades industriales incompatibles con zona residencial.

DENSIDAD DE USO:

- Densidad máxima: 25 viv/Ha excluidos Sistemas generales
- Densidad mínima: 10 viv/Ha excluidos Sistemas generales

OTRAS CONDICIONES DE USO:

ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

- Edificabilidad máxima en usos privados: 5.000 m2/Ha.
- El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20% del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones, conforme al art. 103.b)1º RUCyL.

RESERVA VIVIENDAS VPP: - Se destina a viviendas de protección pública el porcentaje de edificabilidad residencial establecido en 122.2.e RUCyL/09

OTRAS CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

- Tipo edificatorio: Edificación adosada o en hilera, y aislada.
- Altura máxima: dos plantas (B+1). La altura de las fachadas a la vía pública no podrá exceder de 3/2 de la distancia a la fachada más próxima de otro edificio situado al otro lado de la vía pública de que se trate (art. 103.b.3º RUCyL/09)
- Condiciones estéticas: se ajustarán a las condiciones estéticas generales.
- Cubiertas inclinadas de teja roja y fachadas de revocos tradicionales o piedra.

NUCLEO: - LA MILLA DEL PÁRAMO		SECTOR: - ML. LA FACERA	
RESERVAS PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS (DU)			
VIAS PÚBLICAS:		<ul style="list-style-type: none">- Se prohíben los viales en fondo de saco.- Se respetará el trazado de los viales señalados en los planos de ordenación, permitiéndose ligeras modificaciones que no alteren la continuidad y funcionalidad de los mismos.	
APARCAMIENTOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 1 plaza de uso público cada 100 m² edificables conforme art. 128.2.c, 104.2-3.RUCyL/09.- Conforme al art. 5 Regl. Accesibilidad CyL se reservará para minusválidos 1/40 plazas o fracción con 1 a partir de 10 plazas.	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con un mínimo del 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.d) y 105 RUCyL/09.	
EQUIPAMIENTOS:		<ul style="list-style-type: none">- Como mínimo 15 m²/100 m² edificables con mínimo 5% de la superficie del sector conforme arts. 128.2.e) 106, 106bis RUCyL/09.	
DU EXTERIORES AL SECTOR:			
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN			
SERVICIOS URBANOS:		<ul style="list-style-type: none">- Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos hasta haber alcanzado la condición de solar conforme al art. 45 RU/CyL.- No se concederá licencia de primera ocupación o de apertura si, con carácter previo o simultáneo, no se ha completado la urbanización requerida, conforme al art. 293.2.d) RUCyL.- Ejecución de los servicios urbanos, conexión con las redes urbanas del núcleo y refuerzo de las mismas si fuere necesario para dar servicio adecuado al conjunto.	
DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN			
ELEMENTOS CATALOGADOS:		<ul style="list-style-type: none">- Los elementos de interés natural y cultural y sus entornos señalados en los planos de ordenación tendrán su regulación en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario.	
DETERMINACIONES DE FUERA DE ORDENACIÓN			
ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN:		<ul style="list-style-type: none">- Los señalados en normativa y planos y los que señale el planeamiento de desarrollo excepto los elementos catalogados.	
DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:		<ul style="list-style-type: none">- La ordenación detallada se establecerá mediante Plan Parcial conforme a arts. 77,126,128,137,138,140,142,163-166 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RUCyL/09.- En los supuestos del art. 157.3 RUCyL/09 o de la normativa sectorial, el plan se someterá al correspondiente trámite ambiental.- Plazo para la ordenación detallada: 8 años	
GESTION URBANISTICA:		<ul style="list-style-type: none">- Se tendrán en cuenta los arts. 233-254 RUCyL/09.- El Plan Parcial delimitará las Unidades de Actuación coincidentes o interiores al Sector, conforme al art. 237 RUCyL/09.- Las reservas para servicios urbanos, cumplirán lo previsto en el art. 104 RU/CyL/09.	
OTRAS DETERMINACIONES			
DERECHOS Y DEBERES URBANÍSTICOS:		<p>Con las limitaciones establecidas en la presente regulación:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derechos urbanísticos: los establecidos en los arts. 11-13 y 46-47 RUCyL/09.- Deberes urbanísticos: los establecidos en los arts. 14-19 y 48 RUCyL/09.- Mientras no se apruebe el Plan Parcial, los propietarios tienen los derechos y deberes señalados en los arts. 47 y 48 RUCyL/09.	
OBSERVACIONES:		<ul style="list-style-type: none">- Las determinaciones se interpretarán conforme a los objetivos y propuestas de la memoria vinculante.	

TÍTULO 7. SR. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 7.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO

Conforme al art. 20 RUCyL/09, mediante la técnica de la clasificación del suelo se determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de hecho y aptitudes de cada terreno, incluyéndolo en la clase de suelo rústico.

Artículo NU 7.1.1.1. Categorías de suelo rústico

Cada Zona de SR se identifica por la categoría urbanística (de entre las establecidas en la normativa urbanística (arts. 31-38 RUCyL/09) y de ordenación del territorio (art. 26.2 LOT/CyL/98) y, si es preciso, por alguna subcategoría establecida por el planeamiento, de cara a regular los posibles usos o edificaciones en dicho suelo según sus propias características o uso más adecuado.

Según las características del término municipal, en el suelo rústico puede establecerse algunas de las siguientes categorías.

Categorías de suelo rústico genérico

Categorías que pueden asignarse a la mayor parte del territorio con valores ambientales de diversa escala.

SR-PN	<i>Suelo rústico con protección natural</i>
SR-PA	<i>Suelo rústico con protección agropecuaria</i>
SR-C	<i>Suelo rústico común</i>

Categorías de suelo rústico con afecciones singulares

Categorías que pueden asignarse a algunos ámbitos del territorio por limitaciones específicas singulares.

SR-PE	<i>Suelo rústico con protección especial</i>
SR-AE	<i>Suelo rústico de actividades extractivas</i>

Categorías de suelo rústico vinculado a actuaciones urbanísticas o de infraestructuras

Categorías que pueden asignarse a algunos ámbitos rurales con afecciones no ambientales, sino vinculadas a factores antrópicos, ocupación por edificaciones, valores culturales, o reserva de infraestructuras.

SR-AT	<i>Suelo rústico de asentamiento tradicional</i>
SR-AI	<i>Suelo rústico de asentamiento irregular</i>
SR-EU	<i>Suelo rústico de entorno urbano</i>
SR-PI	<i>Suelo rústico de protección de infraestructuras</i>
SR-PC	<i>Suelo rústico con protección cultural</i>

En un terreno que por situación o características esté afectado por diversas categorías, sus regímenes de protección se aplicarán de forma complementaria, y en caso contradictorio, por el que otorgue mayor protección, conforme al art. 39 RUCyL/09.

En determinados casos se incluyen justificadamente algunas limitaciones más a las establecidas en los arts. 59-65 RUCyL/09, por señalarse en los mismos que se trata del régimen mínimo.

Para cada categoría de SR se establecen determinaciones de ordenación general, detallándose en su caso los usos y otros parámetros.

Artículo NU 7.1.1.2. Modificación de parcelas. Parcelación rústica o agraria

Se entiende por parcela rústica aquella superficie de terreno en SR, no susceptible de ser urbanizado, salvo en los casos excepcionales autorizados por la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico.

Para la división o agrupación de parcelas situadas en SR, a efectos de alteración de la propiedad o explotación agraria, se requiere licencia municipal conforme a los arts. 288.b).2º y 309-311 RUCyL/09.

Conforme al art. 53 RUCyL/09, la parcela mínima, a efectos de segregación en SR, se ajustará a la fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad mínima de cultivo (Por *Decreto 75/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León, donde se fija la superficie de unidad mínima de cultivo para el término municipal*).

Los casos de segregaciones de parcelas inferiores a la mínima de cultivo que el art. 10 de la *Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León* autoriza cuando se vayan a realizar de modo efectivo construcciones o cuando vayan a ser utilizadas como huerto familiar, no podrán ampararse en dicha norma para realizar parcelaciones urbanísticas o implantar edificaciones sin licencia municipal conforme al art. 53 RUCyL/09 que prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 17 TRLS/08 sobre formación de fincas y parcelas.

CAPÍTULO 7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo NU 7.2.1.1. Usos en suelo rústico

Usos ordinarios

Conforme al art. 56 RUCyL/09, son los posibles usos conforme a la naturaleza rústica, siempre que estén vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos ni requieran edificaciones o instalaciones, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico. No requieren licencia urbanística.

Usos excepcionales

Usos en suelo rústico que, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, pueden autorizarse previo trámite de los arts. 58.1.b), 306-308 RUCyL/09, y entre los cuales se consideran genéricamente los señalados en el art. 57 RUCyL/09, dependiendo para cada caso en concreto de la categoría de suelo rústico.

Suponen una transformación del suelo o exigen edificaciones e instalaciones vinculadas y requieren licencia urbanística, además de los informes previos requeridos por la normativa sectorial.

Cada uso excepcional, en función de la categoría de suelo, se someterá al siguiente régimen:

- Usos permitidos

Usos excepcionales definidos en el art. 57 RUCyL/09, considerados como permitidos por el planeamiento para cada categoría de suelo rústico, en el marco de los arts. 59-65 RUCyL/09, pudiendo ser el planeamiento más restrictivo en atención a las características del término municipal y la escala de las determinaciones de ordenación, conforme al art. 124.1.a) RUCyL/09.

- Usos sujetos a autorización

Usos excepcionales que podrán ser autorizados según el procedimiento señalado en el art. 306-308 RUCyL/09, para cada tipo de suelo rústico conforme los arts. 59-65 RUCyL/09, pudiendo ser el planeamiento más restrictivo en atención a las características del término municipal y la escala de las determinaciones de ordenación, conforme al art. 124.1.a) RUCyL/09.

Al conceder la autorización se deberá tener en cuenta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, los instrumentos de ordenación del territorio y la normativa sectorial. El Ayuntamiento o la CTU podrán añadir las condiciones que consideren oportunas para garantizar la adecuada implantación de la actividad y sus construcciones en suelo rústico, o denegar el uso si no se garantiza o se justifica el cumplimiento de los objetivos y condiciones exigidas, conforme al art. 307 RUCyL/09. La posibilidad de denegar un uso excepcional, por incumplir los requisitos exigidos o considerarse inadecuado para el ámbito en que se pretende instalar, no comporta derechos indemnizatorios, conforme al art. 58.2 RUCyL/09.

- Usos prohibidos

Usos incompatibles con la protección otorgada y que no pueden ser objeto de autorización excepcional o de licencia urbanística.

Son aquellos que se consideran inadmisibles por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno, y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, o por resultar incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico o implicar un riesgo relevante de deterioro ambiental.

Para cada categoría de suelo rústico serán usos prohibidos todos los no citados como permitidos o sujetos a autorización. Se entiende que los usos no citados en el art. 57 RUCyL/09 son siempre usos prohibidos conforme al art. 59.c) RUCyL/09.

Artículo NU 7.2.1.2. Tipificación de usos para SR

Las posibles actividades con incidencia en el territorio se agrupan en los siguientes usos, a efectos de la posible autorización. Además se incluyen algunas condiciones específicas que deberán cumplir dichas edificaciones o instalaciones. Se ajustan al esquema del art. 57 RUCyL/09 (aunque se desglosan en tipos), y será en cada categoría de suelo donde se especifique si son usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos, bien referidos al uso genérico (que incluye todos los tipos) o referidos solo a algunos de sus tipos.

- A). Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, piscícolas y cinegéticas

Se distinguen los siguientes tipos:

- A1). Construcciones e instalaciones agrícolas y forestales

Construcciones y almacenes para usos y productos agrícolas y forestales sin especiales procesos de transformación, sin molestia para los usos residenciales, y cuyos efectos negativos sobre el medio ambiente requieren escasas medidas correctoras.

- A2). Construcciones e instalaciones ganaderas, piscícolas y cinegéticas

Construcciones y almacenes para usos ganaderos y de cualquier especie animal, granjas, explotaciones apícolas, etc., generalmente con molestia para los usos residenciales, y cuyos efectos sobre el medio ambiente requieren medidas correctoras y cierta distancia respecto de otros usos.

- B). Actividades extractivas e instalaciones vinculadas

Explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

Se incluyen las actividades de tratamiento primario de los materiales extraídos (tales como lavaderos, planta de selección de áridos, edificios para corte y manipulación, etc.) que por sus características o efectos no resulte adecuado implantar en suelo urbano industrial sino en suelo rústico.

- C). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas

Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

Se distinguen los siguientes tipos:

- C1). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas previstas

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

- C2). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas no previstas

Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

Determinadas condiciones urbanísticas se regulan en el apartado sobre SR-PI suelo rústico de protección de infraestructuras.

- D). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Se distinguen los siguientes tipos:

- D1). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

Conforme a los arts. 33 y 61 RUCyL/09, entre las construcciones existentes en suelo rústico del término municipal pueden considerarse como tales para su protección las siguientes, que tengan interés y puedan ser conservadas:

- a) Elementos de arquitectura tradicional tales como apriscos, batanes, bodegas, cabañas, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

- b) Alquilerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
- c) Construcciones vinculadas al servicio de las cañadas reales y demás vías pecuarias.
- d) Construcciones vinculadas a zonas donde se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
- e) Construcciones de núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

En estos casos, aunque no se detallen en la cartografía y salvo que se señalen otras condiciones específicas en cada categoría del suelo o en el catálogo urbanístico, los edificios existentes podrán mantener la ocupación, volumen y condiciones estéticas originales, con las actuaciones necesarias para su recuperación y puesta en uso.

- D2). Instalaciones para obtención de materiales para asentamientos tradicionales

Instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos de los asentamientos tradicionales. Incluye las pequeñas canteras de extracción de materiales, tradicionalmente utilizadas como aprovechamientos vecinales, ya existentes o en ámbitos reducidos fuera de zonas con alta incidencia visual.

- E). Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población

Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos, en un emplazamiento determinado de modo que no se produce riesgo de formación un nuevo núcleo de población, por la existencia previa de otras viviendas cercanas.

Las condiciones sobre no formación de núcleo de población se especifican en las determinaciones de la categoría de SR común, en caso de que se permita este uso.

- F). Rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación

En principio, las actuaciones señaladas deberán cumplir las condiciones de edificación y estéticas de la categoría de suelo en que se emplazan, y lo dispuesto en el título sobre elementos disconformes con el planeamiento y fuera de ordenación.

En casos justificados, podrá dispensarse de aquellas determinaciones (uso, parcela mínima, retranqueos a linderos, alturas, etc.) que no cumplan las edificaciones ya existentes, en especial en elementos catalogados.

- G). Uso dotacional, comercial, industrial, almacenamiento, ocio y otros de interés público

Dichos usos pueden considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Dichas condiciones deben acreditarse conforme al art. 308.e) RUCyL/09.

Se distinguen los siguientes tipos:

- G1). Uso dotacional, ocio y otros de interés público de escasa entidad

Construcciones e instalaciones para dichos usos de interés público y escasa entidad y sin uso residencial permanente, tales como refugios de uso público, torres de vigilancia, puntos de información turística, áreas de recreo y deporte al aire libre, campamentos de verano, etc., con edificaciones vinculadas de menos de 25 m² salvo si son de titularidad y uso público.

- G2). Uso dotacional, ocio y otros de interés público

Construcciones e instalaciones para dichos usos de interés público de cualquier entidad, tales como equipamientos, instalaciones deportivas, albergues y centros de turismo rural o similares, hoteles, campamentos de turismo y similares (salvo que algunos de ellos estén expresamente prohibidos por la normativa sectorial para determinados ámbitos).

- G3). Uso comercial, industrial y almacenamiento de interés público

Construcciones e instalaciones para dichos usos de interés público, por estar vinculado a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

- Conforme al art. 3.a) de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (NTU-EC/2010), los grandes establecimientos comerciales están prohibidos expresamente en todas las categorías de SR.

- G4). Uso comercial, industrial y almacenamiento vinculado a producción agropecuaria

Construcciones e instalaciones para dichos usos de interés público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, vinculados a la producción agropecuaria del término municipal y su transformación, incluso productos lácteos, embutidos,...

Artículo NU 7.2.1.3. Prevención ambiental. Evaluación de impacto ambiental (EIA)

Las Actividades sometidas a control medioambiental se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación que esté en vigor.

- Conforme al art. 27 de la *Ley 13/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de la JCyL*, las actividades sometidas a licencia ambiental se tramitarán salvo que, entre otras condiciones, proceda la denegación expresa por razones de competencia municipal basadas en el planeamiento urbanístico.

- Conforme al art. 157.3 RUCyL/09, serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, y en todo caso los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano, y los que ordenen terrenos incluidos en suelo rústico con protección natural. En dichos supuestos y en los señalados en la normativa sectorial sobre Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, los planes o proyectos con determinados usos (residenciales, industriales, etc.) o por sus dimensiones, o porque se sitúen en determinados ámbitos protegidos, deberán someterse a dicho trámite. Para evitar repetir la prolija y cambiante regulación, se remite a la normativa sectorial vigente en el momento de inicio del plan o proyecto.

- Para proyectos en la Red Natura 2000 se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 45.4 de *Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad*, en cuanto a sometimiento a evaluación de sus repercusiones en el lugar, realizada conforme a las normas de aplicación establecida en cada caso.

- Los planes o proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación del planeamiento, y que deban someterse a evaluación de impacto ambiental, los correspondientes estudios de impacto ambiental deberán recoger, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, reflejados en los diversos apartados de la normativa urbanística y de sostenibilidad ambiental.

Artículo NU 7.2.1.4. Estudio de adecuación ambiental (EAA)

Para aquellas actividades que se pretenda implantar, excluidas de la exigencia de evaluación de impacto o auditoría ambiental por la normativa sectorial, pero que estén sometidas a la licencia ambiental o que requieran construcciones o instalaciones de cierta relevancia y estén incluidas entre los usos permitidos o autorizables, salvo que el Ayuntamiento no lo considere necesario por su escasa entidad, deberá presentarse por el promotor y en el proyecto básico (o con carácter previo a modo de consulta o anteproyecto), un anejo, que en la presente normativa se denomina Estudio de adecuación ambiental (en adelante EAA), que justifique pormenorizadamente el cumplimiento de las condiciones urbanísticas, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la normativa sectorial de aplicación, a la vista del cual se emitirán los informes oportunos (de la administración local y autonómica) y, en su caso, se otorgará o denegará la licencia municipal, pudiendo imponer o añadir medidas correctoras.

Con carácter orientativo deberá contemplar los siguientes aspectos, omitiendo los innecesarios y limitándose a los más relevantes, y con el grado de concreción que sea adecuado a la actividad:

1º. Adecuación territorial

- Descripción general de la actividad, finalidad e instalaciones previstas.

- Necesidad o conveniencia de implantar el uso donde se pretende por requerimientos específicos, y la no disponibilidad de espacios más aptos.
- Aptitud de la zona, conforme a la regulación urbanística y, en su caso, de figuras existentes de protección ambiental (Red Natura 2000, LIC, ZEP, Espacios Natural, hábitats protegidos,...) y a las características del paisaje.
- Estimación de las implicaciones ambientales del proyecto: posibles repercusiones sobre los valores naturales del área, modificaciones del relieve, reducción del suelo, afección a la vegetación, flora y fauna, (en especial si se sitúa en ámbitos con figuras de protección), integración paisajística en el medio, impactos visuales, etc., y medidas correctoras.
- Evaluación de riesgos justificando en su caso que no se sitúa en zona susceptible de sufrir consecuencias inadecuadas por causas naturales (inundación, subsidencia, aludes,...) o tecnológicos (suelos contaminados, proximidad a actividades peligrosas,...), o justificando las medidas correctoras oportunas en caso de que sea posible establecerlas.
- En caso de vivienda unifamiliar aislada, si está permitida en SR-C, justificación de que no contribuye a la formación de un nuevo núcleo de población o de que cumple las condiciones señaladas por la normativa a este efecto.
- En caso de actividades industriales, si están permitidas en alguna categoría de SR, concreción de los requerimientos y repercusiones sociales del proyecto en la zona. Análisis somero de la viabilidad económica de la actuación.
- Emplazamiento sobre el plano de ordenación y usos del suelo del planeamiento (del término municipal y/o del núcleo cercano) y sobre parcelario catastral del entorno.

2º. Adecuación local:

- Descripción de las edificaciones, instalaciones y acopios, de los materiales a emplear, ajardinamiento y cierre de parcela.
- Cumplimiento explícito de la normativa sectorial reguladora de la actividad, de la normativa ambiental, y cumplimiento de las condiciones de protección del medio ambiente, uso, edificación y estéticas generales y específicas del planeamiento para la zona en que se sitúe.
- Cumplimiento de condiciones impuestas por afecciones derivadas de infraestructuras cercanas (distancias a carreteras, líneas ferroviarias, gasoductos, redes eléctricas, infraestructuras hidráulicas, entornos de elementos protegidos, yacimientos arqueológicos,...) así como los informes sectoriales de que se disponga sobre dichos aspectos en relación con la parcela.
- Plano de parcela señalando: dimensiones, situación de edificios e instalaciones, retranqueos y grado de ocupación, esquema de urbanización y plantación de arbolado perimetral; planos esquemáticos de plantas, fachadas, cubiertas y secciones tipo, que justifiquen las exigencias de integración de la normativa en cuanto a volúmenes, colores, texturas,....
- Montaje fotográfico o similar que recoja el estado actual del entorno y superposición esquemática de las actuaciones, edificaciones o instalaciones previstas y las medidas de integración previstas.

3º. Adecuación técnica:

- Resolución de los accesos adecuados a los usos previstos y conexión con las redes de comunicaciones; dotación de servicios y, en su caso, conexión con las redes existentes y repercusión sobre las mismas; y control de emisiones o vertidos y sus medidas correctoras, en caso de que se produzcan.
- Informes sectoriales que sean preceptivos.

Artículo NU 7.2.1.5. Extracción de áridos y explotaciones mineras

Estarán sujetas a previa licencia urbanística conforme al art. 288.b).4º RUCyL/09.

Se ajustarán a la normativa sectorial de aplicación vigente:

- *(Decreto 329/1991 de JCyL sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOCyL 21 nov. 1991).*
- *Ordenanza especial reguladora de las Actividades extractivas incluida en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de León (BOP 13 julio 1991).*
- *Plan Regional de Ámbito Sectorial de Actividades Extractivas PRAS-AE (cuando se apruebe).*

Además, con carácter general se señalan las siguientes condiciones:

Las actividades, en caso de ser uso autorizable en alguna zona, distarán como mínimo 500 m de SU y SUR o de EQ incompatibles situados en SR, pudiendo ser inferior en función de la actividad y de la normativa sectorial.

- Los accesos serán independientes de las vías de acceso a núcleos habitados, o se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van convenientemente protegidos para evitar pérdidas por carretera o que afecten al medio ambiente.
- Los vertederos, escombreras y balsas de decantación para este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitando que se desparrame por laderas, se acumule en valles o intercepte cauces, así como evitando que los vientos dominantes arrastren materiales, olores o partículas a zonas urbanas o dotacionales. Se ajustarán a lo previsto en las autorizaciones correspondientes.
- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones están obligadas al desmantelamiento de las edificaciones e instalaciones y a restaurar el relieve del terreno suprimiendo taludes y terraplenes inadecuados y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y arbolado característico de la zona conforme al plan de restauración previsto.

Artículo NU 7.2.1.6. Movimientos de tierras

- Estarán sujetos a previa licencia urbanística conforme al art. 288.b).5º RUCyL/09.
- Salvo para aquellos casos en que estén vinculados a usos excepcionales en los que se justificará conjuntamente con la actuación prevista, la licencia se otorgará a la vista de la justificación de su necesidad (uso agrícola, saneamiento de suelos,...) y de la adecuación en relación con la evacuación de aguas, erosión del suelo y estabilidad de laderas, la no afección a las fincas colindantes, el origen o destino de las tierras removidas, la no utilización de materiales o residuos contaminados, la conservación de la capa vegetal "in situ" o en otras zonas, el mantenimiento de la vegetación arbórea de gran porte o su reubicación, la integración paisajística general de la actuación, etc., aportando EAA Estudio de adecuación ambiental en caso de superficies de gran extensión y EIA evaluación de impacto ambiental en caso de que lo exija la normativa sectorial.
- Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar inadecuadamente el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta o actuaciones que favorezcan la erosión del suelo.
- Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento de laderas o la contaminación de aguas y los accidentes de viandantes.
- Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de vías de comunicación, urbanización, etc., deberán ser tratados adecuadamente (con mampostería, recuperación de la cobertura vegetal, jardinería, arbolado, etc.) para garantizar la estabilidad del suelo y la integración en el paisaje.

Artículo NU 7.2.1.7. Plantaciones y actuaciones en masas arboladas

- Aunque no requiere licencia urbanística, toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, aunque no estén expresamente delimitadas en el planeamiento urbanístico, cualquiera que sea su especie salvo en explotación forestal, deberá justificarse y proyectarse de forma que la alteración no suponga un impacto negativo para la flora, fauna y paisaje. Se regirá por las normas dictadas por la administración competente, especialmente en MUP, ajustándose al Plan Forestal y programas de desarrollo. Se preverán medidas para controlar la erosión del suelo.
- Las plantaciones de arbolado en solares de SR se ajustarán a lo dispuesto en el Código Civil y a la normativa forestal en cuanto a distancias a linderos u otros elementos.

Artículo NU 7.2.1.8. Protección de la fauna

- Se evitarán los usos, construcciones y cierres de parcela que puedan ser nocivos para las especies faunísticas protegidas. En su caso, se detallan en categorías de suelo rústico protegido o en el catálogo de elementos protegidos de interés natural.

Artículo NU 7.2.1.9. Entorno de cementerios en SR

- Ámbito regulado por el art. 36.5 del Decreto 16/2005 de 10 de febrero, de Policía Sanitaria y Mortuoria de Castilla y León modificado por la disposición final primera del RUCyL/09, referido al entorno de cementerios existentes que no estén clausurados (art. 43):
- 15 m en núcleos con población inferior 5.000 habitantes

- En el entorno señalado, se prohíben las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes. Se entiende que esta condición no afecta a edificios singulares colindantes con cementerios, tales como iglesias, ermitas, u otros edificios tradicionales existentes.
- Podrá destinarse dicho entorno a aparcamientos, espacios libres de uso público y otras dotaciones compatibles, así como mantener los usos privados existentes sin edificación.

Artículo NU 7.2.1.10. Instalaciones peligrosas con riesgos potenciales sobre el entorno

En el caso de instalaciones, industrias peligrosas o actividades propias del suelo rústico (depósitos de combustibles, explosivos, pirotecnia, etc.) cuyos efectos o riesgos sean incompatibles con usos residenciales o de cualquier otro tipo y que, cumpliendo la normativa urbanística, hayan sido autorizadas bajo determinadas condiciones de seguridad en relación con un entorno determinado (distancia mínima, etc.), los usos autorizables dentro de dicho entorno quedarán limitados a lo que se haya establecido en las condiciones de la licencia, salvo que cambien las condiciones o cese la actividad, y previo informe del gestor de la actividad generadora del riesgo y de la administración competente.

El Ayuntamiento dispondrá de un registro actualizado de las instalaciones en activo y las limitaciones respecto del entorno y coordinado con la administración competente en materia de protección ciudadana.

En DI.ISA Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el capítulo sobre Acciones, efectos ambientales y medidas correctoras en suelo rústico, se relacionan, en su caso, algunas actividades con riesgos potenciales, existentes en el momento de la redacción del planeamiento, dentro o en el entorno del municipio, con carácter meramente orientativo.

CAPÍTULO 7.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo NU 7.3.1.1. Condiciones para la dotación de servicios en SR

Conforme al art. 125.c)2º RUCyL/09, en cuanto a las condiciones mínimas para la dotación de servicios para usos permitidos y sujetos a autorización (para la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras y para su mejor integración en su entorno) se tendrá en cuenta lo dispuesto en las condiciones generales de servicios urbanos que sean aplicables al suelo rústico. Además, deben tener el menor impacto posible en el entorno y resolver los vertidos excepcionales mediante fosa séptica provisional o conexión a la red municipal y sin que puedan ser utilizadas por otras parcelas colindantes a su trazado, salvo que cuenten con la misma autorización de uso excepcional. Ello se justificará en la solicitud de autorización de uso, conforme al art. 308.b) RUCyL/09.

Artículo NU 7.3.1.2. Condiciones para la implantación de edificaciones en SR

Las edificaciones e instalaciones en SR solo podrán implantarse si se destinan a un uso de los permitidos o autorizables y si lo posibilitan las condiciones de edificación para cada zona, tales como parcela mínima, retranqueos mínimos, límites de edificación, etc. No podrán destinarse a usos señalados como prohibidos por la categoría de suelo rústico en que se emplacen.

Artículo NU 7.3.1.3. Edificaciones para explotaciones ganaderas en SR

En caso de que los usos agropecuarios se encuentren entre los permitidos o autorizables en SR se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Al implantar explotaciones ganaderas se evitarán los suelos de especial valor agrícola, las zonas de fácil contaminación de aguas por su proximidad a cauces de ríos o arroyos, las zonas próximas a actividades de interés social, recreativo, equipamiento de uso público o vivienda preexistente, las zonas próximas a bienes y elementos de interés cultural, las zonas con vistas panorámicas o de alta incidencia visual, etc., debiendo respetarse los entornos de protección señalados para cada caso.
- Se estudiará la aptitud del emplazamiento de la actividad ganadera para cada caso concreto y según su carácter, extensión y número de cabezas de ganado redactando EIA Estudio de Impacto Ambiental si lo exige la normativa ambiental o en caso contrario el EAA Estudio de adecuación ambiental, descrito en las condiciones particulares de uso, cumpliendo las distancias mínimas a SU y SUR y otros elementos, que establezca la normativa sectorial.
- Deberán cumplir las exigencias de la normativa sectorial para este tipo de actividad, en especial el código de buenas prácticas agrarias. Salvo que dicha normativa establezca medidas más efectivas, al menos dispondrán de soleras impermeabilizadas, tratamiento de residuos sólidos y líquidos para transformación en abonos, depuración individual o para varias explotaciones, y arbolado en el perímetro de la parcela o conjunto de ellas.
- El Ayuntamiento deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo licencia para este uso en SR, solicitando al promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto no autorizable en dicho tipo de suelo, teniendo en cuenta la obligación de vincular los terrenos al uso autorizado, haciendo constar en el Registro su uso, limitaciones impuestas y condición de indivisible conforme al art. 308.c) RUCyL/09.

Artículo NU 7.3.1.4. Instalación de invernaderos en SR

La instalación de invernaderos podrá autorizarse en SR donde se permiten las edificaciones agropecuarias, previa licencia y EAA Estudio de adecuación ambiental, no superando el 50% de ocupación de la parcela, 3 m de retranqueo mínimo y 5 m de altura máxima. Se prohíbe el abandono o la quema incontrolada de plásticos de invernadero, debiendo trasladarse a vertederos controlados o instalaciones de tratamiento. Las instalaciones se retirarán en caso de cese de la actividad.

Artículo NU 7.3.1.5. Explotaciones apícolas en SR

Se autorizarán e identificarán según la normativa vigente.

- RD 209/2002 de 22 marzo. Normas de ordenación de explotaciones apícolas (BOE 62)
- Ley 6/1994 de 19 mayo de Sanidad Animal de Castilla y León (BOCyL.102)
- Decreto 248/1987 de 14 de octubre de Ordenación y fomento de explotaciones apícolas en Castilla y León (BOCyL.102)
- Orden de 17 de marzo de 1997 de Registro y ordenación del sector apícola en Castilla y León (BOCyL.59)

Salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones, se tendrán en cuenta las siguientes:

Distancias mínimas de colmenares a edificaciones

- Delimitación del suelo urbano: 400 m
- Establecimientos colectivos públicos: 400 m
- Viviendas rurales e instalaciones rústicas: 200 m

Distancias mínimas de colmenares a viales

- Carreteras nacionales: 300 m
- Carreteras comarcales: 100 m
- Caminos vecinales: 25 m
- Pistas forestales: 15 m
- Caminos servidumbre paso permanente: 10 m

Excepciones

- Las colmenas existentes a menor distancia, contarán con una cerca de 2 m de altura en el frente orientado a dichas vías, con los materiales autorizados en las condiciones estéticas generales.

Artículo NU 7.3.1.6. Actividades industriales en SR

En caso de que los usos industriales se encuentren entre los permitidos o autorizables en SR, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Requieren EIA Estudio de Impacto Ambiental si lo establece la normativa sectorial, o EAA Estudio de adecuación ambiental en el resto de los casos.
- Las actividades industriales con especiales efectos negativos al exterior (emisiones nocivas, ruido,...) sobre los usos residenciales o los equipamientos, justificarán en los proyectos que la distancia a los mismos es suficiente si no está fijada por la normativa sectorial.
- Al conceder la licencia quedará previsto el compromiso de regeneración de los espacios y del derribo de las edificaciones e instalaciones en caso de cese de la actividad, salvo que sean aprovechables para otra actividad compatible con el entorno.

Artículo NU 7.3.1.7. Edificaciones en áreas forestales y riesgo de incendio en SR

Se tendrá en cuenta la normativa sectorial de seguridad en caso de incendio.

- En concreto, conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE-DB.SI-5.1.2.6), en zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pudiera propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m que podrá estar incluido en la citada franja. También se tendrá en cuenta lo dispuesto en el mismo apartado sobre accesos.
- Para usos industriales se tendrá en cuenta lo establecido en el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R.D. 2267/2004 de 3 de diciembre).

Artículo NU 7.3.1.8. Condiciones estéticas de las edificaciones en SR

- Los edificios para usos D) Asentamiento tradicional, E) Vivienda unifamiliar, G1 y G2 Dotacional, ocio y otros de interés público, en caso de que se autoricen en alguna categoría de SR, cumplirán las condiciones particulares de edificación en SR y además las condiciones estéticas señaladas para edificios en SU que garanticen una mejor calidad arquitectónica y su integración paisajística.

- En edificios para usos A) Agropecuarios, B) Extractivos, C) Obras públicas, F) Reforma y ampliación, G3) y G4) Comerciales e industriales, en caso de que se autoricen en alguna categoría de SR, cumplirán las condiciones particulares de edificación en SR, y en especial, se prohíben los

materiales no propios de fachada (ladrillo tosco, bloque de hormigón gris,...) Para fachadas y cubiertas se utilizarán colores característicos de la zona, de fácil integración en el paisaje (ocre terroso, verde oscuro apagado, marrón oscuro, gris oscuro, negro mate,...) y con cambios de material o tono para compartimentar visualmente los grandes volúmenes o extensos planos de fachada. Se prohíben los tonos o colores brillantes o con reflejos metálicos (blanco, amarillo, rojo, azul,...) tanto solos como en composiciones de varios colores.

- Se permiten aquellas soluciones singulares que puedan mejorar la implantación reduciendo el impacto volumétrico y paisajístico, tales como construcciones semienterradas o integradas en las laderas, formas orgánicas integradas en el emplazamiento, fachadas o cubiertas con materiales vegetales o propios del entorno (escolleras de piedra del lugar, elementos de madera sin elaborar, vegetación autóctona,...)

- Las construcciones prefabricadas tendrán en cuenta lo señalado en las condiciones generales de edificación para las mismas.

Artículo NU 7.3.1.9. Publicidad, símbolos y otros elementos en SR

- Estarán sujetos a previa licencia urbanística conforme a los arts. 288. a).8º y c) RUCyL/09.
- Se prohíbe la publicidad en SR salvo la situada en los edificios destinados a la propia actividad cumpliendo las condiciones generales estéticas sobre publicidad.
- Se admiten los anuncios informativos sobre dotaciones urbanísticas y aquellos que sirvan para ilustrar y proteger el medio natural y sus recursos o señalar elementos de interés cultural, siempre que estén integrados en el entorno y cumplan la normativa de carreteras, espacios naturales, etc.
- Se permite el mantenimiento de hitos y símbolos tradicionales, culturales, históricos, conmemorativos, religiosos, etc., justificando su calidad e integración en el paisaje previa licencia municipal para los de nueva implantación.
- Con independencia del límite de altura máximo establecido para edificaciones permitidas, con carácter excepcional se permite superar la altura en caso de las instalaciones imprescindibles de uso público para vigilancia de incendios, observación de fauna, etc.

Artículo NU 7.3.1.10. Caminos rurales. Cierres y vallados en SR

Situación y altura

- Los vallados tendrán una altura máxima de 2 m en parcelas con usos autorizables y 1,20 m en parcelas con usos ordinarios, salvo disposiciones específicas de la normativa sectorial.
- Para los vallados de parcelas situadas en zonas de influencia de cauces, carreteras, líneas ferroviarias y otras infraestructuras, se tendrá en cuenta lo establecido en la normativa sectorial señalado en el apartado sobre Suelo rústico de protección de infraestructuras, o lo señalado para protección de cauces.
- Para el resto de los caminos rurales se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - Conforme al art. 54 RUCyL/09, los vallados con materiales opacos de altura superior a 1,5 m deberán situarse a una distancia no inferior a 3 m desde la arista exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas, salvo limitaciones superiores de la normativa sectorial y con la excepción de los elementos catalogados. Cuando el límite no esté definido, deben situarse a una distancia de 4 m desde el eje de las citadas vías.
 - Los vallados opacos de menor altura y los diáfanos podrán situarse en el límite de la propiedad, excluyendo cunetas u otros elementos funcionales del camino, y en todo caso como mínimo a 3 m del eje.

Tipos y materiales

- Los vallados tendrán escaso impacto visual, siendo similares a los tradicionalmente existentes, salvo que estén destinados a ocultar actividades con impacto visual.
- Los cierres de diseñarán de modo que no impidan e incluso favorezcan el cobijo y paso de la fauna local, salvo los previstos para protección de infraestructuras, los vallados cinegéticos y aquellos otros cuya finalidad sea impedir su paso para evitar daños.
- Los vallados cinegéticos o de otro tipo que impidan la libre circulación de la fauna silvestre con longitudes superiores a 2000 m, requieren Evaluación simplificada de Impacto Ambiental conforme al anexo II de la Ley de EIA/CyL (evaluación ordinaria en zonas de sensibilidad ambiental).

- Los materiales permitidos para usos ordinarios serán los siguientes, salvo lo señalado específicamente para cada zona:
 - *Cerramiento vegetal de especies autóctonas*
 - *Vallados diáfanos: cercas de madera o alambrada ligera, cuando se justifique para usos cinegéticos o de ganadería extensiva.*
 - *Murete de piedra, si son tradicionales en la zona, con el mismo material y proporciones.*
- Los materiales permitidos para usos autorizables podrán ser los indicados para usos ordinarios, o, en caso de ser opacos, se ajustarán a las condiciones estéticas establecidas para las edificaciones en SR.

Artículo NU 7.3.1.11. Ajardinamientos en parcelas en SR

- En cumplimiento del art. 17 RUCyL/09, en las parcelas destinadas a instalaciones vinculadas a servicios urbanos o infraestructuras, vertederos, escombreras, almacenes de chatarras, edificaciones de carácter industrial o agroganadero, etc., se efectuará plantación perimetral con la vegetación característica del entorno, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje. Dicha medida correctora estará reflejada en el proyecto o solicitud de licencia.

En SR y con independencia de los cultivos y plantaciones forestales, los posibles tratamientos de jardinería que puedan plantearse en zonas de dotaciones urbanísticas o en fincas particulares, se recomienda emplear especies autóctonas, quedando prohibidas especies invasoras, y evitando introducir visualmente en el paisaje plantaciones de marcado carácter geométrico en contraste con las formas naturales.

Especies arbóreas recomendadas en zonas de ladera

- *Quercus ilex (encina)*
- *Castanea sativa (castaño)*
- *Quercus pyrenaica (roble)*
- *Acer campestre (arce)*
- *Pinus sylvestris (pino)*
- *Pinus nigra var. hispanica (pino laricio)*

Especies arbóreas recomendadas en fondo de valle

- *Populus sp. (chopo)*
- *Fraxinus sp. (fresno)*
- *Alnus sp. (aliso)*
- *Betula sp. (abedul)*
- *Juglans regia (nogal)*

Especies arbustivas recomendadas en zona de ladera

- *Crateagus monogyna (majuelo)*
- *Rosa canina, rosa rugosa*
- *Prunus avium (cerezo silvestre)*
- *Malus sylvestris (manzano silvestre)*
- *Sorbus sp. (serbal)*
- *Arbutus unedo (madroño)*

Especies arbustivas recomendadas en fondo de valle

- *Salix sp. (sauce)*
- *Corylus avellana (avellano)*

CAPÍTULO 7.4. SR. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA EN SUELO RÚSTICO

Sección 7.4.1. SR-PN. Suelo rústico con protección natural

Artículo NU 7.4.1.1. SR-PN cr. Suelo rústico con protección natural. Cauces y riberas

1. Ámbito

Se aplica conforme a la normativa sectorial de Aguas para los distintos ámbitos de protección o zonificación de los cauces. De modo complementario se aplicarán, donde proceda, las condiciones urbanísticas específicas establecidas para cada categoría de SR, de SU, o de espacio catalogado, en el que se pretenda actuar.

Los terrenos no vinculados directamente a los cauces pero considerados como inundables para un periodo de retorno de 500 años se regulan en el apartado sobre suelo rústico con protección especial por riesgos de inundación.

Normativa sectorial

Se cita parte de la normativa sectorial vigente con incidencia en determinaciones urbanísticas, pero se deberá tener en cuenta la normativa vigente en su momento.

- *Directiva 2000/60/CE de 23 octubre 2000. Marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.*

- *Directiva 2007/60/CE de 23 de octubre de 2007 relativa a la evaluación y gestión de riesgos de inundación.*

- *Ley de Aguas (LA/2001) (R. Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio. Texto refundido. (Modificado por Ley 11/2005 de 22 de junio y RD-Ley 4/2007 de 13 de abril)*

- *Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH/1986) (R. Decreto 849/1986 de 11 abril) (Modificado por R. Decreto 9/2008 de 11 de enero)*

- *Reglamento de Administración Pública de Agua y Planificación Hidrológica (R.D. 927/1988 de 29 julio) (Modificado por R. Decreto 907/2007 de 6 de julio)*

- *Plan Hidrológico de cuenca (PHC) y Determinaciones de Contenido Normativo de los Planes Hidrológicos correspondientes en cada caso.*

- *Ley 6/1992 de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León.*

- Otra normativa aplicable, en especial de carácter ambiental.

- Las disposiciones adicionales del planeamiento urbanístico.

Se definen los siguientes conceptos:

- Dominio público hidráulico del Estado

Con las salvedades expresamente establecidas en la normativa sectorial, está constituido por las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas renovables, con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de lagos, lagunas y embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación.

- Cauce natural

El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, y que tengan en cuenta lo anterior.

Son cauces de dominio privado aquellos por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen desde su origen únicamente fincas de dominio particular.

- Riberas

Son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

- Márgenes

Son los terrenos que lindan con los cauces. Están sujetos en toda su extensión longitudinal a zonas de servidumbre y policía, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

- Lecho o fondo de los lagos, lagunas y embalses

Es el terreno que ocupan sus aguas en las épocas en que alcanza su mayor nivel ordinario de por sí o a causa de la máxima crecida ordinaria de los ríos que los alimentan.

Las charcas situadas en predios privados se consideran parte integrante de los mismos siempre que se destine al uso exclusivo de tales predios, sin perjuicio de la aplicación de la normativa medioambiental correspondiente.

En el término municipal cabe destacar los siguientes elementos:

- Ríos y arroyos

Se aplicará a todos los cauces existentes, tanto fijos como estacionales, en el territorio del término municipal.

- Lagos, lagunas y otras zonas húmedas

-No existen lagos inventariados en la zona, pero las pequeñas lagunas y zonas húmedas se incluyen en esta categoría por su valor ambiental, con las determinaciones de protección específicas señaladas en este capítulo para dichos ámbitos.

- Pequeñas lagunas y humedales (del Cacho en Acebes, de Grisuela en Grisuela, de Besamé, de Las Llamas y de Pedreña en La Milla del Páramo) señaladas en planos de ordenación.

- Humedal Acebes-El Páramo situado en las inmediaciones de Acebes del Páramo

- Hábitat de interés comunitario de "prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*"

2. Zonificación funcional

Conforme a la normativa de Aguas se distinguen las siguientes zonas:

- Zona de cauce:

Superficie ocupada por el agua y las riberas o borde de los escarpes.

- Zona de servidumbre:

Son las franjas laterales de los márgenes, de 5 m de anchura y para uso público. Podrá modificarse en zonas donde las condiciones topográficas, hidrográficas o de aprovechamiento lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes o por causas justificadas de uso público.

- Zona de policía:

Son las franjas laterales de los márgenes, de 100 m de anchura, salvo que en embalses, lagos y lagunas o zonas la administración competente establezca otro límite.

- Zona de flujo preferente:

Zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas, conforme a lo establecido en el art. 9 RDPH/86.

- Zona inundable:

Zona delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, o la propuesta fijada por el organismo de cuenca en expediente concreto.

3. Condiciones de uso

Además de las condiciones particulares para SR se tendrán en cuenta las siguientes:

- Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces, se precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, con independencia de cualquier

otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.3 RDPH)

- El proyecto contendrá la memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento de la normativa de Aguas, los cálculos hidráulicos, planos de planta y perfiles transversales donde queden reflejadas la traza del cauce y las obras de drenaje, y el presupuesto.

- Usos permitidos en zona de cauce

Previo informe del organismo de cuenca: (los actos del art. 288 RUCyL/09 requieren licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas de la normativa sectorial)

- Aprovechamiento del agua
- Otros usos que no excluyan la utilización del recurso por terceros
- Modificación del dominio público hidráulico
- Pasarelas o puentes.
- Actividades con riesgo de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, siempre que se corrijan dichos efectos.
- Vertidos industriales y ganaderos depurados (conforme al art. 246 y ss. RDPH/86)

Usos prohibidos en zona de cauce

Los demás usos, incluidos:

- Vallados de todo tipo.
- Vertidos urbanos e industriales directos o indirectos a cauces.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Desecación de zonas húmedas.
- El dominio privado de cauces no autoriza hacer en ellos labores o construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 LA/2001).

- Usos permitidos en zona de servidumbre

- Actuaciones para la protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público personal y de servicios de personal de vigilancia, conservación y salvamento.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional o en caso de necesidad.
- Cultivos y plantación de especies no arbóreas que no impidan el paso.

Usos permitidos en zona de servidumbre previo informe sectorial

(Previo informe del organismo de cuenca, si lo permiten las determinaciones de la categoría de suelo en que se sitúa)

- Tala o plantación de especies arbóreas.
- Edificaciones convenientes o necesarias para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración en casos muy justificados, en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre (garantizando su continuidad) y con la mínima ocupación en suelo y vuelo.

- Usos prohibidos en zona de servidumbre

Los demás, incluidos:

- Vallados de todo tipo.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

- Usos permitidos en zona de policía

(Si cumplen lo dispuesto en el RDPH, y lo permiten las determinaciones de la categoría urbanística de suelo en que se sitúa)

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, de carácter provisional o definitivo.

- Usos o actividades que supongan obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo.

- Usos prohibidos en zona de policía

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

- Actuaciones en zonas inundables

- Las zonas inundables se clasifican como suelo rústico de protección especial.
- No se permitirán las edificaciones o instalaciones en los cauces secos, estacionales, zonas inundables por avenidas o con riesgo de deslizamientos, señalados en los planes hidrológicos, planes de protección ciudadana, el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables, etc., que deberán ser remitidos al Ayuntamiento para su conocimiento.
- En todo caso, se estará a lo que disponga por la administración competente para las zonas afectadas en caso de que puedan acometerse obras de protección.

4. Condiciones de urbanización y edificación

- Depuración y vertidos

- Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial y lo previsto en el apartado sobre Condiciones generales de urbanización. Servicio urbano de saneamiento y depuración.

- Nuevas edificaciones

Para autorizar nuevas edificaciones o ampliaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, además de las condiciones generales y de las específicas de protección de cauces, caminos, infraestructuras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- En el ámbito de la protección de cauces, incluida la zona de policía, y para cualquier clase de suelo, las edificaciones requieren autorización previa del organismo de cuenca, salvo las ya previstas en el planeamiento con informe favorable del mismo.
- En sectores de SU-NC o SUR incluidos en zonas de policía, el planeamiento de desarrollo justificará las medidas necesarias para evitar inundaciones y deslizamientos, con informe favorable del organismo de cuenca.
- En zonas de policía en SR, para las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto por el plan hidrológico de cuenca en cuanto a parámetros de pendientes del río, calados de agua y oclusión del área mojada, lo que deberá justificarse en el proyecto, y contar con autorización previa del organismo de cuenca.
- En terrenos colindantes con embalses, no se permitirán edificaciones por debajo de la cota de máximo nivel extraordinario, ni a menos de la distancia de la misma que en cada caso señale la administración competente. Se exceptúan de la última condición las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable, que se ajustarán a las normas urbanísticas específicas.
- Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones urbanísticas específicas de edificación correspondientes a la zona en que se encuentren.

- Edificaciones existentes de arquitectura tradicional

- Los edificios existentes de arquitectura tradicional, destinados a molinos, fraguas o similares, podrán mantenerse y rehabilitarse con los criterios del Catálogo de edificios de interés cultural. Si se pretende destinarlas a uso residencial o público, deberá contarse con autorización previa del organismo de cuenca.

5. Condiciones estéticas

- Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren.

6. Otras condiciones

Accesibilidad y servidumbre de paso: (art.41 y ss. del RDPH/86)

Se mantendrán los accesos o servidumbres de paso constituidos por uso o costumbre. Habrán de ser objeto de establecimiento de servidumbre de paso aquellas vías que, a través de

urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarias para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos con las carreteras o caminos públicos más próximos. El Ayuntamiento, con la autorización del organismo de cuenca, al conceder la licencia de obras de urbanización, señalará la vía o vías que habrán de ser objeto de esta servidumbre, condicionando dichas licencias al otorgamiento de la escritura correspondiente.

Otras infraestructuras hidráulicas

- Las condiciones urbanísticas en torno a canales, acequias y otros elementos similares se recogen, en su caso, en el apartado sobre SR-PI.H Suelo rústico de protección de infraestructuras hidráulicas.

Protección del bosque de galería

- Se mantendrán las especies arbóreas (sauces, alisos, avellanos, fresnos, álamos,...) que configuren el bosque de galería, y todas aquellas especies autóctonas que configuran el paisaje natural y cobijo para la fauna, siempre que no comprometan la seguridad frente a avenidas según el criterio del organismo de cuenca.

Protección de lagunas y otras zonas húmedas y hábitats asociados

En las lagunas, humedales y hábitats de prados húmedos mediterráneos (que incluyen algún tramo asociado a la presa Cerrajera incluida en el Catálogo con determinaciones específicas) y en los entornos de protección, todos ellos señalados en los planos de ordenación, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se prohíbe la desecación, efectuar vertidos directos o indirectos, acumular residuos y sustancias en cualquier lugar que pueda constituir peligro de contaminación de sus aguas o degradación del entorno.
- Se prohíbe todo tipo de edificaciones, salvo las imprescindibles para investigación y observación de fauna, autorizadas por la administración competente.
- Solo se autorizan cierres con postes horizontales y verticales de madera fuera del entorno de protección.
- Se prohíbe la urbanización del entorno, salvo ligeras actuaciones adecuadas para la puesta en valor del paraje.

Usos fuera de ordenación

- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Artículo NU 7.4.1.2. SR-PN vp. Suelo rústico con protección natural. Vías pecuarias

1. Ámbito

- Aquellas vías rurales utilizadas tradicionalmente por los ganaderos y en especial para el tradicional traslado de rebaños de ganado ovino entre comarcas o regiones de la península. (Trasterminancia y Trashumancia). Son bienes de dominio público con protección demanial reforzada, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Se cita parte de la normativa sectorial vigente con incidencia en determinaciones urbanísticas, pero se deberá tener en cuenta la normativa vigente en su momento.

- Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. (LVP/95) y la normativa autonómica.
- En virtud del art. 52 LEN/91 podrán ser declaradas Vías pecuarias de interés especial.

Afecta a todas las vías pecuarias catalogadas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y por la Red de Vías Pecuarias de Castilla y León, con su correspondiente clasificación, deslinde y amojonamiento.

- Otros suelos supuestamente afectados por vías pecuarias tendrán la consideración de SR-PN conforme a la normativa sectorial, siempre que se clasifiquen como tal por la administración competente. Mientras no se clasifiquen, la regulación urbanística tiene carácter preventivo y las actuaciones en su ámbito requerirán informe previo de la administración competente.

- En caso de que la administración competente manifieste la no previsión de clasificación de dichos suelos como vías pecuarias, perderán la categoría de SR-PN y se aplicarán las categorías urbanísticas de los suelos colindantes. Los terrenos desafectados se destinarán prevalentemente a usos públicos o de interés social propios del SR. También cabe la modificación de la vía pecuaria siguiendo la legislación aplicable.

- Aquellas fincas de reemplazo que hayan resultado por compensación de tramos de antiguas vías pecuarias mediante procesos de concentración parcelaria y que ya no formen parte de las vías sino que estén dispersas entre el resto de las parcelas concentradas, tendrán la categoría urbanística de la zona en que se sitúen, aunque la administración titular podrá aplicar el régimen específico de las vías pecuarias si lo considera oportuno.

En el término municipal se tiene referencia de las siguientes vías:

- Nuevo trazado de la antigua Cañada Real de Merinas (Cañada de Roderas) y de la Vereda de La Mata del Páramo

Situación: Atraviesa el término municipal en dirección norte-sur.

Descripción: Vía pecuaria de resultante de la sustitución de las dos anteriores, con una anchura única de 16 m.

Penetra en el anejo de La Milla por el límite dentro del polígono 5 de Bustillo. Continúa siempre hacia el sur hasta la confluencia de los canales del Páramo con el de Santa María en el polígono 3, y continúa en la margen este del citado canal de Santa María atravesando los polígonos 7, 9 y 10, adentrándose en los anejos de La Mata y Grisuela justamente en el límite común con los tres anejos, abandonando el de Bustillo por su límite sur.

- Colada del Camino Francés (o Colada de Peregrinos)

Situación: Atraviesa el término municipal por el norte en dirección este-oeste.

Descripción: Vía pecuaria de 10 m de anchura.

Coincide con el Camino de peregrinos a Santiago de Compostela conocido en la zona como ramal sur, distinto del tradicional que discurre algo más al norte por San Miguel del Camino, y por las inmediaciones de La Milla del Páramo.

Se mantiene, por coincidir con la calzada de peregrinos.

Zonificación funcional

Salvo que la dimensión reconocida sea superior o inferior en los deslindes correspondientes, las anchuras serán las siguientes:

- Cañadas: < 75,00 m
- Cordeles: < 37,50 m
- Veredas: < 20,00 m
- Coladas, abrevaderos, descansaderos y majadas: según los antecedentes que existan o la clasificación administrativa.

Mientras no exista un deslinde establecido por la administración competente, el ámbito y su entorno de protección abarca la citada anchura legal máxima para cada tipo de vía pecuaria, medida sobre el eje del camino reconocible o trazado propuesto. En caso de deslinde, la protección de refiere al mismo, salvo que la administración competente señale un entorno de protección.

2. Condiciones de uso

Los usos permitidos y autorizables serán los siguientes conforme a la normativa sectorial, debiendo cumplir además las condiciones particulares señaladas para selo rústico. En su caso, se tendrán en cuenta las servidumbres o zonas de afección de aguas, carreteras, líneas ferroviarias, líneas eléctricas, gasoductos, etc.

Aunque con carácter orientativo se detallan algunos usos, se entiende que los usos permitidos son los contemplados en la Ley 3/1995 de 23 de marzo o aquella que, en su caso, se promulgue para Castilla y León.

Usos permitidos:

(previa licencia urbanística y autorizaciones administrativas según la normativa sectorial)

- Los que establezca la Estrategia Regional de Gestión de las Vías Pecuarias o los Programas de Uso Público.
- Los actos señalados en el art. 288 RUCyL/09 requieren licencia urbanística y demás autorizaciones de la normativa sectorial.
- Los actos señalados en el arts. 14-17 LVP/95.
- Ocupaciones temporales y provisionales.
- Plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales.
- Instalaciones desmontables para senderismo, cabalgada y desplazamiento deportivo no motorizado.

Usos sujetos a autorización por la administración competente de vías pecuarias

- La modificación de vías pecuarias afectadas por planeamiento territorial o urbanístico requerirán autorización del organismo titular de la vía y garantizará con carácter previo un trazado alternativo que garantice la integridad superficial, idoneidad, continuidad y funcionalidad de la misma y que se aportará previamente y clasificará como vía pecuaria.
- Modificación del trazado por obras públicas.

Usos prohibidos:

- Los demás

3. Condiciones de parcelación

- En Vías pecuarias no procede fijar parcela mínima.

4. Condiciones de edificación

Para autorizar nuevas edificaciones o ampliaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, además de las condiciones generales y de las específicas de protección de cauces, caminos, infraestructuras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Las vías deben quedar expeditas en toda su extensión y en condiciones adecuadas para el paso del ganado.
- Las edificaciones en los márgenes respetarán la anchura propia de la vía, medida en el eje del camino actual reconocible, salvo que exista constancia de otro trazado.
- En las zonas destinadas a Extensiones y Descansaderos pueden construirse pequeños refugios para pastores o recreo, de titularidad pública, con una superficie máxima de 25 m² construidos.

- Las instalaciones necesarias para ocupaciones temporales serán siempre desmontables. (art.14 y 17.2 LVP/95).

5. Condiciones estéticas y ambientales

Para edificaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se cumplirán las condiciones particulares estéticas y las de la zona en que se encuentren salvo que la tradición en la comarca refleje otros tipos para estas construcciones, lo que deberá tenerse en cuenta y justificarse.
- Los cerramientos respetarán las distancias mínimas fijadas a carreteras, caminos, cauces, etc.
- Se prohíbe la publicidad comercial, el pavimentado o asfaltado que desvirtúe su naturaleza, salvo casos excepcionalmente autorizados.
- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.

6. Otras condiciones

Usos fuera de ordenación

- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Sección 7.4.2. SR-PA. Suelo rústico con protección agropecuaria

Artículo NU 7.4.2.1. SR-PA zr. Suelo rústico con protección agropecuaria. Zonas de regadío

1. Ámbito

Áreas de alta productividad agrícola en los fondos de valle y en las zonas de páramo dotadas (o en proyecto) de sistema de riego y con concentración parcelaria. Tienen un alto valor agrícola y paisajístico.

2. Condiciones de uso

Los usos permitidos y autorizables serán los siguientes conforme a la tipificación de usos excepcionales, debiendo cumplir además las condiciones particulares señaladas para suelo rústico. En su caso, se tendrán en cuenta las servidumbres o zonas de afección de aguas, carreteras, líneas ferroviarias, líneas eléctricas, gasoductos, etc.

Conforme art. 64 RUCyL/09, para los suelos clasificados en los que no existan instrumentos de planificación sectorial de espacios naturales, vida silvestre, montes, etc., con un régimen de protección singular, el régimen urbanístico de usos será el siguiente:

Usos permitidos: *(previa licencia urbanística y autorizaciones según normativa sectorial)*

- A1). Construcciones e instalaciones agrícolas y forestales.
- A2). Construcciones e instalaciones ganaderas, piscícolas y cinegéticas.
- C1). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas previstas.

Usos sujetos a autorización por la CTU:

- C2). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas no previstas.
- D1). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- D2). Instalaciones para la obtención de materiales para asentamientos tradicionales.
- F). Rehabilitación, reforma, ampliación de construcciones no declaradas fuera de ordenación.
- G1). Uso dotacional, ocio y otros de interés público de escasa entidad.
- G2). Uso dotacional, ocio y otros de interés público.
- G4). Uso comercial, industrial y almacenamiento vinculado a producción agropecuaria.

Usos prohibidos:

- Los demás

3. Condiciones de parcelación

A efectos de segregación, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Parcela mínima: (Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

4. Condiciones de edificación

Para autorizar nuevas edificaciones o ampliaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, además de las condiciones generales y de las específicas de protección de cauces, caminos, infraestructuras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Edificaciones dispersas para usos permitidos o sujetos a autorización

- Distancia mínima a SU/SUR: 200 m para uso A2) ganadero.
- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: 4.000 m²
- Ocupación máxima: 25% de la parcela.
- Retranqueo mínimo a fachada 10 m y a linderos 5 m (o la altura a cornisa si es superior)
- Número de plantas máximo: B+1
- Altura máxima a cornisa: 8 m
- Altura máxima de cumbrera: 11 m salvo elementos técnicos.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²T/m²S.

5. Condiciones estéticas y ambientales

- Para edificaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización se tendrán en cuenta las condiciones particulares para SR sobre ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral, etc., de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible.
- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.
- En las choperas de repoblación que puedan existir (especialmente al Este de los núcleos de Antoñanes y Grisuela del Páramo), en las que pueden alojarse dormideros de Milano Real, se prohíben las talas en los meses de invierno, y en los demás meses del año se comunicará con carácter previo al Servicio Territorial de Medio Ambiente.

6. Otras condiciones

Usos fuera de ordenación

- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Sección 7.4.3. SR-C. Suelo rústico común

Artículo NU 7.4.3.1. SR-C. Suelo rústico común

1. Ámbito

Se aplica a los suelos rústicos menos valiosos ambientalmente dentro del término municipal y que se caracterizan por los siguientes aspectos:

- Suelos del entorno de los núcleos en los que se estima que puede haber una mayor tolerancia para usos y edificaciones, con el fin de preservar mejor los suelos con protección agrícola.

2. Condiciones de uso

Los usos permitidos y autorizables serán los siguientes conforme a la tipificación de usos excepcionales, debiendo cumplir además las condiciones particulares señaladas para suelo rústico. En su caso, se tendrán en cuenta las servidumbres o zonas de afección de aguas, carreteras, líneas ferroviarias, líneas eléctricas, gasoductos, etc.

Conforme art. 59 RUCyL/09, para los suelos clasificados en los que no existan instrumentos de planificación sectorial de espacios naturales, vida silvestre, montes, etc., con un régimen de protección singular, el régimen urbanístico de usos será el siguiente:

Usos permitidos: *(previa licencia urbanística y autorizaciones según normativa sectorial)*

- A1). Construcciones e instalaciones agrícolas y forestales.
- A2). Construcciones e instalaciones ganaderas, piscícolas y cinegéticas.
- C1). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas previstas.

Usos sujetos a autorización por la CTU:

- B). Actividades extractivas e instalaciones vinculadas.
- C2). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas no previstas.
- D1). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- D2). Instalaciones para la obtención de materiales para asentamientos tradicionales.
- E). Vivienda unifamiliar aislada que no forme nuevo núcleo de población.
- F). Rehabilitación, reforma, ampliación de construcciones no declaradas fuera de ordenación.
- G1). Uso dotacional, ocio y otros de interés público de escasa entidad.
- G2). Uso dotacional, ocio y otros de interés público.
- G3). Uso comercial, industrial y almacenamiento.
- G4). Uso comercial, industrial y almacenamiento vinculado a producción agropecuaria.

Usos prohibidos:

- Los demás

3. Condiciones de parcelación

A efectos de segregación, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Parcela mínima: (Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

4. Condiciones de edificación

Para autorizar nuevas edificaciones o ampliaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, además de las condiciones generales y de las específicas de protección de cauces, caminos, infraestructuras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Edificaciones dispersas para usos agropecuarios

- Distancia mínima a SU/SUR: 200 m para uso A2) ganadero.
- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: la existente.
- Ocupación máxima: 70 % de la parcela.
- Retranqueo mínimo a fachada 10 m y a linderos 5 m (o la altura a cornisa si es superior)
- Número de plantas máximo: B+1.

- Altura máxima a cornisa: 8 m.
- Altura máxima de cumbrera: 11 m salvo elementos técnicos.
- Edificabilidad máxima: la resultante de ocupación y alturas máximas y retranqueos mínimos.

- Edificaciones dispersas para otros usos permitidos o sujetos a autorización

- Edificaciones para vivienda unifamiliar aislada

- Distancia mínima a SU/SUR: 500 m para uso B) extractivo.
- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: 2.000 m²
- Ocupación máxima: 25 % de la parcela.
- Retranqueo mínimo a fachada 5 m y a linderos 3 m (o la altura a cornisa si es superior)
- Número de plantas máximo: B+1
- Altura máxima a cornisa: 7 m
- Altura máxima de cumbrera: 9 m salvo elementos técnicos.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²T/m²S

Condiciones de no formación de núcleo de población:

- Además de las condiciones anteriores, cada nueva vivienda distará como mínimo 50 m de las ya existentes en el entorno, excepto del límite del suelo urbano. Dicha distancia se medirá mediante un círculo con centro en la vivienda proyectada.

5. Condiciones estéticas y ambientales

- Para edificaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización se tendrán en cuenta las condiciones particulares para SR sobre ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral, etc., de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible.

- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.

- Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones estéticas exigidas para suelo urbano en edificación aislada en cuanto a formas y materiales.

- En las choperas de repoblación que puedan existir (especialmente al Este de los núcleos de Antoñanes y Grisuela del Páramo), en las que pueden alojarse dormideros de Milano Real, se prohíben las talas en los meses de invierno, y en los demás meses del año se comunicará con carácter previo al Servicio Territorial de Medio Ambiente.

6. Otras condiciones

Usos fuera de ordenación

- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés natural y cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Sección 7.4.4. SR-PE. Suelo rústico con protección especial

Artículo NU 7.4.4.1. SR-PE ri. Suelo rústico con protección especial. Riesgo de inundación

1. Ámbito

Esta regulación es complementaria de la establecida para el suelo rústico de protección natural de cauces y riberas, y se refiere a los terrenos que presentan características topográficas que desaconsejan su urbanización, ante la posibilidad de ser inundados por grandes avenidas para un periodo de retorno de 500 años conforme al art. 14.3 RDPH, así como los ámbitos que establezcan, en caso de existir, los planes de emergencia de embalses aprobados por la administración competente. Con independencia del ámbito señalado en los planos de ordenación, el deslinde aplicable será el señalado por la administración competente a partir de los estudios más fiables de que se disponga en cada momento.

2. Condiciones de uso

Los usos permitidos y autorizables serán los siguientes conforme a la tipificación de usos excepcionales, debiendo cumplir además las condiciones particulares señaladas para suelo rústico. En su caso, se tendrán en cuenta las servidumbres o zonas de afección de aguas, carreteras, líneas ferroviarias, líneas eléctricas, gasoductos, etc.

Conforme art. 63 RUCyL/09, para los suelos clasificados en los que no existan instrumentos de planificación sectorial de espacios naturales, vida silvestre, montes, etc., con un régimen de protección singular, el régimen urbanístico de usos será el siguiente:

Usos permitidos: *(previa licencia urbanística y autorizaciones según normativa sectorial)*

- Ninguno

Usos sujetos a autorización por la CTU:

- A1). Construcciones e instalaciones agrícolas y forestales.
- A2). Construcciones e instalaciones piscícolas.
- B). Actividades extractivas e instalaciones vinculadas.
- C1). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas previstas.
- C2). Obras públicas e infraestructuras e instalaciones vinculadas no previstas.
- D1). Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- D2). Instalaciones para la obtención de materiales para asentamientos tradicionales.
- F). Rehabilitación, reforma, ampliación de construcciones no declaradas fuera de ordenación.
- G1). Uso dotacional, ocio y otros de interés público de escasa entidad.
- G2). Uso dotacional, ocio y otros de interés público.

Usos prohibidos:

- Los demás

3. Condiciones de parcelación

A efectos de segregación, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Parcela mínima: (Decreto 76/1984 JCyL que fija unidades mínimas de cultivo)

- Regadío : 20.000 m²
- Secano : 60.000 m²

4. Condiciones de edificación

Para autorizar nuevas edificaciones o ampliaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, además de las condiciones generales y de las específicas de protección de cauces, caminos, infraestructuras, etc., se tendrán en cuenta las siguientes:

- Tipo de edificación: aislada.
- Parcela mínima a efectos de edificación: 4.000 m².

- Ocupación máxima: 25% de la parcela.
- Retranqueo mínimo a fachada 10 m y a linderos 5 m (o la altura a cornisa si es superior)
- Número de plantas máximo: B+1
- Altura máxima a cornisa: 8 m
- Altura máxima de cumbrera: 11 m salvo elementos técnicos.
- Edificabilidad máxima: 0,30 m²T/m²S.

5. Condiciones estéticas y ambientales

- Para edificaciones vinculadas a los usos permitidos o sujetos a autorización se tendrán en cuenta las condiciones particulares para SR sobre ordenación de volúmenes, materiales y colores, cerramientos y plantación arbórea perimetral, etc., de modo que se garantice la integración paisajística, la calidad arquitectónica y el menor impacto posible.
- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.

6. Otras condiciones

Usos fuera de ordenación

- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés natural y cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.
- En caso de edificaciones o instalaciones autorizables situadas en zonas inundables los proyectos contendrán un estudio previo de avenidas redactado por técnico competente en el que se analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada, estableciendo los niveles de inundación así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

Sección 7.4.5. SR-PI. Suelo rústico con protección de infraestructuras

Artículo NU 7.4.5.1. SR-PI c. Suelo rústico de protección de Infraestructuras de Carreteras

1. Ámbito

El suelo afectado por la red viaria queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la *Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras del Estado y su Reglamento (RD.1812/1994 de 2 de septiembre)* y la *Ley 10/2008 de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León* (en adelante LC/CyL/08), por lo que, cualquier proyecto que afecte a los mismos deberá ser aprobado por la administración titular.

Se distinguen los siguientes tipos de vías de comunicación, que cada ley define con características específicas. De modo esquemático son los siguientes:

- **Autopistas**

Vías especiales con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

- **Autovías**

Vías que, sin reunir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.

- **Vías rápidas o vías para automóviles**

Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

- **Carreteras convencionales**

Carreteras que no reúnen las características de las anteriores.

- **Elementos funcionales o áreas de servicio**

Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, incluyendo todos aquellos que la normativa sectorial de carreteras considera como tales.

- **Tramos urbanos**

Aquellos sectores de carreteras que discurren por suelo urbano y suelo urbanizable.

- **Travesías**

Aquellos tramos urbanos de carreteras en que existen edificaciones consolidadas en al menos dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en al menos uno de los márgenes.

El término municipal está afectado por las siguientes carreteras:

Carreteras nacionales

AP-71	Autopista de A-6 (Astorga) a A-66 (León)
-------	--

Carreteras de la comunidad autónoma. Red básica

CL-621	De CN-120 (Hospital de Órbigo) a S. María del Páramo
--------	--

Carreteras de la comunidad autónoma. Red complementaria

LE-413 (tramo local)	De Villanueva de Carrizo (LE-441) a N-VI
----------------------	--

Carreteras provinciales. Red secundaria

C.V. 193/14	De CN-120 (Puente de Órbigo) a Huerga de Frailes
C.V. 194/01	De CN-120 por Villabante a CL-621 (Acebes del Páramo)
C.V. 194/02	De CN-120 (San Martín del C. a CL-621 (Mansilla del P.)
C.V. 194/03	De C.V. 194/02 por Antoñanes del Páramo a CL-621
C.V. 194/04	De Bustillo a Fontecha
C.V. 194/05	De Grisuela del Páramo a CL-621 (Matalobos del Páramo)
C.V. 194/08	De CL-621 (Matalobos) por Huerga de Frailes a CL-622
C.V. 194/20	De CL-621 (Matalobos) a Veguellina de Órbigo
C.V. 194/21	De Bustillo del Páramo a CL-621 (Matalobos)

C.V. 194/24	De C.V. 194/02 a LE-413 (Villar de Mazarife)
C.V. 194/27	De Acebes del Páramo a C.V. 194/20
C.V. 194/28	De Bustillo del Páramo a CL-621 (Acebes del Páramo)
C.V. 194/30	De Grisuela del Páramo a La Mata del Páramo

2. Zonificación funcional de las carreteras

Se definen conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica sobre zonificación de las carreteras (se adjunta gráfico en el plano de ordenación del término municipal).

Zona de dominio público de la carretera:

- Son los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m en autopistas, autovías y vías rápidas (o para automóviles) y 3 m en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- En travesías y tramos urbanos abarca la superficie ocupada por la carretera y sus elementos funcionales, y en el supuesto de que existan aceras será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.
- En túneles, podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

Zona de servidumbre de la carretera:

- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas (o para automóviles) y de 8 m en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.
- Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

Zona de afección de la carretera:

- Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas (o para automóviles), 50 m en el resto de las carreteras estatales y 30 m en las de la red de la comunidad autónoma y la red provincial, medidos desde las citadas aristas.
- Los terrenos comprendidos en la zona de afección, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Arista exterior de explanación:

- Es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

3. Condiciones de uso y autorizaciones en la zona de influencia de carreteras

Se regulan conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica sobre uso y defensa de las carreteras.

Zona de dominio público. Usos permitidos con informe previo del organismo titular en suelo rústico y urbano

Solo se autorizan las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera, previa autorización de la administración titular, y conforme a lo dispuesto en cada caso por la normativa sectorial estatal o autonómica.

Zona de servidumbre. Usos permitidos con informe previo del organismo titular en suelo rústico

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la administración titular, sin perjuicio de otras competencias recurrentes y conforme a lo dispuesto en cada caso por la normativa sectorial estatal o autonómica.

Zona de afección. Usos permitidos con informe previo del organismo titular en suelo rústico

- Las obras o instalaciones fijas o provisionales, las obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles,..., previa autorización de la administración titular, sin perjuicio de otras competencias recurrentes y conforme a lo dispuesto en cada caso por la normativa sectorial estatal o autonómica.

Travesías y tramos urbanos

- En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos (zona ocupada por la carretera y sus elementos funcionales), el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular corresponde a los ayuntamientos, previo informe vinculante de la administración titular.

- Fuera de la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de toda clase de licencias a autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en las mismas corresponde al ayuntamiento.

Reservas de suelo para carreteras

En caso de que el planeamiento señale reservas de suelo para el posible futuro trazado de carreteras, aunque no se trate de trazados aprobados por las administraciones competentes, se prohibirá la edificación en las mismas, salvo instalaciones provisionales para un periodo de tiempo concreto y sin derecho a indemnización en caso de acometer las obras de construcción de las mismas. Dicha reserva decaerá en caso de que el trazado previsto se efectúe por otra zona.

4. Condiciones de edificación y cierre de parcela en márgenes de carreteras

a) En suelo urbano y urbanizable se regularán conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica sobre travesías y tramos urbanos.

- En carreteras autonómicas, en travesías se podrá mantener la línea de edificación existente, y en tramos urbanos se podrá situar a 13 m del eje de la carretera. (Los planos de ordenación podrán establecer alineaciones más separadas del eje de la carretera). El mismo criterio se aplicará para los vallados de solares, sean diáfanos u opacos.

b) En suelo rústico, además de las condiciones generales, se tendrán en cuenta las siguientes:

Edificaciones propias de la red de carreteras en suelo rústico

Se regularán conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica sobre carreteras.

- Edificaciones ajenas a la red de carreteras en suelo rústico

- Además de las específicas para cada Zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación.

- A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, así como los vallados de parcela opacos (en todo o en parte), a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

- La anchura de la línea límite para la edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada, entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona. Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

- Autopistas, autovías y vías rápidas o para automóviles del Estado y autonómicas:

- La línea límite para la edificación se situará a 50 m de la arista exterior de la calzada más próxima.

- Carreteras convencionales del Estado.

- La línea límite para la edificación se establece a 25 m desde la arista exterior de la calzada de la carretera en tramos no urbanos.
- Los vallados de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:
- En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación (1825 m desde la arista exterior de la calzada).

- Carreteras convencionales de la red básica y complementaria autonómica:

- La línea límite para la edificación se establece a 18 m desde la arista exterior de la calzada de la carretera en tramos no urbanos.
- Los vallados de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:
- Cierre diáfano (solo postes y alambrada metálica) a partir de 3 m de la arista exterior de la explanación.
- Cierre parcial o totalmente opaco a partir de 18 m del borde exterior de la calzada. En las variantes de población se situará a 50 m del borde exterior de la explanación.

- Carreteras provinciales y locales:

- La línea límite para la edificación se establece a 18 m desde la arista exterior de la calzada de la carretera.
- Los vallados de parcela, previa autorización del organismo titular de carretera que podrá señalar distancias superiores en determinados casos, guardarán las siguientes distancias:
- Cierre diáfano (solo postes y alambrada metálica) a partir de 3 m del borde exterior de la explanación.
- Cierre parcialmente opaco (macizo < 60 cm) a partir de 8 m del borde exterior de la explanación.
- Cierre opaco (macizo > 60 cm) a partir de 18 m del borde exterior de la explanación.

- Variantes o carreteras de circunvalación:

- En carreteras estatales, la línea límite de edificación se situará a 100 m.
- En carreteras autonómicas, el correspondiente estudio informativo fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la señalada con carácter general para cada tipo de vía, ni superior a 50 m, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- En este caso, los vallados se situarán donde señale el organismo titular.

- Ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones

- A efectos de protección, se aplicarán las mismas condiciones que para las carreteras convencionales, y prevalecerá en todo caso la más alejada de la carretera.

5. Condiciones técnicas**Infraestructuras y servicios urbanos en zonas de carretera:**

- Las infraestructuras viarias de rango supramunicipal se ajustarán a la normativa sectorial y requisitos del organismo titular de la carretera, teniendo en cuenta la integración con las redes locales y las condiciones medioambientales del territorio del término municipal.
- Las sendas peatonales, arbolado, alumbrado, etc., se ubicarán siempre fuera de la zona de dominio público de la carretera, con las condiciones técnicas que defina el organismo titular de la misma.
- En los tramos de carretera que atraviesen los núcleos, se evitará que el trazado de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones,...) se sitúen en la zona de la calzada, debiendo situarse en la zona de aceras, salvo en los puntos inevitables y cruces previa autorización y con las condiciones que establezca el organismo titular de la carretera.

- En el caso de travesías y tramos urbanos, la determinación de las características técnicas y de acabado de las aceras ubicadas en el dominio público de las carreteras corresponde al organismo titular de la carretera.

Accesos:

- Se cumplirá lo previsto en el cap. II del título III del Reglamento de Carreteras en relación con el art. 28.1 de la Ley de Carreteras del Estado, así como lo regulado en la O.M. de 16.12.1997 que regula los accesos a las carreteras.
- En las carreteras autonómicas se cumplirá además lo previsto en la Instrucción C.E.-1/2005 de la D.G. de Carreteras e Infraestructuras.
- Los accesos desde carreteras a nuevos viales o a parcelas en SR requieren estudio individualizado y autorización del organismo titular de la carretera.

Publicidad en carreteras:

- Para carreteras de la red estatal se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 24 de *Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras del Estado* y en los arts. 88-90 del *Reglamento (RD.1812/1994 de 2 de septiembre)*.
- Para carreteras de la red autonómica y local se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 27 de la *Ley 10/2008 de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León*.

6. Condiciones estéticas y ambientales

Además de las condiciones generales en suelo rústico se tendrán en cuenta las siguientes:

- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.
- Las edificaciones de instalaciones y elementos funcionales deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, especialmente en cuanto a ordenación de volúmenes, materiales y colores, y a las condiciones específicas correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

7. Otras condiciones**Usos fuera de ordenación**

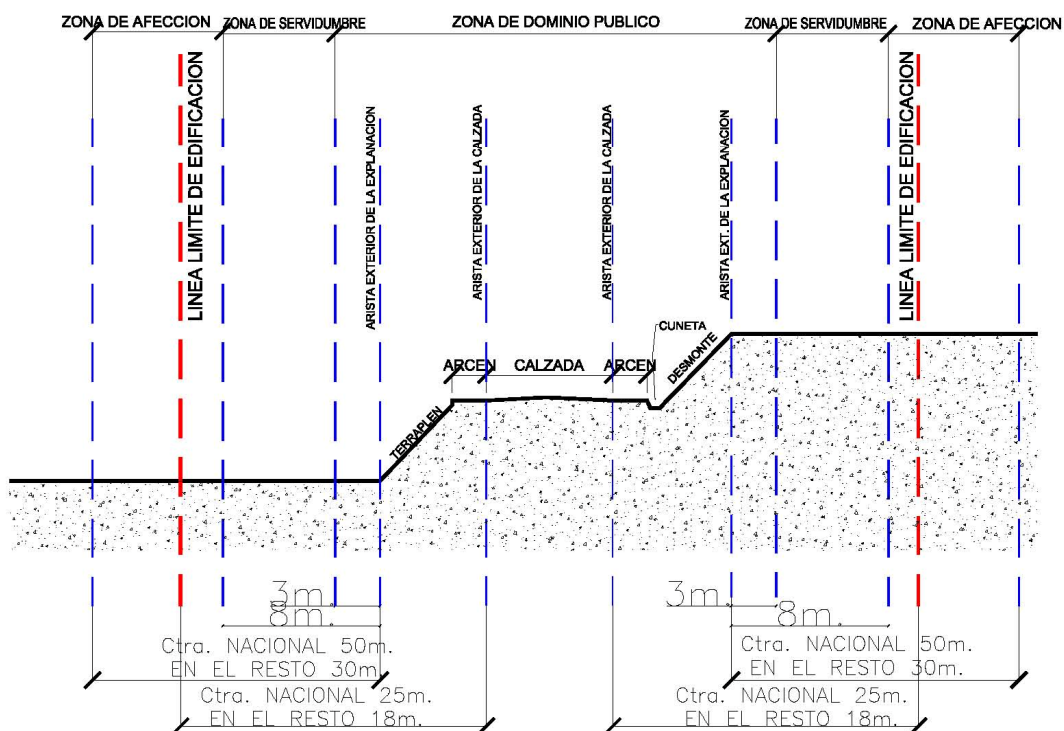
- Los señalados en el inventario de elementos de impacto negativo.

Protección de elementos de interés cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.
- En las obras de urbanización de zonas incluidas en conjuntos históricos o entornos de protección de BIC/BIN y elementos de interés cultural se tendrán en cuenta las condiciones señaladas en el Catálogo Urbanístico.

Texto refundido incorporando las condiciones impuestas por la CTU (24.05.2012), aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21.06.2012

ZONAS AFECTADAS POR LAS CARRETERAS SEGUN NORMATIVA VIGENTE SIN ESCALA



Esquema de los parámetros de protección de carreteras

Tipo de vía	Dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección	Línea límite de edificación
Autopistas, Autovías y Vías rápidas	8	25	100	50
Carreteras Red Estatal	3	8	50	25
Carreteras autonómicas y locales	3	8	30	18
Variantes de la Red Estatal				100
Variantes otras carreteras				50 (o según proyecto)

Artículo NU 7.4.5.2. SR-PI f. Suelo rústico de protección de Infraestr. de líneas ferroviarias**1. Ámbito**

Se refiere al suelo afectado por las vías para el tránsito del ferrocarril, bien sean de viajeros o mercancías y a las zonas funcionales del mismo. Está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como medio de transporte de personas y mercancías.

En el término municipal afecta a:

- Línea ferroviaria de Palencia-La Coruña

- La línea forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General.
- La línea ferroviaria Palencia-La Coruña discurre por el borde noroeste del término municipal.
- La franja de afección de la futura línea ferroviaria de alta velocidad, en caso de que finalmente discurra por el municipio.

Normativa aplicable

Se cita parte de la normativa sectorial vigente con incidencia en determinaciones urbanísticas, pero se deberá tener en cuenta la normativa vigente en su momento, especialmente en lo que se refiera a las zonas de afección (dimensiones y usos en las mismas).

- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario (en adelante LSF/03)
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre. Reglamento del Sector Ferroviario (RSF/04).
- Orden FOM/2230/2005 de 6 de julio por la que se reduce la línea límite de edificación.

Elementos de las infraestructuras ferroviarias

Son los definidos en el art. 3 RSF/04, en especial las líneas ferroviarias (con las vías, instalaciones ferroviarias y caminos de servicio) y los demás elementos vinculados a las mismas.

Zonas de servicio ferroviario

Conforme al art. 9 LSF/03 y 19 RSF/04, el ADIF podrá delimitar los ámbitos vinculados al servicio ferroviario, donde podrán realizarse las actividades específicas y aquellas industriales, comerciales o de servicios que estén justificadas, de conformidad con lo que determine un proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios (con el contenido señalado en el art. 20 RSF/04) y el planeamiento urbanístico correspondiente.

Mientras no se redacten los citados Proyectos de delimitación y Plan especial de ordenación, se entiende que el ámbito abarca lo siguiente:

2. Determinaciones generales de la normativa sectorial del sector ferroviario con incidencia urbanística

Determinados aspectos urbanísticos relacionados con el sistema ferroviario vienen establecidos por la normativa sectorial. De entre ellos se detallan los siguientes:

Calificación urbanística de las zonas de servicio ferroviario

Conforme a los arts. 7.1 y 10 LSF/03 y art. 17 y 23 RSF/04, el planeamiento urbanístico calificará los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red ferroviaria de interés general, así como las zonas de servicio ferroviario, como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al ADIF. Las actuaciones en dicho ámbito se desarrollarán a través de un Plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario que se tramitará conforme a lo establecido en dicho art. 10 LSF/03.

Proyectos de líneas ferroviarias

Conforme al art. 5.3 LSF/03, en el caso de nuevas líneas ferroviarias, tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura ferroviaria no incluidos en el planeamiento urbanístico vigente en que se manifestara disconformidad con el mismo, el expediente de estudio informativo será elevado al Consejo de Ministros que decidirá si procede ejecutar el proyecto y, en este caso, acordará la modificación o revisión del planeamiento afectado, que deberá acomodarse a las

determinaciones del proyecto en el plazo de un año desde su aprobación. Con ocasión de las revisiones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en los casos que se apruebe un instrumento distinto al anteriormente vigente se incluirán las nuevas líneas ferroviarias o tramos de las mismas contenidos en los estudios informativos aprobados con anterioridad.

Conforme al art. 6.2 LSF/03, la aprobación del correspondiente proyecto básico o de construcción de líneas ferroviarias, tramos de las mismas u otros elementos de la infraestructura ferroviaria o de modificación de las preexistentes que requiera la ocupación de nuevos terrenos, supondrá la declaración de utilidad pública o interés social, la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia de la misma, a efectos de la expropiación forzosa.

Autorización de obras en líneas ferroviarias

Conforme al art. 7.3-5 LSF/03 y art. 17.2 RSF/04, las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

El ADIF no precisará las autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura previstas en la normativa vigente para el desarrollo de actividades vinculadas, directamente, al tráfico ferroviario.

Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales.

Obras en cruces de líneas ferroviarias

Conforme al art. 8.4 LSF/03 y 18 RSF/04, las obras de construcción de cruces a nivel o distinto nivel no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y tienen el carácter de obras de conservación, mantenimiento y reposición de instalaciones ferroviarias. No obstante, los proyectos de nuevas construcciones deberán someterse a informe de la administración urbanística competente que se entenderá emitido favorablemente si no se hubiese evacuado, de forma expresa, en el plazo de 1 mes desde la recepción de la documentación.

Expropiación de bienes existentes en zona de protección hasta límite de edificación

Conforme al art. 17 LSF/03, el ADIF podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

Obras y actividades ilegales en zonas de dominio público o de protección de la infraestructura ferroviaria

Conforme al art. 18 LSF/03 y 37 RSF/04, el Delegado del Gobierno podrá disponer la paralización de obras o instalaciones o la suspensión de usos prohibidos, no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones, así como al precinto de las obras o instalaciones afectadas, y resolver sobre la posible demolición o regularización y las sanciones y responsabilidades procedentes.

Cerramientos en líneas ferroviarias

Conforme al art. 39 RSF, las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento a ambos lados de la vía en los tramos con circulación superior a 160 km/h y en los tramos en suelo urbano.

3. Normas de protección de líneas ferroviarias y sus zonas de influencia.

En las zonas colindantes con la línea ferroviaria se deberán respetar las distancias establecidas en la normativa sectorial vigente en la zona de dominio público y protección, así como el límite de edificación y solicitar informe al ministerio de Fomento y al organismo competente de la línea ferroviaria (ADIF).

Zonificación y limitaciones a la propiedad

Se señalan en concordancia con la normativa sectorial (arts. 12-18 LSF/03 y arts. 24-40 RSF/04)

a). Zona de dominio público de la línea ferroviaria (arts. 25, 27 y 30 RSF/04):

En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico, los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural, con las particularidades establecidas en el art. 24 RSF/04. Para los puentes, viaductos y túneles, se estará a lo establecido en el art. 13 LSF/03 y art. 25 RSF/04. El Ministerio de Fomento podrá determinar una distancia inferior en función de las características técnicas de la línea y del suelo por el que discurra.

En suelo urbano consolidado, la franja será de 5 m, salvo que se autorice menor dimensión por el Ministerio de Fomento, sin que pueda ser inferior a 2 m.

Usos permitidos en la zona de dominio público previo informe del ADIF:

- Cambios de uso, obras o instalaciones fijas o provisionales, obras de salvaguarda de paisajes o de construcciones o para limitar el ruido, si son necesarios para la prestación del servicio ferroviario o de otro servicio de interés general que lo requiera.
- Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- Tala de árboles salvo que pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen. Las plantaciones están prohibidas.
- Tendidos aéreos y de telecomunicaciones, conducciones, obras y cruces subterráneos, según los dispuesto en el art. 30 RSF/04.
- En las zonas urbanas se podrán realizar obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril.

b). Zona de protección de la línea ferroviaria (arts. 26,27 y 30 RSF/04):

En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico, las franjas de terreno situadas a cada lado de la línea ferroviaria, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación (art. 14 LSF/03). El Ministerio de Fomento podrá determinar una distancia inferior en función de las características técnicas de la línea y del suelo por el que discurra.

En suelo urbano consolidado, la franja será de 8 m.

Usos permitidos en la zona de protección:

- Usos agrícolas siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

Usos permitidos en la zona de protección previo informe del ADIF:

- Usos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, por razones de interés general o que sean requeridos por el mejor servicio de la línea ferroviaria.
- Cambios de uso, obras o instalaciones fijas o provisionales, obras de salvaguarda de paisajes o de construcciones o para limitar el ruido, si son necesarios para la prestación del servicio ferroviario o de otro servicio de interés general que lo requiera.
- Plantación de árboles y que no perjudiquen la visibilidad de la línea y de sus elementos funcionales ni originen inseguridad vial en los pasos a nivel.
- Tala de árboles salvo que pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.
- Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.
- Tendidos aéreos y de telecomunicaciones, conducciones, obras y cruces subterráneos, según los dispuesto en el art. 30 RSF/04.

- Construcción o reconstrucción de cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientos de fábrica hasta el límite de edificación. Rebasado del límite se permiten otros tipos.
- Movimientos de tierras y explanaciones que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria y su explotación.
- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes en el tercio más próximo al dominio público siempre que no sea susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria.
- Pasos elevados y pasos subterráneos.
- Obras de reparación y mejora sin aumento de volumen, en construcciones o instalaciones existentes, sin que suponga incremento de valor que comporten a efectos expropiatorios.
- Urbanizaciones y equipamientos fuera del límite de edificación, permitiéndose los viales, aparcamientos y zonas ajardinadas.
- Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas que no comporten peligros para la instalación o la circulación y el entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.
- En las zonas urbanas, integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

c). Zona límite de edificación de la línea ferroviaria (art. 34 RSF/04):

- Es la zona situada a ambos lados de la línea ferroviaria hasta el límite señalado, medido horizontalmente desde la arista exterior más próxima a la plataforma.
- En suelo rústico el límite de edificación se sitúa a 50 m.
- En los tramos urbanos (suelo urbano y suelo urbanizable), conforme al art. 35 RSF/04 y arts. 1 y 2 Orden FOM/2230/2005, es la zona situada a 20 m de la arista exterior, si lo permite el planeamiento urbanístico. Podrá reducirse en caso singulares previo expediente administrativo informado favorablemente por el ADIF.
- Dentro de la zona límite de edificación en suelo urbano, se podrá solicitar informe previo al ADIF a la concesión de la licencia para las reformas en edificios existentes en solares situados en dicha zona que no afectan al servicio ferroviario.

Usos permitidos en la zona límite de edificación previo informe del ADIF:

- Las obras imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones o instalaciones existentes.
- Tendidos aéreos y de telecomunicaciones, conducciones, obras y cruces subterráneos, según lo dispuesto en el art. 30 RSF/04.
- Instalaciones provisionales fácilmente desmontables.
- Ejecución de viales, aparcamientos en superficie, zonas ajardinadas anexas a edificaciones autorizadas en zona de protección pero fuera del límite de edificación.

Usos prohibidos en la zona límite de edificación:

- Cualquier tipo de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación e el mantenimiento de las que existieran antes de la entrada en vigor de la LSF/03.
- El establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

4. Protección de elementos de interés natural y cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

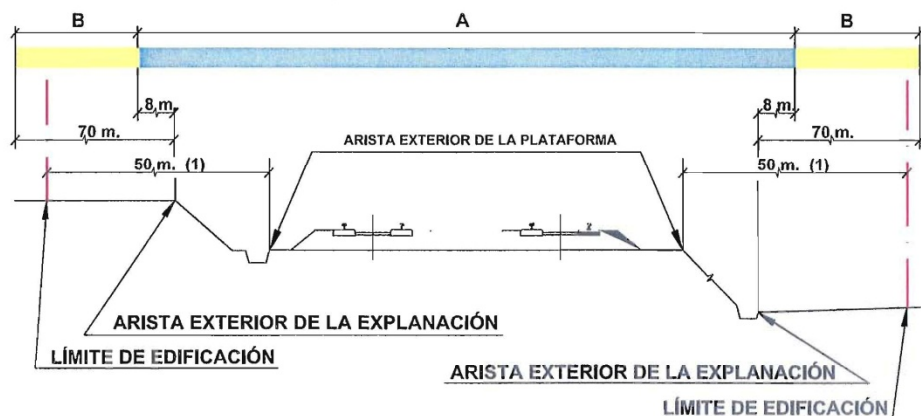


DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

Establecidas por la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y su Reglamento (R. D. 2387 de 30-12-2004), y por la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO

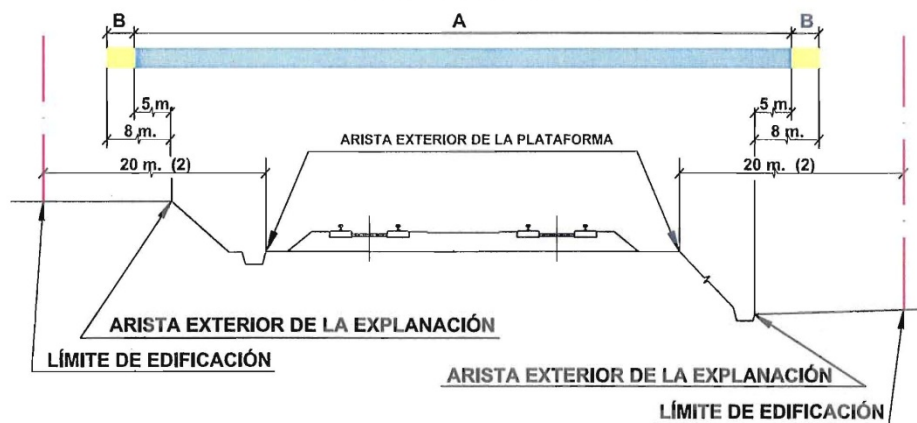


(1) ESTA DISTANCIA SOLO SE APLICARÁ EN SUELO RÚSTICO, DE ACUERDO CON LA ORDEN FOM/2230/2005 DE 6 DE JULIO.

A.- **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** = Terrenos ocupados por las Líneas Ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.

B.- **ZONA DE PROTECCIÓN** = Delimitada interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por la línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

SUELO URBANO CONSOLIDADO



(2) ESTA DISTANCIA SE PODRÁ APLICAR EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE, DE ACUERDO CON LA ORDEN FOM/2230/2005 DE 6 DE JULIO.

A.- **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** = Terrenos ocupados por las Líneas Ferroviarias y una franja de 5 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación.

B.- **ZONA DE PROTECCIÓN** = Delimitada interiormente por la zona de Dominio Público y exteriormente por la línea situada a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

Artículo NU 7.4.5.3. SR-PI m. Suelo rústico protección de Infraestructuras telecomunicación

1. Ámbito

Se refiere a las instalaciones necesarias para la producción, transmisión y recepción de sistemas de comunicación por cable, ondas, etc.

Se cita parte de la normativa sectorial vigente con incidencia en determinaciones urbanísticas, pero se deberá tener en cuenta la normativa vigente en su momento, especialmente en lo que se refiera a las zonas de afección (emplazamiento, dimensiones y usos en las mismas).

- *Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones.*

- *Real Decreto-Ley 1/1998 de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.*

- *Real Decreto 1066/2001 del Reglamento de Condiciones de Protección del Dominio Público Radioeléctrico, Restricciones... y Medidas de Protección Sanitaria frente a emisiones.*

- *Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo del Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.*

- *Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación en Castilla y León.*

2. Determinaciones generales de la normativa sectorial con incidencia urbanística

- La administración competente señalará las reservas para redes públicas de telecomunicaciones.

- Los nuevos desarrollos urbanos incluirán entre los servicios urbanos en las correspondientes obras de urbanización, las instalaciones comunes de telecomunicaciones que sean necesarias.

- Conforme a los arts. 28, 29 y 30 LGT/03,

- El Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación en Castilla y León establece para dichas instalaciones la exigencia de licencia urbanística y autorización excepcional en SR y se declara actividad sometida a licencia ambiental y de apertura.

3. Determinaciones del planeamiento urbanístico

Además se establecen algunas condiciones suplementarias en relación con las características del territorio y los núcleos:

- Las instalaciones de telecomunicaciones procurarán emplazarse de modo que se minimice la instalación aérea de cableados en las vías públicas y fachadas de edificios conforme a la normativa sectorial y sin menoscabo para la eficacia de dichos servicios.

- En SR se procurará reducir la proliferación de elementos similares en la misma zona, fomentando el uso compartido de infraestructuras, y evitando en lo posible la proximidad visual con hitos naturales o históricos de tradición cultural o paisajística, o procurando la integración visual respecto de los mismos. Para las construcciones asociadas imprescindibles no se requieren condiciones de parcela o retranqueos mínimos, altura máxima, etc.

Artículo NU 7.4.5.4. SR-PI e. Suelo rústico protección de Infraestructuras de Electricidad**1. Ámbito**

Se aplica a las instalaciones de producción y transporte de electricidad.

Se cita parte de la normativa sectorial vigente con incidencia en determinaciones urbanísticas, pero se deberá tener en cuenta la normativa vigente en su momento, especialmente en lo que se refiera a las zonas de afección (dimensiones y usos en las mismas).

- *Ley 54/1997 de 27 de noviembre del Sector Eléctrico*

- *Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre de Regulación de actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.*

- *Decreto 189/1997 de 26 de septiembre sobre autorización de instalaciones de producción de electricidad por energía eólica. Plan Eólico de Castilla y León.*

2. Coordinación entre instalaciones de transporte de energía eléctrica y el planeamiento urbanístico

- Conforme al art. 112 del *Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre de Regulación de actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica*, la planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en SR, deberá tenerse en cuenta en los instrumentos de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías del suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación eléctrica en los instrumentos de ordenación o cuando por razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de energía eléctrica aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución y siempre que en virtud de lo establecido en otras leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en el art. 244 (no anulado) de la Ley 1/1992 de 26 de junio sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Las nuevas instalaciones cumplirán las disposiciones relativas a la ordenación del territorio y al medio ambiente conforme al art. 120 (R.D. 1955/2000)

- Se tendrá en cuenta lo establecido sobre utilidad pública, constitución de servidumbres y relaciones civiles de los arts. 140-141 y 157-162 (R.D. 1955/2000).

- Los ámbitos afectados por las instalaciones de transporte de energía existentes que atraviesan el término municipal, o previstos en las Directrices de Ordenación del Territorio, se clasifican como SR-PI con las servidumbres que se señalan.

- Conforme a lo establecido en los arts. 3 y 13 del *Decreto 127/2003 de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León*, los nuevos trazados de tendidos aéreos se ajustarán a los corredores previstos en los instrumentos de ordenación del territorio.

3. Condiciones de servidumbre de paso

- Se tendrá en cuenta lo establecido en los arts. 149-162 del RD 1955/2000.

Mientras no se fijen reglamentariamente otras condiciones se tendrán en cuenta las siguientes, señaladas por informe de la Administración del Estado. Subdelegación del Gobierno. Dependencia del Área de Industria y Energía:

- Se tendrá en cuenta una servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de 1 m a cada lado del eje de la línea eléctrica existente y en todo su trazado, que implicará el libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

4. Condiciones de servidumbres de edificación y plantación

Se aplica a todas las líneas eléctricas existentes o futuras, reflejadas o no en los planos de ordenación.

Mientras no se fijen reglamentariamente otras condiciones se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Conforme al art. 162.3 del RD. 1955/2000, para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Según el informe de la Administración del Estado. Subdelegación del Gobierno. Dependencia del Área de Industria y Energía, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Servidumbre permanente en una franja de 15 m, centrada con el eje de la línea donde se establece:

- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a 7,5 m a cada lado del eje de la línea de postes y en todo su trazado del tendido eléctrico existente.

- Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a 4 m, a una distancia inferior a 3 m a cada lado del eje de la línea de postes y en todo su trazado del tendido eléctrico existente.

5. Condiciones estéticas y ambientales

- Se tendrá en cuenta el trámite de evaluación de impacto ambiental en el caso de que lo exija la normativa sectorial o instrumentos de ordenación del territorio, o lo señalado en la presente normativa sobre estudio de adecuación ambiental para el resto de los casos.

- Se evitarán en lo posible los trazados que crucen las principales rutas de aves migratorias, en ZEPAs o en zonas de densidad elevada de aves o de especies singulares, y los elementos sustentantes se diseñarán de modo que minimicen el riesgo de electrocución y con señalizadores visuales.

- En caso de que se existan, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

6. Condiciones urbanísticas específicas para los parques eólicos y aerogeneradores

- Según el *Dictamen Medioambiental sobre el Plan Eólico Regional (Resolución del 12 de abril de 2000 de la Consejería de Medio Ambiente)* el término municipal se considera zona de sensibilidad baja.

- Los parques y aerogeneradores se prohíben en el ámbito de los LICs y ZEPAs, y en los entornos de BIC/BIN y demás elementos catalogados.

- Los parques eólicos distarán más de 500 m de núcleos urbanos.

- En los casos en que la normativa ambiental no exija evaluación de impacto, se requiere la tramitación como actividad sometida a licencia ambiental, salvo para aquellos cuya potencia mecánica instalada sea inferior a 10 KW y estén destinados a autoconsumo sin fines industriales, para los que se requerirá licencia municipal.

- Los tendidos eléctricos y demás instalaciones de conexión se ejecutarán soterrados salvo en puntos singulares, y las construcciones auxiliares imprescindibles se ejecutarán de modo que el impacto sea mínimo.

- En caso de cese de actividad, la instalación será desmontada por el promotor. Si en el plazo de un año no se ha retirado, el Ayuntamiento podrá acometerlo con cargo al promotor.

7. Condiciones urbanísticas específicas para instalaciones de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico

Además de la normativa sectorial aplicable, se tendrá en cuenta la Instrucción Técnica Urbanística ITU.1/2006 de la Consejería de Fomento (Orden FOM/1079/2006 de 9 de junio) relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de dichas infraestructuras, así como sobre su desmantelamiento.

Además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Autorización de uso

- En SU están prohibidas, y en SUR puede ser un uso provisional conforme a los arts. 47 y 313 RUCyL/09.
- Las instalaciones específicas para la producción de energía eléctrica públicas o privadas (no considerando las de los edificios) se asimilan a los usos C2 (Infraestructuras de producción de energía regulados en el planeamiento), quedando permitidas, autorizadas o prohibidas según las categorías de SR establecidas o por las condiciones del Catálogo.
- Se prohíben en el ámbito de los LICs, ZEPAs y en los elementos catalogados y sus entornos de protección.

Distancia mínima de paneles (medida conforme a la IT.1/2006)

- Frente de parcela: 15 m
- Demás linderos: 10 m
- Cauces, elementos catalogados y sus entornos de protección: 15 m
- En caso de que se supere la altura de 10 m, la distancia se ampliará al doble de la medida en que se sobrepasan los 10 m de altura
- A suelo urbano y a equipamientos en SR: 100 m.

Otras condiciones

- Los cerramientos de parcela cumplirán las condiciones estéticas particulares en SR y la distancia mínima a carreteras, cauces, etc.
- Los tendidos eléctricos y demás instalaciones de conexión se ejecutarán soterrados, y las construcciones auxiliares imprescindibles se ejecutarán de modo que el impacto sea mínimo.
- En caso de cese de actividad, la instalación será desmontada por el promotor. Si en el plazo de un año no se ha retirado, el Ayuntamiento podrá acometerlo con cargo al promotor.

Artículo NU 7.4.5.5. SR-PI h. Suelo rústico de protección de Infraestructuras Hidráulicas**1. Ámbito**

Se aplica a las conducciones artificiales construidas para aprovechamiento del agua, de titularidad de la confederación hidrográfica, o bien regulados por los estatutos de las asociaciones de regantes o por los titulares de la instalación.

- En su caso, se aplica también a los grandes colectores-interceptores de saneamiento de carácter supramunicipal que discurren generalmente por zonas próximas a cauces hasta la EDAR correspondiente.

- Los embalses se regulan en el SR-PN cr Suelo rústico con protección natural de cauces y riberas.

En el término municipal se aplica, entre otros, a los siguientes elementos:

- Canal general del Páramo

El canal del Páramo, de la confederación hidrográfica del Duero, desde las inmediaciones de Cimanos del Tejar discurre en sentido norte-suroeste paralelo al río Órbigo, atraviesa el término de Santa Marina del Rey y entra por el norte en el término municipal, para riego de las tierras situadas al sur.

- Canal de Matalobos

Ramal que parte del canal del Páramo entre San Martín del Camino y La Milla del Páramo y discurre en dirección norte-sur regando la zona central del municipio, pasando por el núcleo urbano de Matalobos y saliendo del término municipal hacia el sur.

Pertenece a la confederación hidrográfica.

- Canal de Grisuela

Ramal que parte del canal del Páramo entre la Milla del Páramo y Bustillo del Páramo y riega la zona centro-oriental del municipio, al este de Bustillo y Grisuela hasta las inmediaciones de este último núcleo.

Pertenece a la confederación hidrográfica.

- Canal de la Mata

Ramal que parte del canal del Páramo entre la Milla del Páramo y Bustillo del Páramo y riega la zona oriental del término de Bustillo hacia Valdevimbre.

Pertenece a la confederación hidrográfica.

- Cauce histórico de la Presa Cerrajera

Acequia histórica de origen legendario, pero que parece tener su origen en el s. XIV (según una donación de aguas del río Órbigo por don Felipe, hijo de Sancho IV el Bravo, al cabildo de la catedral de Astorga) y se conserva cartografía de 1780. Tiene su origen en Carrizo de la Ribera, donde toma aguas del río Órbigo, discuriendo a lo largo de 40 km por siete términos municipales, permitiendo el riego de fincas de unos dieciséis pueblos, hasta verter de nuevo al río Órbigo al sur del núcleo urbano de Azares del Páramo. Aunque el uso principal es el riego, fueron numerosos en su cauce los molinos harineros o de linaza movidos por sus aguas.

Pertenece a la comunidad de regantes del Páramo con sede en Santa Marina del Rey.

- Acequia de Castañón

Fue realizado en el s. XIX bajo la dirección de un ingeniero militar del mismo nombre. Recorre el borde noroccidental del municipio junto a San Pedro de Pegas, pasando al de Villazala, en paralelo al río Órbigo. Pertenece a la confederación hidrográfica.

- Canal de Santa María

Pertenece a la comunidad de regantes del Páramo con sede en Santa Marina del Rey.

- Colectores-interceptores del río Órbigo

Colectores generales para el saneamiento de los núcleos urbanos próximos al río Órbigo.

2. Condiciones de protección de canales y acequias

- Las actuaciones en acequias y canales se ajustarán a lo señalado en los estatutos de las sociedades de regantes o del titular de la explotación.

- Con el fin de facilitar su mantenimiento y limpieza se cumplirán las condiciones de la tabla adjunta, aunque se deberá tener en cuenta la normativa vigente en cada ámbito, especialmente en lo que se refiera a las zonas de afección (dimensiones y usos en las mismas).

- En caso de obras que afecten a dichas infraestructuras, el promotor solicitará autorización al organismo titular, y las zonas afectadas deberán quedar en correcto estado de utilización, reparando los posibles daños que se pudieran ocasionar.

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO. ZONA DE INFLUENCIA Y OBRAS PROHIBIDAS		
Condiciones de aplicación en las autorizaciones de obras e instalaciones que afectan a las diferentes infraestructuras de regadíos delegadas en el departamento de Explotación. (Confederación Hidrográfica del Duero. Resolución de la Dirección de 23 de noviembre de 1982).		
INFRAESTRUCTURA	ZONA DE INFLUENCIA	OBRAS PROHIBIDAS
- Canal general	- Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 m desde: a) la arista exterior del cajero en terreno llano. b) la línea superior de desmonte. c) la línea de pie de terraplén.	- Edificación y obras de fábrica. - Cercas fijas o desmontables. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones.
- Acequia principal con caudal igual o superior a 400 l/seg. *se autorizan por las diferentes secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.	- 3 m desde: a) la arista exterior del cajero en terreno llano. b) la línea superior de desmonte. c) la línea de pie de terraplén.	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. *- Cruces de tuberías. *- Pasos sobre la acequia. *-Tomas. *- Cercas desmontables.
- Acequia con caudal inferior a 400 l/seg. *se autorizan por las diferentes secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.	- 2,5 m desde: a) la arista exterior del cajero en terreno llano. b) la línea superior de desmonte. c) la línea de pie de terraplén.	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. *- Cruces de tuberías. *- Pasos sobre la acequia. *-Tomas. *- Cercas desmontables.
- Desagüe principal que afecta a una zona de más de 500 has. *se autorizan por las diferentes secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.	- 4 metros desde el borde.	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. *- Cruces de tuberías. *- Pasos sobre la acequia. *-Tomas. *- Cercas desmontables.
- Desagüe que afecta a una zona de menos de 500 has. *se autorizan por las diferentes secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.	- 3,50 metros desde el borde.	- Edificaciones y obras de fábrica. - Cercas fijas. - Líneas eléctricas, telefónicas, etc. - Plantaciones. *- Cruces de tuberías. *- Pasos sobre la acequia. *-Tomas. *- Cercas desmontables.
- Tubería enterrada tanto en acequia como en desagüe	- 2 metros desde: la vertical del eje del conducto a ambos lados.	- Igual que el anterior.
- Camino general de zona regable	- 20,50 metros desde: el eje del camino	-Edificaciones. -Obras de fábrica, etc.
	- 13 metros desde el eje del camino	-Vallas. -Plantaciones.
- Camino de servicio de zona regable	- 10 metros desde el eje del camino	-Edificaciones. -Obras de fábrica, etc.

	- 6,50 metros desde el eje del camino	-Vallas. -Plantaciones.
--	---------------------------------------	----------------------------

NOTAS:

- Los cruces de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas, gaseoducto, conducción de agua potable, etc., serán competencia en todos los casos de la Dirección previo informe de la Sección y con las distancias señaladas.
- No se autorizan en ningún caso vertidos de aguas residuales a los canales, acequias y desagües.
- Si se considera que el condicionado debe ser modificado en algún caso concreto, se comunicará y justificará, razonadamente, para que resuelva el ingeniero director.

- Con el fin de facilitar su mantenimiento y limpieza, salvo que los estatutos señalen condiciones más restrictivas, para las siguientes presas se establece:

Condiciones específicas para la Presa Cerrajera

Según lo establecido en el art. 7 de las Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de la Presa Cerrajera (2002):

1. Pertenecen a la comunidad de regantes:**1º. En régimen de propiedad:**

- A) el cauce de la presa con todas sus obras de módulos, compuertas, partidores y demás.
- B) En las zonas concentradas, las acequias generales y secundarias con todas sus obras generales para riego.
- C) En las zonas concentradas, los desagües con todas sus obras generales.

2º. En régimen de administración:

- A) En las zonas excluidas de concentración, todos los regueros, brazales y derivaciones así como sus escurideros.

2. Los márgenes del apartado 1º.A) están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre y policía de 5 m de anchura a cada lado, para uso público, que tendrá los fines de paso, obras o extracción de materiales.

Los márgenes de los apartados 1º.B) y C) están sujetos a las mismas condiciones hasta la distancia que limite la propia concentración parcelaria, y en todo caso, no inferior a 4 m de cada borde exterior del cauce.

3. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso y previa autorización, y no podrán edificar sobre ellas sin obtener autorización, que se otorgará en casos muy justificados.

3. Condiciones singulares de protección de canales en suelo urbano y urbanizable

- En aquellos casos en que dentro del suelo urbano existan infraestructuras de riego en funcionamiento, las zonas de protección señaladas para suelo rústico podrán modificarse previo informe del titular de la infraestructura, ajustándose a la alineación prevista o a aquella que resulte más adecuada mediante estudio de detalle.
- En la ordenación detallada de sectores de SU-NC y SUR y en sus correspondientes proyectos de urbanización en caso de que existan infraestructuras hidráulicas de riego del SR, se podrán suprimir las innecesarias y modificar las redes que tengan continuidad fuera del sector para garantizar su funcionalidad, de modo que se garantice el servicio de riego aguas debajo de la actuación, reponiendo los tramos que se vean afectados, previa autorización y con las condiciones que señale el titular de la infraestructura,.
- En caso de que la infraestructura de riego impida el acceso a los solares en suelo urbano o por cualquier otro motivo justificado, se podrán efectuar las obras necesarias (pasos, sifones,...) previa autorización del organismo titular y con las condiciones que el mismo señale.

4. Protección de conducciones subterráneas de agua y grandes colectores interceptores

- Se evitarán las actuaciones que puedan afectar negativamente a infraestructuras hidráulicas soterradas.
- Las actividades en las inmediaciones de conducciones subterráneas de agua pertenecientes a infraestructuras hidráulicas, respetarán una zona de 5 m de radio en torno a las mismas en

suelo rústico, salvo que la administración competente establezca otras condiciones. En todo caso, la administración competente deberá autorizar previamente las actividades y edificaciones o instalaciones en las inmediaciones, pudiendo señalar condiciones distintas en función de la actuación.

- *Colectores-interceptores*

- En concreto, en torno a los colectores-interceptores de saneamiento, que discurren por los márgenes de los ríos recogiendo los colectores de aguas residuales de diversas zonas urbanas hacia la EDAR, se establece una zona de servidumbre de 6 m centrada en el eje del colector, donde las actuaciones deberán contar con informe favorable previo de la administración competente sobre el mismo.

5. Protección de elementos de interés cultural

- En caso de que se delimiten, los elementos de interés natural y cultural y sus entornos de protección se regulan en el Catálogo, aplicándose las normas de la zona con carácter complementario. Las actuaciones en los mismos requieren informe favorable de la administración competente en caso de que lo establezca la normativa sectorial.

Sección 7.4.6. SR-PC. Suelo rústico con protección cultural

Artículo NU 7.4.6.1. Subcategorías de suelo rústico con protección cultural

1. Ámbito

Según el art. 36 RUCyL/09 es el suelo constituido por los terrenos ocupados por Bienes de interés cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, y los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección y los demás terrenos que se estime necesario proteger por su contigüidad, cercanía o vinculación con los anteriores o por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Por su entidad, se definen en especial los siguientes en el suelo rústico del término municipal:

<i>SR-PC-CH</i>	<i>BIC. Conjunto histórico (Camino de Santiago. Ramal sur)</i>
<i>SR-PC-OP</i>	<i>Obras públicas y de ingeniería (Presa Cerrajera)</i>
<i>SR-PC-YA</i>	<i>Yacimientos arqueológicos</i>

2. Condiciones de protección

Dichos elementos y sus entornos de protección se regulan específicamente en el Catálogo de elementos de interés cultural.

TÍTULO 8. ELEMENTOS DISCONFORMES Y FUERA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 8.1. INVENTARIO DE ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO Y DISCONFORMIDAD

Artículo NU 8.1.1.1. Niveles de disconformidad con el planeamiento

Conforme a los arts. 57.f), 125.c.1º RUCyL/09 para SR, y 127.4.c) RUCyL/09 para SU-C, el planeamiento urbanístico puede establecer determinaciones sobre aquellos usos, construcciones o instalaciones existentes que, no ajustándose a las determinaciones del mismo, resultan disconformes.

Los niveles de disconformidad y su régimen urbanístico son los siguientes:

- FO. Usos declarados fuera de ordenación urbanística

Son los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, declarados expresamente por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación. Se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dictado expresamente su demolición.

Se someterán a lo establecido en el art. 185 RUCyL/09.

- Dentro del término municipal no se declaran elementos fuera de ordenación,

- DP. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico

Son los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, no declarados expresamente fuera de ordenación, que no se ajustan a algún aspecto la Normativa Urbanística aplicable a la zona en que se emplazan.

Se someterán a lo establecido en el art. 186 RUCyL/09.

Artículo NU 8.1.1.2. EIN. Inventario de elementos con impacto negativo

Se establece un Inventario de elementos con impacto negativo, que contiene una relación de elementos que, por diversas circunstancias, producen efectos negativos en relación con la planificación prevista, las categorías de suelo, o los elementos catalogados. Los diversos elementos se señalan agrupados en función del tipo de impacto negativo (uso, emplazamiento, diseño o acabados exteriores) añadiendo en su caso condiciones genéricas o específicas de actuación necesarias para eliminar sus efectos negativos en caso de que sea posible.

El inventario abarca todos los usos, edificios e instalaciones que estén afectados genéricamente por los apartados señalados en el mismo, aunque en determinados casos se señalan individualizadamente los declarados fuera de ordenación en los planos de ordenación, en las fichas de los sectores, o en el catálogo urbanístico de elementos de interés.

Artículo NU 8.1.1.3. Niveles de disconformidad con el planeamiento

Conforme a los arts. 57.f), 125.c.1º RUCyL/09 para SR, 128.3 RUCyL/09 para SU-NC y SUR, y 127.4.c) RUCyL/09 para SU-C, el planeamiento urbanístico puede establecer determinaciones sobre aquellos usos, construcciones o instalaciones existentes que, no ajustándose a las determinaciones del mismo, resultan disconformes.

Los niveles de disconformidad y su régimen urbanístico son los siguientes:

- FO. Usos declarados fuera de ordenación urbanística

Son los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, declarados expresamente por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación. Se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dictado expresamente su demolición.

Se someterán a lo establecido en el art. 185 RUCyL/09.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 323.b RUCyL/09 a efectos de declaración de ruina.

- DP. Usos disconformes con el planeamiento urbanístico

Son los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, no declarados expresamente fuera de ordenación, que no se ajustan a algún aspecto la Normativa Urbanística aplicable a la zona en que se emplazan.

Se someterán a lo establecido en el art. 186 RUCyL/09. En todo caso, se tendrá en cuenta lo establecido en la tipificación de usos para el uso "F). Rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes no declaradas fuera de ordenación" para aquellas categorías de suelo rústico en que sea un uso autorizable.

Dentro del inventario de los elementos con impacto negativo, se señalan expresamente aquellos que se consideran como fuera de ordenación y, aunque el resto de las situaciones serán consideradas simplemente como disconformes, se señalan algunas con el fin de orientar los modos de corregir los efectos negativos.

Artículo NU 8.1.1.4. EIN.U. Elementos de impacto negativo por uso inadecuado

Usos o actividades que, según las condiciones específicas de uso para la zona en que están emplazados, se encuentran entre los prohibidos o entre los sujetos a autorización que no han corregido sus efectos nocivos, y aquellos usos actuales que se estiman inadecuados al carácter del contenedor o emplazamiento en que se sitúan.

- Medidas correctoras genéricas:

Con carácter general, se debe tender a la supresión del uso, o la corrección de los efectos nocivos si éstos son moderados. El edificio podrá destinarse a otros usos permitidos, si no está fuera de ordenación por otras circunstancias. Se prohíben las obras de ampliación de la actividad, limitándose a las obras de conservación imprescindibles.

- Elemento: Edificios de vivienda en suelo rústico. EIN.U.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios de vivienda, dispersos en SR de las categorías donde no se permite la vivienda aislada y contrarios a la entrada en vigor del planeamiento y contra las disposiciones del mismo, aunque prescriba la infracción urbanística. También se mantiene dicha condición para los edificios de vivienda sin licencia y contrarios al planeamiento anterior.

Situación urbanística: fuera de ordenación.

- Elemento: Edificios de vivienda en suelo rústico. EIN.U.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios de vivienda, dispersos en SR de las categorías donde no se permite la vivienda aislada (o no cumplan todas las nuevas determinaciones de las categorías donde se permiten), y estén contrarios a la entrada en vigor del planeamiento, pero que no incumplan el planeamiento anterior.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento. Puede mantenerse el uso y las obras de rehabilitación y reforma. Se prohíbe la ampliación.

- Elemento: Edificios de vivienda colectiva. EIN.U.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios de vivienda colectiva donde solo se permite vivienda unifamiliar, y contrarios a la entrada en vigor del planeamiento.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento. Puede mantenerse el uso y las obras de rehabilitación y reforma. Se prohíbe la ampliación.

- Elemento: Edificios industriales en zonas de uso residencial. EIN.U.DP

Situación: Suelo urbano

Descripción: Actividades industriales situadas en solares donde el uso industrial está prohibido o las edificaciones exceden los límites de las determinaciones de ordenación detallada.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento. Puede mantenerse el uso y las obras de conservación y reforma. Se prohíbe la ampliación.

- Elemento: Explotaciones ganaderas en suelo urbano y entorno. EIN.U.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Explotaciones ganaderas existentes situadas dentro de los núcleos urbanos y el entorno próximo de menos de 200 m.

Situación urbanística: Disconformes con el planeamiento.

Condiciones específicas: Para las explotaciones ganaderas existentes en dichos ámbitos, se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental y la Ley 5/2005 de Establecimiento de un régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas en Castilla y León. A efectos de legalización de dichas explotaciones ganaderas, no les será de aplicación el régimen y distancias mínimas señaladas en el planeamiento, considerando viable su legalización siempre que cumplan la normativa sectorial aplicable.

La posibilidad de contar con pequeños corrales domésticos (gallinas, conejos, o de algún caballo, vaca, cerdo, etc.) se ajustará a lo regulado por la normativa sectorial.

- Elemento: Minas, canteras y graveras abandonadas en suelo rústico. EIN.U.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Minas, canteras, graveras o de extracción de arcilla abandonadas y escombreras en zonas donde se prohíbe dicha actividad y que no han sido restauradas ambientalmente. Debe procederse al desmantelamiento y restauración del entorno o su habilitación para un uso compatible.

Situación urbanística: fuera de ordenación.

- Elemento: Minas, canteras y graveras en activo. EIN.U.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Las canteras en activo situadas en categorías de SR en que sea una actividad prohibida, o en SR-C sin cumplir las distancias mínimas a núcleos, podrán mantener su actividad en el ámbito incluido en la concesión minera y licencia correspondiente, sin extenderse hacia los núcleos urbanos o elementos catalogados.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento.

Artículo NU 8.1.1.5. EIN.E. Elementos de impacto negativo por emplazamiento inadecuado

Elementos que, por su situación, impiden o dificultan el desarrollo urbano, la movilidad en puntos cruciales de la trama urbana, la contemplación de elementos de interés cultural, o que se sitúan en zonas inadecuadas por razones paisajísticas, etc.

- Medidas correctoras genéricas:

Con carácter general se debe acometer la supresión, retranqueo o sustitución por elementos que corrijan el impacto, cumpliendo la normativa de la zona en que se sitúan. Se prohíben las obras de reforma, ampliación y mejora.

- Elemento: Edificios situados en carreteras, travesías o viales de nueva apertura. EIN.E.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios o parte de ellos situados en puntos peligrosos de las travesías de población a juicio del organismo titular de la carretera, en puntos esenciales para el desarrollo de la ordenación urbana a juicio de la Corporación, los señalados en los planos, en espacios reservados para viales en ámbitos o sectores donde se establece la ordenación detallada.

Situación urbanística: fuera de ordenación.

- Medidas correctoras:

Para dichas edificaciones o parte de ellas, no se autorizará el vaciado de las mismas, debiendo demolerse y ajustarse a la nueva alineación. El suelo destinado a vía pública se podrá obtener por expropiación o por cesión conforme a lo dispuesto en el art. 40 RUCyL/09.

En caso de existencia de vallados de parcela, cobertizos de escaso valor, restos ruinosos, etc., la alineación oficial se tendrá siempre en cuenta al proceder a la urbanización y pavimentación de calles o aceras, solicitud de cierre o reforma del vallado, o para obras menores en los mismos.

- Elemento: Edificios situados en viales existentes. EIN.E.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios o parte de ellos, salvo los expresamente declarados fuera de ordenación, que resulten afectadas por una nueva alineación.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento.

- Medidas correctoras genéricas:

Se permiten las obras de reforma y mejora. En caso de demoler las edificaciones existentes, las nuevas construcciones se deberán ajustar a la alineación oficial.

- Elemento: Edificios situados en zonas inundables. EIN.E.DP y EIN.E.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios situados en cauces o zonas susceptibles de inundación señalados por la administración competente.

Situación urbanística: En suelo urbano consolidado se consideran como disconformes con el planeamiento. En suelo rústico se consideran como fuera de ordenación los edificios de uso residencial en todo caso, y los demás usos mientras no se establezcan las medidas correctoras eficaces frente a las avenidas extraordinarias.

- Elemento: Edificios situados en el entorno de cementerios. EIN.E.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios o parte de ellos en cualquier clase de suelo, situados en el entorno de cementerios a una distancia menor de 100 m en núcleos >20.000 hab., menor de 50 m en núcleos de >5.000 hab., y menor de 15 m en núcleos de <5.000 hab.

- Medidas correctoras genéricas:

Conforme a la disp. final 1ª RUCyL/09, se prohíben las obras de reconstrucción y ampliación. Se entiende que esta última condición no afecta a edificios singulares colindantes con cementerios, tales como iglesias, ermitas, u otros edificios tradicionales existentes en los que se precisen obras de rehabilitación. En todo caso, para las edificaciones existentes se permiten las obras de conservación.

Artículo NU 8.1.1.6. EIN.V. Elementos de impacto negativo por diseño o volumen inadecuado

Elementos que por su diseño, volumen, altura, etc. devalúan marcadamente el entorno en el que se sitúan, especialmente si es de interés por aspectos ambientales, paisajísticos, históricos, morfológicos, estéticos,...

- Medidas correctoras genéricas:

Se prohíben las obras de reforma, ampliación y mejora, salvo que estén encaminadas a la mejor integración del diseño o volumen, ajustándose a las condiciones de edificación específicas de la zona y del catálogo urbanístico, o aquellas que se consideren más adecuadas.

- Elemento: Edificios con dos o más plantas más de las permitidas. EIN.U.FO

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento con dos plantas más de las permitidas por el planeamiento.

Situación urbanística: fuera de ordenación.

- Elemento: Edificios con una planta más de las permitidas. EIN.U.DP

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento con una planta más de las permitidas por el planeamiento.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento.

- Elemento: Edificios que no se ajustan a las condiciones de ocupación permitidas. EIN.U.DP

Situación: Suelo urbano consolidado en cascos tradicionales

Descripción: Edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento conforme a tipos de arquitectura tradicional del entorno, pero que no se ajustan las condiciones de ocupación, fondo máximo o retranqueo, permitidas por el planeamiento.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento.

Artículo NU 8.1.1.7. EIN.A. Elementos de impacto negativo por acabados exteriores inadecuados

Elementos que producen impacto negativo por sus materiales, texturas y colores, desentonando en los espacios donde se sitúan, en especial en ámbitos de especial calidad natural o cultural, incumpliendo las condiciones estéticas establecidas para la zona en que se sitúan.

- Medidas correctoras genéricas:

Deberán sustituirse o entonarse los materiales o colores impactantes por otros más adecuados al entorno, ajustándose a las condiciones estéticas específicas de la zona o aquellas que se consideren oportunas. No se autorizarán obras de reforma que no contemplen entre las mismas las actuaciones necesarias para que las fachadas, medianerías y cubiertas cumplan las condiciones estéticas requeridas.

- Elemento: *Fachadas y cubiertas que incumplen las condiciones estéticas de las Normas Urbanísticas. EIN.A.DP*

Situación: Término municipal

Descripción: Edificios con fachadas o vallados de ladrillo tosco, bloque de hormigón gris, chapa metálica, colores impactantes, cubiertas de formas, materiales o colores no permitidos en fachada o cubierta, tejadillos de fibrocemento, chabolas, etc.

Situación urbanística: disconformes con el planeamiento.

TÍTULO 9. DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO 9.1. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO REMITIDO

Sección 9.1.1. Instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo

Artículo NU 9.1.1.1. Estudios de Detalle y Planes Parciales

- El desarrollo de los sectores de SU-NC y SUR, se efectuará mediante Estudios de Detalle y Planes Parciales conforme a los arts. 131 y 137 RUCyL/09 en los ámbitos señalados en los planos de ordenación.
- En su caso, se tendrá en cuenta lo establecido sobre planeamiento de desarrollo para grandes establecimientos comerciales en el capítulo sobre Condiciones generales de uso. Uso terciario.

Artículo NU 9.1.1.2. Planes Especiales

Podrán desarrollarse Planes Especiales conforme a los arts. 121.3 y 143-148 RUCyL/09.

Planes especiales orientativos

En el término municipal no es imprescindible la redacción de planes especiales exigidos por normativa sectorial pero se sugiere la posibilidad de su redacción para los siguientes espacios, que podrán delimitar su propio ámbito:

- *Plan especial de recuperación y puesta en valor del cauce histórico de la Presa Cerrajera.*

Plan integrado en un plan conjunto para todo el recorrido de la presa o específico para el tramo en el término municipal, que establezca medidas concretas de protección, mejora y revitalización de dicho recurso.

CAPÍTULO 9.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 9.2.1. Instrumentos de gestión del planeamiento

Artículo NU 9.2.1.1. Condiciones de gestión urbanística

Conforme al art. 187 RUCyL/09, la gestión urbanística es el conjunto de instrumentos y procedimientos establecidos en la legislación urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico. Cada tipo de suelo se gestionará urbanísticamente según las modalidades establecidas en el art. 188 RUCyL/09.

Artículo NU 9.2.1.2. Gestión urbanística en SU-C. Actuaciones aisladas (AA)

En SU-C se establecen algunos ámbitos en los que, con carácter previo a su edificación, se exigen actuaciones aisladas de gestión, de normalización de fincas (que se acometerán con carácter previo sin lo cual no se podrán conceder licencias de edificación), o de urbanización para completar los servicios urbanos inexistentes o insuficientes, aunque en este último caso el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos según su funcionalidad. Las actuaciones aisladas de urbanización podrán acometerse por cada propietario, por el conjunto de los propietarios afectados, o por el Ayuntamiento como proyecto de obras ordinarias y aplicando contribuciones especiales.

En SU-C, si la parcela no reúne las condiciones exigidas como solar para ser directamente destinada a usos urbanísticos, deberá transformarse mediante una Actuación urbanística aislada (AA) conforme al art. 210 RUCyL/09.

Las actuaciones aisladas podrán tener los siguientes objetivos:

Actuaciones Aisladas - Urbanización (AA-U)

Se tendrán en cuenta los arts. 211-215 y 222 RUCyL/09

Tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas situadas en SU-C a fin de que alcancen la condición de solar conforme al art. 24 RUCyL/09.

La urbanización puede ser acometida por gestión pública por parte del Ayuntamiento, o por gestión privada por los propietarios al menos desde su parcela hasta la zona más próxima completamente urbanizada (siempre que sea posible conectar todos los servicios y con capacidad suficiente para el conjunto) y cediendo dichos servicios urbanos al Ayuntamiento.

Actuaciones Aisladas - Normalización de fincas (AA-N)

Se tendrán en cuenta los arts. 127.4.b) y 216-222 RUCyL/09.

En los ámbitos que se señalan específicamente en los planos de ordenación, o en aquellos otros donde se estime oportuno en su momento, en especial en ámbitos rurales donde el parcelario es de escaso tamaño y en algunos casos sin frente a vía pública, podrá gestionarse la transformación de suelo urbano mediante la normalización de linderos de las fincas afectadas, para adaptar su configuración física a las determinaciones de la ordenación detallada, de modo que puedan convertirse en solares edificables, completando los viales previstos en la ordenación. En caso de pretender la variación o apertura de nuevos viales con aumento de densidad o edificabilidad, se estará a lo dispuesto para modificación de ordenación con aumento de densidad.

Actuaciones Aisladas - Expropiación (AA-E)

Se tendrán en cuenta los arts. 223-227 RUCyL/09.

- Desde el planeamiento general no se establecen actuaciones aisladas de expropiación.

....

Actuaciones Aisladas - Ocupación directa (AA-O)

Se tendrán en cuenta los arts. 228-232 RUCyL/09.

- Desde el planeamiento general no se establecen actuaciones aisladas de ocupación directa.

Artículo NU 9.2.1.3. Gestión urbanística en SU-NC y SUR. Actuaciones integradas

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 27, 48, 99, 133 a 286 RUCyL/09 y lo especificado en su caso en las fichas de los sectores de SU-NC y SUR para los ámbitos correspondientes denominados UA. Unidades de actuación.

CAPÍTULO 9.3. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Sección 9.3.1. Proyectos y licencias

Artículo NU 9.3.1.1. Referencias urbanísticas en solicitudes de licencia y en proyectos

Requerirán licencia urbanística todos los actos sujetos conforme a lo dispuesto en los arts. 287-314 del RUCyL/09.

- Todas las solicitudes de licencia de uso u obras contendrán una ficha urbanística justificando el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en las determinaciones del planeamiento urbanístico para el ámbito en que se sitúa comparando los parámetros aplicables y los resultantes en el proyecto concreto, así como plano de situación de la actuación sobre el plano de ordenación vigente, y copia de las fichas de ordenación de sectores o del catálogo, en su caso.
- La solicitudes de obra contendrán plano de urbanización de la zona, cuando no estén completos los servicios urbanos o sea preciso ampliarlos en SU y SUR o para las actuaciones exigidas en SR conforme a la normativa urbanística y al planeamiento municipal.
- Justificación del cumplimiento de condiciones impuestas por afecciones derivadas de infraestructuras cercanas (distancias a carreteras, líneas ferroviarias, gasoductos, redes eléctricas, infraestructuras hidráulicas, entornos de elementos protegidos, yacimientos arqueológicos,...) así como los informes sectoriales de que se disponga sobre dichos aspectos en relación con la parcela.
- En caso de conjuntos o elementos catalogados y en sus entornos de protección se aportará la documentación señalada para estudios previos en las determinaciones generales de catalogación y protección del DN.CT. Catálogo Urbanístico.
- Para las edificaciones en instalaciones en SR que no requieran EIA. Evaluación de impacto ambiental, se tendrá en cuenta lo señalado en la regulación de las condiciones particulares de los usos excepcionales en SR sobre la exigencia de EAA. Estudio de adecuación ambiental.
- En caso de tramitación de autorización de vivienda unifamiliar en SR, se aportará plano del entorno señalando las viviendas existentes y la distancia a las mismas para justificar la no formación de núcleo de población, con las condiciones señaladas en las determinaciones de las categorías de SR en que se permite como uso excepcional.
- En las solicitudes de licencia ambiental se acompañará el proyecto de la documentación justificativa exigible por la normativa sectorial y aquellos aspectos significativos de entre los señalados en el artículo sobre el estudio de adecuación ambiental dentro del capítulo sobre condiciones particulares de la edificación en suelo rústico.
- Para las solicitudes de licencia de segregación o agregación de parcelas se aportará junto con la solicitud que defina la parcelas originales y las resultantes con su superficie y dimensiones de fachadas y linderos, y la constatación que cumple con las condiciones de parcela mínima a efectos de segregación de la zona en que se encuentre, así como copia del plano de ordenación de la zona donde se sitúa la parcela, y planos acotados y con superficies de las parcelas originales y resultantes.
- Procederán las licencias provisionales y condicionadas en los términos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo NU 9.3.1.2. Licencia de primera ocupación o de inicio de actividad

Con carácter previo al inicio de actividades o la ocupación de edificios residenciales, el promotor presentará certificado final de obra, certificado de que se ha ejecutado la urbanización y dotación de servicios de las zonas de la parcela o del entorno próximo en que fuera exigible por carencia de los mismos, copia de los certificados exigidos por la normativa ambiental y sectorial en su caso, y en SR certificado de que se cumplen las condiciones urbanísticas y de adecuación ambiental requeridas para el proyecto.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar la adecuación de las obras a lo autorizado y exigir su cumplimiento.

Artículo NU 9.3.1.3. Exigencia de proyecto técnico y de estudio de seguridad

Requerirán proyecto técnico las actuaciones señaladas en el art. 2.2. de la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación*, en la que se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

A dichos efectos, desde el planeamiento se considerará construcción de escasa entidad aquella que no supere los 25 m² de superficie construida.

Conforme a la disp. adic. 4ª RPPC/CyL/07, cualquier obra o intervención que precise autorización o informe de alguno de los órganos colegiados regulados en dicho decreto sobre protección del patrimonio cultural, deberá ir acompañado de proyecto firmado por técnico con competencia profesional en la materia.

Los estudios de seguridad y salud se incluirán en los proyectos conforme a la normativa sectorial. Se aportará estudio de seguridad para las obras de demolición y para aquellas obras de reparación o conservación que supongan riesgos para los trabajadores o los viandantes, tales como las reparaciones de fachadas o cubiertas de altura superior a 4 m.

Artículo NU 9.3.1.4. Proyecto para edificios prefabricados

A la solicitud de licencia se presentará proyecto suscrito por técnico competente, que justifique, con las mismas exigencias que para cualquier otro proyecto, el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de uso, edificación y estéticas para la zona en que se emplace, de conexión de servicios urbanos, de habitabilidad, de protección contra incendios, de estabilidad del suelo y estructural, y todas aquellas que garanticen la adecuación y calidad de las instalaciones técnicas al uso previsto; así como planos de situación, ordenación de la parcela, distribución interior, fachadas, cubiertas, secciones, etc. reflejando dimensiones y materiales, con independencia de que todos o parte de los elementos de la instalación sean prefabricados.

Artículo NU 9.3.1.5. Calidad de la edificación

Las edificaciones, cualquiera que sea su uso, cumplirán lo establecido en la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación* con los requisitos básicos relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad establecidos en el art. 3, y desarrollados en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa complementaria, con aquellas excepciones que se consideren oportunas para garantizar los valores protegidos en edificios incluidos en el Catálogo de Elementos de Interés Cultural

Artículo NU 9.3.1.6. Estabilidad de los terrenos y cimentaciones

Con independencia de la zonificación urbanística y de la posibilidad de edificar que otorgue el planeamiento urbanístico general o de desarrollo, en los proyectos de ejecución de obras se analizarán la resistencia y composición de los terrenos, y los posibles riesgos de inundación, deslizamiento de laderas, subsidencia o hundimiento por posible existencia de minas, bodegas, rellenos, vaguadas, etc., proyectando las cimentaciones, pantallas y demás medidas adecuadas a cada caso específico, que garanticen la estabilidad de los terrenos y edificios previstos, y sin afectar a los colindantes.

En los estudios geotécnicos y diseño de cimentaciones de los proyectos de ejecución de muros pantalla se tendrá en cuenta la posible afección a flujos de aguas subterráneas o a las condiciones hidráulicas originales de las cimentaciones colindantes.

Sección 9.3.2. Conservación de la edificación

Artículo NU 9.3.2.1. Deberes de uso y conservación

Conforme a los arts. 15 y 19 RUCyL/09, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos que no estén prohibidos por la normativa urbanística y demás normas aplicables, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones. El coste de las obras que se deriven de las dichas obligaciones es decir, el deber de conservación o reparación, corresponderá a los propietarios en las condiciones establecidas en dichos artículos.

Debe garantizarse la conservación de los edificios y la seguridad para el entorno, cuando esté prevista su permanencia o estén catalogados. En caso contrario, si el edificio amenaza ruina, se deberá proceder a la demolición, limpieza de escombros y vallado del solar.

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en los arts. 319-322 RUCyL/09 sobre órdenes de ejecución y los arts. 323-328 RUCyL/09 sobre declaración de ruina, a los efectos de garantizar la conservación de los edificios.

Artículo NU 9.3.2.2. ITC. Inspección técnica de construcciones

- El Ayuntamiento podrá solicitar a los propietarios de edificios el certificado de la inspección técnica de construcciones regulado en los arts. 317-318 RUCyL/09.
- Este requisito no se establece con carácter general para todo el término municipal, salvo que el Ayuntamiento acuerde su aplicación genérica, pero podrá recabarse para aquellas construcciones sobre las que existan dudas razonables en relación con sus condiciones de estabilidad o seguridad, y deberá ser aportado por los propietarios en un plazo máximo de tres meses desde el requerimiento.
- El informe del resultado de la inspección justificará la seguridad y salubridad de las construcciones conforme a lo señalado en los artículos citados. En caso de que el informe consigne deficiencias relevantes sobre dichos aspectos, los propietarios deberán efectuar las reparaciones pertinentes, presentando un proyecto en el plazo de tres meses. En caso de inactividad se aplicarán las sanciones previstas por inactividad para órdenes de ejecución.

TÍTULO 10. ANEXOS A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjuntan los siguientes anexos:

- **Anexo 1: Datos generales del planeamiento (metadatos)**
- **Anexo 2: Listado de abreviaturas y acrónimos**
- **Anexo 3: Listado de definiciones**

- Anexo 1

DATOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO (METADATOS)

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACION: 24026MNUM_BUSTILLO DEL PARAMO

FECHA DE METADATOS: 3/15/2007

TIPO DE PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

TRAMITACION: Nuevo

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: Bustillo del Paramo

PROVINCIA: LEÓN

CÓDIGO INE: 24026

MUNICIPIO: BUSTILLO DEL PARAMO

HABITANTES (SEGUN ULTIMO PADRÓN): 1624

CARTOGRAFIA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCION: ED 1950 30N

CARTOGRAFÍA: CENTRO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

PROMOTOR/ES

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

REDACTOR/ES

FRANCISCO J. GONZALEZ PEREZ

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PALABRAS CLAVE

CATEGORIA PALABRAS CLAVE

DISTRIBUCION

Formatos: Dwg;Doc;Pdf;Gml

Versión: 1

IDENTIFICACION

Resumen:

Información Adicional:

Sistema de Referencia: ED 1950 30N

CALIDAD

Nombre del Test:

Descripción:

- Anexo 2**LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS**

DATOS GENERALES	
Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL/08
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL/09
Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León	LPC/CyL/02
Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León	LPPC/CyL/07
Planeamiento General	PG
Planeamiento de Desarrollo	PD
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM
Plan Parcial	PP
Estudio de Detalle	ED
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial del Casco Histórico	PECH
Modificación número	M-nº-
Ordenación General	OG
Ordenación Detallada	od
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Suelo Urbano	SU
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC
Suelo Urbanizable	SUR
Suelo Rustico	SR
Rústico Común	SR-C
Rústico de Entorno Urbano	SR-EU
Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT
Rústico con Protección Agropecuaria	SR-PA
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI
Rústico con Protección Cultural	SR-PC
Rústico con Actividades Extractivas	SR-AE
Rústico con Asentamiento Irregular	SR-AI
Rústico con Protección Natural	SR-PN
Rústico con Protección Especial	SR-PE
Vías Pecuarias	vp
Espacios Naturales	en
Cauces y Riberas	cr
Masas Forestales	mf
DOTACIONES URBANÍSTICAS	
Sistema General	SG
Sistema Local	SL
Infraestructuras Territoriales	IT
Dotación urbanística	DU

Texto refundido incorporando las condiciones impuestas por la CTU (24.05.2012), aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21.06.2012

Espacio libre público	EL
Equipamiento	EQ
Espacio protegido	EP
Abastecimiento de agua	ABA
Saneamiento	SAN
Suministro eléctrico	ELE
Alumbrado público	ALU
Telecomunicaciones	TEL
Residuos sólidos urbanos	RSU
Riego	RIE
Público	Pb
Privado	Pr
Existente	ex
A obtener	ob
USOS	
Uso global residencial	R
Uso global industrial	I
Uso global terciario	T
Uso predominante	PR
Uso compatible	CO
Uso prohibido	PH
Uso sujeto a autorización	SA
Uso permitido	PE
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	
Unidad Urbana	UU
Sector	SE
Área de Planeamiento Asumido	PAS
Densidad de vivienda (Viv. / Ha)	dv
Densidad de edificación (M ² C / Ha)	de
Índice de variedad de uso	iu
Índice de variedad tipológica	it
Índice de integración social	is
Índice de edificabilidad	ie
Metros cuadrados (m ²) de suelo	m ² s
M ² construidos (edificables)	m ² e
M ² construidos en uso predominante	m ² e-PR
M ² construidos en uso residencial	m ² e-R
M ² construidos en uso industrial	m ² e-I
M ² construidos en uso terciario	m ² e-T
Aprovechamiento lucrativo	apL
Aprovechamiento medio	apM
Aprovechamiento real	apR
Coeficiente de ponderación	cp
Superficie	Sup
Superficie neta (sin dotaciones públicas)	Sup-nt
Superficie bruta	Sup-br
Ordenanza en Suelo Urbano	ORD
Fuera de ordenación	FO

Texto refundido incorporando las condiciones impuestas por la CTU (24.05.2012), aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21.06.2012

Áreas de tanteo y retracto	TyR
CATÁLOGO	
Protección Integral	PI
Protección Estructural	PE
Protección Ambiental	PA
GESTIÓN	
Actuaciones Aisladas	AA
Actuación Aislada de Urbanización	AA-U
Actuación Aislada de Normalización	AA-N
Actuación Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Actuación Aislada de Expropiación	AA-E
Actuación Aislada de Ocupación Directa	AA-O
Unidad de Normalización	UN
Proyecto de Normalización	PN
Unidad de Actuación	UA
Proyecto de Actuación	PA
Proyecto de Urbanización	PU
Proyecto de Reparcelación	PR
Sistema de Actuación	SA
Sistema de Actuación por Concierto	SA-CNT
Sistema de Actuación por Compensación	SA-COM
Sistema de Actuación por Cooperación	SA-COP
Sistema de Actuación por Concurrencia	SA-CNR
Sistema de Actuación por Expropiación	SA-EXP
DOCUMENTACIÓN	
Documentación Informativa	DI
Memoria Informativa	MI
Informe Ambiental	IA
Planos de Información	PI
Documentación Normativa	DN
Memoria Vinculante	MV
Normativa Urbanística	NU
Catálogo	CT
Estudio económico y financiero	EE
Planos de Ordenación	PO

- Anexo 3

LISTADO DE DEFINICIONES

1. Se adjuntan los conceptos urbanísticos definidos en la Disposición Adicional Única del RUCyL/09, en la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 ITPLAN, complementaria de las establecidas en el RUCyL.

Sobre determinaciones de ordenación

- **Determinaciones:** cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

- **Ordenación general:** conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

- **Ordenación detallada:** conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

- **Sector:** ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Sobre urbanización y dotaciones urbanísticas

- **Urbanización:** conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

- **Dotaciones urbanísticas:** conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

- **Vías públicas:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- **Servicios urbanos:** sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- **Espacios libres públicos:** sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

- **Zonas verdes:** dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

- **Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de

servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

- **Espacios protegidos:** sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.
- **Sistemas generales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.
- **Sistemas locales:** conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicos como privados.

Sobre los usos del suelo y edificabilidad

- **Uso del suelo:** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:
 - **Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.
 - **Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.
 - **Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
 - **Uso provisional:** uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.
 - **Acto de uso del suelo:** la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.
 - **Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
 - **Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.
 - **Uso Global:** el que caracteriza de forma general un ámbito o sector.
 - **Uso Pormenorizado:** el nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.
 - **Uso Elemental:** aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.
 - **Índice de edificabilidad:** coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2 / m^2).

Sobre viviendas y núcleo de población

- **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:
 - **Vivienda con protección pública:** vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.
 - **Vivienda colectiva:** edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.
 - **Vivienda unifamiliar:** edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.
- **Núcleo de población**
Agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Sobre parcelas, vallados y linderos

- **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.
- **Parcela:** unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente. En relación con este concepto, se entiende por:
 - **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.
 - **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.
 - **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.
 - **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
 - **Fincas de origen:** en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.
 - **Parcelas resultantes:** en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.
 - **Parcelación:** división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como parcelación la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.
 - **Parcelación urbanística:** parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.
 - **Cerramiento de parcela:** cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.
 - **Linderos o lindes:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.
 - **Lindero frontal o frente de parcela:** el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Sobre tipo, posición, volumen y forma de la edificación:

- **Tipología edificatoria:** los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.
- **Edificación aislada:** Edificación retranqueada en todos sus linderos.
- **Edificación pareada:** Edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones.
- **Edificación adosada o en hilera:** Vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.
- **Edificación en manzana cerrada:** Edificación o conjunto de edificaciones que no se retranquea de los linderos laterales, conformando con las colindantes un frente construido continuo a la vía pública.
- **Edificación en manzana abierta:** Edificación con frente en la alineación y cuatro fachadas que, en combinación con otras, deja en el centro de la manzana un espacio accesible.
- **Industria en polígono:** Edificación destinada a uso industrial concebida para poder compartir un área urbana en proximidad con otras análogas.
- **Industria compatible:** Se trata de aquellos edificios de uso industrial que por sus características arquitectónicas y de uso son compatibles en un contexto de otros usos urbanos.

- **Industria jardín:** Edificación de uso industrial, con un importante espacio libre ajardinado en la propia parcela.
 - **Industria naves nido:** Conjunto de edificaciones de uso industrial consistente en una serie de naves adosadas por sus linderos laterales, con un frente a vía pública en régimen de división horizontal.
 - **Ancho de vía:** la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.
 - **Rasante:** la cota que determina la elevación del terreno en cada punto; se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas; por omisión se entenderá la rasante de la vía pública que establezca el planeamiento.
 - **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.
 - **Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.
 - **Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre dos edificaciones.
 - **Alineación oficial:** la señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial.
 - **Línea de edificación:** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.
 - **Volumen de la edificación:** volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.
- Superficie edificada:** suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos, que el planeamiento establezca como computables.
- **Planta baja:** planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.
 - **Planta piso o alta:** cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.
 - **Semisótano:** planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro, o bien de la distancia que en su caso señale el planeamiento de forma justificada, en función de las tipologías comunes o tradicionales.
 - **Sótano:** planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.
 - **Pendiente de cubierta:** ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.
 - **Bajo cubierta:** volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.
 - **Cuerpos volados:** partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.
 - **Elementos salientes:** elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
 - **Altura de coronación:** altura medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta.
 - **Altura de cumbrera:** es la que se mide desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio.
 - **Altura total:** altura medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de toda la construcción.
 - **Altura de cornisa:** distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o si no, del forjado que forma el techo de la última planta; el planeamiento debe concretar el método de medición según el tipo de edificación y la pendiente del terreno.
 - **Altura de planta:** distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
 - **Altura libre de planta:** distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Sobre bienes culturales y los grados de protección del catálogo

- **Bienes culturales:** las referencias hechas en este Reglamento a los Bienes de Interés Cultural se entenderán hechas igualmente a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- **Grado de protección:** cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:
- **Protección integral:** grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.
- **Protección estructural:** grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.
- **Protección ambiental:** grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Sobre personas intervinientes en los procesos urbanísticos

- **Administración actuante:** la Administración pública que inicia y tramita el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- **Propietarios:** exclusivamente a efectos de la tramitación de los procedimientos urbanísticos, las referencias a los propietarios contenidas en este Reglamento se entenderán hechas a los que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.
- **Urbanizador:** persona física o jurídica, pública o privada, que, sea o no propietaria de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contrae la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en la normativa urbanística y en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables.
- **Constructor:** persona física o jurídica, pública o privada, que ejerce la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

AYUNTAMIENTO DE BUSTILLO DEL PÁRAMO (LEÓN)

NUM NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

DN. DOCUMENTO NORMATIVO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

PO. PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Nota: La configuración parcelaria reflejada en este documento urbanístico es meramente orientativa (al ser consecuencia del reajuste de la cartografía catastral o de concentración parcelaria sobre la cartografía territorial básica utilizada) por lo que, a efectos de delimitación de propiedades, derechos y deberes urbanísticos, prevalecerán los datos que acrediten la propiedad del modo más fiable.

Nº Plano	Ámbito	Escala
EL TERRITORIO		
1	(TM) EL TÉRMINO MUNICIPAL	1: 10.000
1.1	Término municipal (norte)	
1.2	Término municipal (sur)	

NÚCLEOS URBANOS (dos iniciales en fichas del catálogo)	1: 1.000
---	-----------------

NÚCLEO CABECERA

2 (BP) BUSTILLO DEL PÁRAMO

NÚCLEOS RURALES

- | | |
|----------|---|
| 3 | (AP) ACEBES DEL PÁRAMO |
| 4 | (AN) ANTOÑANES DEL PÁRAMO |
| 5 | (GP) GRISUELA DEL PÁRAMO |
| 6 | (MP) MATALOBOS DEL PÁRAMO |
| 7 | (ML) LA MILLA DEL PÁRAMO |
| 8 | (SP) SAN PEDRO DE PEGAS y BARRIO DE BUENOS AIRES |

1. EL TÉRMINO MUNICIPAL

A. CLASES Y CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO

B. ESTRUCTURA TERRITORIAL

C. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

D. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

E. SERVICIOS URBANOS

A. CLASES Y CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO

	SUELO RÚSTICO - CATEGORÍA - Subcategoría
SR-PN cr	Suelo rústico con protección natural - Cauces y riberas
SR-PN vp	Suelo rústico con protección natural - Vías pecuarias
SR-PA zr	Suelo rústico de protección agropecuaria - Zonas de regadío
SR-C	Suelo rústico común
SR-PE ri	Suelo rústico con protección especial - Riesgo de inundación
SR-PI	Suelo rústico con protección de infraestructuras - tipo de infraestructura
SR-PC	Suelo rústico con protección cultural
	SUELO URBANO Y URBANIZABLE - CATEGORÍA
SU-C	Suelo urbano - consolidado
SU-NC-OG	Suelo urbano - no consolidado - sin ordenación detallada (con ord. general)
SUR-OG	Suelo urbanizable sin ordenación detallada (con ord. general)

B. ESTRUCTURA TERRITORIAL

PLANIFICACIÓN SECTORIAL. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES (Sistemas estatales, regionales, subregionales y sectoriales supramunicipales) (Planificación sectorial. Previsión de infraestructuras y demás afecciones sectoriales)

=====	Infraestructura en proyecto o reserva de suelo
-----	Línea límite para la edificación en protección de infraestructuras

	INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
IT-C	Red viaria. Carreteras Red del Estado. Autopista o autovía Red del Estado. Carretera convencional Red autonómica básica Red autonómica complementaria Red local. Carretera secundaria
IT-F	Líneas Ferroviarias Línea ferroviaria convencional. Vías, estaciones y zonas auxiliares
IT-M	Infraestructuras de Telecomunicaciones Repetidor de señales (TV, telefonía móvil) Red de telefonía por cable
IT-E	INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCIÓN Y TRANSPORTE DE ENERGÍA Infraestructura de transporte de energía eléctrica AT/MT
IT-H	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS Y DE CALIDAD AMBIENTAL Infraestructura hidráulica (embalses y canalizaciones)
IT-R	Infraestructura de tratamiento de residuos

	DOTACIONES URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DU-VP	Vías públicas Carretera de la red local
====	Reserva o proyecto de carretera municipal
DU-VP-A	Reserva para aparcamiento público Camino vecinal, de concentración y de acceso a montes
DU-EL	Espacio libre de uso público Zonas de recreo y esparcimiento
DU-EQ	Equipamiento (Pb público, Pr privado) Equipamientos
DU-SU	Servicios urbanos (ver leyenda específica)

C. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

	ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO
Sector X	Sector pendiente de ordenación detallada
	USO PREDOMINANTE
R	Residencial
I	Industrial
	INVENTARIO DE ELEMENTOS CON IMPACTO NEGATIVO Y DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO
	Tipo de elemento
EIN.U.	Elemento de impacto negativo. Uso inadecuado
EIN.E.	Elemento de impacto negativo. Emplazamiento inadecuado
EIN.V.	Elemento de impacto negativo. Diseño o volumen inadecuado
EIN.A.	Elemento de impacto negativo. Acabados exteriores inadecuados
	Nivel de disconformidad con el planeamiento
FO	Elemento fuera de ordenación
	Elemento disconforme con el Planeamiento (los no FO)

D. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS PATRIMONIO CULTURAL

	TIPO DE ELEMENTO
AR.	Conjuntos y edificios de interés arquitectónico
ET.	Elemento de interés etnológico
OP.	Obras públicas y de ingeniería
YA.	Yacimiento de interés arqueológico
	RÉGIMEN DE CATALOGACIÓN
	Catalogación supramunicipal
BIC.	Bien de interés cultural declarado (o incoado)
dg.	Bien de interés cultural por declaración genérica
BIN.	Bien inventariado (o incoado)
	Catalogación municipal
	Elemento cultural de interés local
	GRADO DE PROTECCIÓN DEL ELEMENTO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN
.....	Delimitación o entorno de protección
PI.	Protección integral
PE.	Protección estructural
PA.	Protección ambiental

E. SERVICIOS URBANOS (Esquema de estado actual y reservas)

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (Fecha)

DU-SU-ABA	Abastecimiento de agua potable
	Captación
	Depósito
	Red de distribución
DU-SU-SAN	Saneamiento y depuración
	Colector
	Depuradora
	Vertido libre
	Fosa séptica
DU-SU-ELE	Energía eléctrica
	Línea AT y MT
	Estaciones y Centros de transformación
DU-SU-ALU	Alumbrado público
	Punto de alumbrado
	Punto de control
DU-SU-RSU	Recogida y tratamiento de residuos
	Vertedero de residuos sólidos

SERVICIOS URBANOS PROPUESTOS

Reserva de suelo para dotación de Servicios Urbanos

nº. NÚCLEO URBANO**A. CLASES Y CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO****B. ESTRUCTURA URBANA****C. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA****D. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS****E. SERVICIOS URBANOS****A. CLASES Y CATEGORÍAS URBANÍSTICAS DEL SUELO**

	SUELO RÚSTICO - CATEGORÍA - Subcategoría
SR-PN cr	Suelo rústico con protección natural - Cauces y riberas
SR-PN vp	Suelo rústico con protección natural - Vías pecuarias
SR-PA zr	Suelo rústico de protección agropecuaria - Zonas de regadío
SR-C	Suelo rústico común
SR-PE ri	Suelo rústico con protección especial - Riesgo de inundación
SR-PI	Suelo rústico con protección de infraestructuras - tipo de infraestructura
SR-PC	Suelo rústico con protección cultural
	SUELO URBANO Y URBANIZABLE - CATEGORÍA
SU-C	Suelo urbano - consolidado
SU-NC-OG	Suelo urbano - no consolidado - sin ordenación detallada (con ord. general)
SUR-OG	Suelo urbanizable sin ordenación detallada (con ord. general)

B. ESTRUCTURA URBANA

PLANIFICACIÓN SECTORIAL. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES
(Sistemas estatales, regionales, subregionales y sectoriales supramunicipales)
(Planificación sectorial. Previsión de infraestructuras y demás afecciones sectoriales)

=====	Infraestructura en proyecto o reserva de suelo
-----	Línea límite para la edificación en protección de infraestructuras

	INFRAESTRUCTURAS DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
IT-C	Red viaria. Carreteras, tramos urbanos y travesías
IT-F	Líneas Ferroviarias
IT-M	Infraestructuras de Telecomunicaciones
	INFRAESTRUCTURAS DE PRODUCCIÓN Y TRANSPORTE DE ENERGÍA
IT-E	Infraestructura de transporte de energía eléctrica AT/MT
	INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS Y DE CALIDAD AMBIENTAL
IT-H	Infraestructura hidráulica (embalses y canalizaciones)

	DOTACIONES URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DU-VP	Vías públicas
(gris)	Carretera de la red local, vía urbana estructurante y reserva de suelo
	Vías urbanas complementarias y reservas de suelo
DU-VP-A	Aparcamiento público y reservas de suelo
DU-EL	Espacio libre de uso público
	Plazas, jardines y zonas de recreo
DU-EQ	Equipamiento (Pb público, Pr privado)
DU-EQ	Equipamiento genérico o de reserva
DU-EQ-E	Educativo y docente
DU-EQ-D	Deportivo
DU-EQ-C	Comercial
DU-EQ-M	Administrativo
DU-EQ-T	Cultural
DU-EQ-O	Ocio y espectáculos
DU-EQ-A	Social y asistencial
DU-EQ-S	Sanitario
DU-EQ-L	Religioso
DU-EQ-CT	Cementerio
DU-SU	Servicios urbanos (ver leyenda específica)

C. ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO	
ED	Suelo urbano consolidado a reordenar en Estudio de Detalle
Sector nº - X	Sector pendiente de ordenación detallada nº (denominación del sector)
ED	Estudio de Detalle en SU-NC-OG
PP	Plan Parcial en SUR-OG

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

A. Ordenanza

R1	Residencial unifamiliar en casco tradicional
R2	Residencial unifamiliar en edificación adosada o en hilera, y aislada
I1	Industria general en edificación aislada

B. Uso predominante (global y pormenorizado)

RU	Residencial unifamiliar
- P	Protección pública
IP	Industria general

C. Tipología predominante

RT	Edificación en casco tradicional
RH	Edificación adosada o en hilera
IA	Edificación aislada

B+(x)	D. Número de plantas máximo para la manzana o solar
(x) m ² /m ²	E. Índice de edificabilidad máximo para la manzana o solar

ALINEACIONES, RASANTES Y ESPACIOS NO EDIFICADOS

	Ancho de vial (se mantiene salvo indicación u ordenanza)
	Rasante (la existente salvo indicación en plano)
	Alineación de parcela existente
	Alineación de parcela prevista
	Límite para la edificación
o/o/o	Espacio libre de uso privado
IIIIIIII	Soportal o pasadizo semipúblico

INVENTARIO DE ELEMENTOS CON IMPACTO NEGATIVO Y DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

Tipo de elemento

EIN.U.	Elemento de impacto negativo. Uso inadecuado
EIN.E.	Elemento de impacto negativo. Emplazamiento inadecuado
EIN.V.	Elemento de impacto negativo. Diseño o volumen inadecuado
EIN.A.	Elemento de impacto negativo. Acabados exteriores inadecuados

Nivel de disconformidad con el planeamiento

FO	Elemento fuera de ordenación
	Elemento disconforme con el Planeamiento (los no FO)

ÁMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Actuaciones aisladas

AA-U	Actuación aislada de urbanización (en SU-C semiurbanizado)
AA-N	Actuación aislada de normalización de fincas. (Unidad de normalización)
AA-UN	Actuación aislada de urbanización y normalización

Actuaciones integradas en SU-NC y SUR-D

UA	Unidad de Actuación en Sector con ordenación detallada
----	--

D. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS PATRIMONIO CULTURAL

TIPO DE ELEMENTO

AR.	Conjuntos y edificios de interés arquitectónico
ET.	Elemento de interés etnológico
OP.	Obras públicas y de ingeniería
YA.	Yacimiento de interés arqueológico

RÉGIMEN DE CATALOGACIÓN**Catalogación supramunicipal**

BIC.	Bien de interés cultural declarado (o incoado)
dg.	Bien de interés cultural por declaración genérica
BIN.	Bien inventariado (o incoado)

Catalogación municipal

Elemento cultural de interés local

GRADO DE PROTECCIÓN DEL ELEMENTO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN**..... Delimitación o entorno de protección**

PI.	Protección integral
PE.	Protección estructural
PA.	Protección ambiental

E. SERVICIOS URBANOS**(Esquema de estado actual y reservas)****CARRETERAS Y VÍAS PÚBLICAS**

Carretera y travesía de población

Calle pavimentada

Zona sin pavimentar

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES (Fecha)**DU-SU-ABA Abastecimiento de agua potable**

Captación

Depósito

Red de distribución

DU-SU-SAN Saneamiento y depuración

Colector

Pozo de registro

Cámara

Depuradora

Vertido libre

Fosa séptica

DU-SU-ELE Energía eléctrica

Línea AT y MT

Red de baja tensión

Estaciones y Centros de transformación

DU-SU-ALU Alumbrado público

Punto de alumbrado

Punto de control

DU-SU-RSU Recogida y tratamiento de residuos

Punto de recogida de residuos

DU-SU-G Conducciones de transporte de gas

Red local de gas

DU-SU-TEL Telecomunicaciones

Repetidor de señales (TV, telefonía, ..)

Redes por cable

SERVICIOS URBANOS PROPUESTOS**Reserva de suelo para dotación de Servicios Urbanos**