NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE
MONTORIO (BURGOS)

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
FEBRERO 2.015

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

Arquitecto Redactor: César Morcillo

INDICE

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES PAG. 8

ARTÍCULO 1.1 OBJETO
ARTÍCULO 1.2 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
ARTÍCULO 1.3 APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
ARTÍCULO 1.4 VIGENCIA
ARTÍCULO 1.5 REVISIÓN
ARTÍCULO 1.6 MODIFICACIONES
ARTÍCULO 1.7 SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
ARTÍCULO 1.8 SUPLETORIEDAD
ARTÍCULO 1.9 INTERPRETACIÓN

TITULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PAG. 12

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL pag.12

ARTÍCULO 2.1.1. CLASES DE VIVIENDAS
ARTÍCULO 2.1.2. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
ARTÍCULO 2.1.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL pag.14

ARTÍCULO 2.2.1 CLASES DE INDUSTRIAS
ARTÍCULO 2.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
ARTÍCULO 2.2.3 COMPATIBILIDAD DE USOS

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO pag 16

ARTÍCULO 2.3.1 OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES
ARTÍCULO 2.3.2 SALAS DE REUNIÓN PARA EL OCIO
ARTÍCULO 2.3.3 HOSPEDAJE
ARTÍCULO 2.3.4 COMERCIAL
ARTÍCULO 2.3.5 SERVICIOS

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL pag 20

ARTÍCULO 2.4.1 DEFINICIONES

TITULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN PAG. 24

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA pag 24

ARTÍCULO 3.1.1 PARCELA pag. 24

ARTÍCULO 3.1.1.1 PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 3.1.1.2 ALINEACIONES
ARTÍCULO 3.1.1.3 LINDEROS
ARTÍCULO 3.1.1.4 PARCELA EDIFICABLE, SOLAR.
ARTÍCULO 3.1.1.5 CERRAMIENTO DE PARCELA

ARTÍCULO 3.1.2 EDIFICIO pag. 29
ARTÍCULO 3.1.2.1 VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN
ARTÍCULO 3.1.2.2 MEDICIÓN DE ALTURA
ARTÍCULO 3.1.2.3 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.
ARTÍCULO 3.1.2.4 ALTURAS INTERIORES
ARTÍCULO 3.1.2.5 DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 3.1.3 POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA pag. 33
ARTÍCULO 3.1.3.1 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN
ARTÍCULO 3.1.3.2 ELEMENTOS DE REFERENCIA DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO
ARTÍCULO 3.1.3.3 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LINDEROS
ARTÍCULO 3.1.3.4 OCUPACIÓN DE LA PARCELA
ARTÍCULO 3.1.3.4.1 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 3.1.3.4.2 SUPERFICIE OCUPABLE
ARTÍCULO 3.1.3.4.3 SUPERFICIE OCUPADA
ARTÍCULO 3.1.3.4.4 SUPERFICIE LIBRE
ARTÍCULO 3.1.3.4.5 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 3.1.4 EDIFICABILIDAD pag. 36
ARTÍCULO 3.1.4.1 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 3.1.4.2 SUPERFICIE EDIFICABLE
ARTÍCULO 3.1.4.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 3.1.4.4 SUPERFICIE EDIFICADA. SUPERFICIE CONSTRUIDA
ARTÍCULO 3.1.4.5 SUPERFICIE ÚTIL

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD pag. 37

ARTÍCULO 3.2.1 VIVIENDA EXTERIOR
ARTÍCULO 3.2.2 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS PIEZAS HABITABLES
ARTÍCULO 3.2.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DEL RESTO DE LOCALES
ARTÍCULO 3.2.4 PATIOS. DIMENSIONES Y TIPOS
ARTÍCULO 3.2.5 DIMENSIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS PATIOS
ARTÍCULO 3.2.6 CONDICIONES DE CALIDAD

CAPÍTULO 3. DOTACIONES DE SERVICIOS pag. 42

ARTÍCULO 3.3.1 DOTACIÓN DE AGUA
ARTÍCULO 3.3.2 EVACUACIÓN DE AGUAS USADAS Y DE LLUVIAS
ARTÍCULO 3.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y PUESTA A TIERRA
ARTÍCULO 3.3.4 COMBUSTIBLES
ARTÍCULO 3.3.5 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES
ARTÍCULO 3.3.6 RETIRADA DE BASURAS
ARTÍCULO 3.3.7 SERVICIOS POSTALES
ARTÍCULO 3.3.8 TELECOMUNICACIONES
ARTÍCULO 3.3.9 PARARRAYOS
ARTÍCULO 3.3.10 INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN
ARTÍCULO 3.3.11 APARCAMIENTOS

CAPÍTULO 4. SEGURIDAD pag. 48

ARTÍCULO 3.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 3.4.2 SEÑALIZACIÓN
ARTÍCULO 3.4.3 ACCESO Y ÁREAS DE CIRCULACIÓN
ARTÍCULO 3.4.4 PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO Y EL RAYO

CAPÍTULO 5. ESTÉTICA pag. 50

ARTÍCULO 3.5.1 DEFINICIÓN Y GENERALIDADES
ARTÍCULO 3.5.2 RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO
ARTÍCULO 3.5.3 PROTECCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS URBANAS Y DE LOS EDIFICIOS
ARTÍCULO 3.5.4 COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE FACHADAS

TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN PAG. 56

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS pag. 56

ARTÍCULO 4.1.1 DEFINICIONES
ARTÍCULO 4.1.1.1 VÍAS PÚBLICAS
ARTÍCULO 4.1.1.2 URBANIZACIÓN
ARTÍCULO 4.1.2 ALINEACIONES Y RASANTES
ARTÍCULO 4.1.3 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS pag 60

ARTÍCULO 4.2.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
ARTÍCULO 4.2.2 CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS pag. 61

ARTÍCULO 4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN
ARTÍCULO 4.3.2 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS
ARTÍCULO 4.3.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE
ARTÍCULO 4.3.4 RED DE ALCANTARILLADO
ARTÍCULO 4.3.5 RED DE SANEAMIENTO
ARTICULO 4.3.5.1 COMPROMISO MUNICIPAL DE LIMPIEZA Y ADECUACION DE LA INSTALACION DE DEPURACION. LEGALIZACION DE CAPTACIONES.
ARTÍCULO 4.3.6 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA
ARTÍCULO 4.3.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
ARTÍCULO 4.3.8 REDES DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
ARTÍCULO 4.3.8.1 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REFERENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE RED DE RADIOCOMUNICACION.

TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO PAG. 79

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO pag. 79

ARTÍCULO 5.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE SUELO URBANO

ARTÍCULO 5.1.2 DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
ARTÍCULO 5.1.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
ARTÍCULO 5.1.2.2 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
ARTÍCULO 5.1.3 LICENCIA URBANÍSTICA
ARTÍCULO 5.1.4 LICENCIA DE PARCELACIÓN
ARTÍCULO 5.1.5 INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN
ARTÍCULO 5.1.6 DECLARACIÓN DE RUINA
ARTÍCULO 5.1.7 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD
ARTÍCULO 5.1.8 CONDICIÓN DE SOLAR
ARTÍCULO 5.1.9 APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN pag. 88

SECCIÓN PRIMERA: ORDENANZA RESIDENCIAL – R1 pag. 88

ARTÍCULO 5.2.1 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.2 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ARTÍCULO 5.2.3 USOS
ARTÍCULO 5.2.4 PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 5.2.5 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
ARTÍCULO 5.2.6 OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE
ARTÍCULO 5.2.7 EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 5.2.8 ALTURAS
ARTÍCULO 5.2.9 CUBIERTAS
ARTÍCULO 5.2.10 TIPOS DE PLANTAS
ARTÍCULO 5.2.11 CUERPOS VOLADOS
ARTÍCULO 5.2.12 CONDICIONES HIGIÉNICAS
ARTÍCULO 5.2.13 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN SEGUNDA: ORDENANZA RESIDENCIAL – R2 pag. 95

ARTÍCULO 5.2.14 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.15 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ARTÍCULO 5.2.16 USOS
ARTÍCULO 5.2.17 PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 5.2.18 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
ARTÍCULO 5.2.19 OCUPACIÓN Y FONDO EDIFICABLE
ARTÍCULO 5.2.20 EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA
ARTÍCULO 5.2.21 ALTURAS
ARTÍCULO 5.2.22 CUBIERTAS
ARTÍCULO 5.2.23 TIPOS DE PLANTAS
ARTÍCULO 5.2.24 CUERPOS VOLADOS
ARTÍCULO 5.2.25 CONDICIONES HIGIÉNICAS
ARTÍCULO 5.2.26 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN TERCERA: ORDENANZA INDUSTRIAL – I1 pag. 104

ARTÍCULO 5.2.27 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.28 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ARTÍCULO 5.2.29 USOS
ARTÍCULO 5.2.30 PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 5.2.31 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
ARTÍCULO 5.2.32 OCUPACIÓN
ARTÍCULO 5.2.33 EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 5.2.34 ALTURAS

ARTÍCULO 5.2.35 CUBIERTAS
ARTÍCULO 5.2.36 CONDICIONES HIGIÉNICAS
ARTÍCULO 5.2.37 CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA: ORDENANZA INDUSTRIAL – I2 pag. 111

ARTÍCULO 5.2.38 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.39 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
ARTÍCULO 5.2.40 USOS
ARTÍCULO 5.2.41 PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 5.2.42 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
ARTÍCULO 5.2.43 OCUPACIÓN
ARTÍCULO 5.2.44 EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 5.2.45 ALTURAS
ARTÍCULO 5.2.46 CUBIERTAS
ARTÍCULO 5.2.47 CONDICIONES HIGIÉNICAS
ARTÍCULO 5.2.48 CONDICIONES ESTÉTICAS
ARTICULO 5 2 49 RETRANQUEOS Y VERTIDOS AL CAUCE DEL ARROYO ESCULAPIO (RIO PEQUEÑO).

SECCIÓN QUINTA: ORDENANZA EQUIPAMIENTO - EQ pag. 116

ARTÍCULO 5.2.50 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.51 CONDICIONES DE USOS
ARTÍCULO 5.2.52 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 5.253 CONDICIONES DE VOLUMEN
ARTÍCULO 5.2.54 RETRANQUEOS MINIMOS
ARTÍCULO 5.2.55 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

SECCIÓN SEXTA: ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PUBLICOS - EL pag. 119

ARTÍCULO 5.2.50 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 5.2.51 CONDICIONES DE USOS
ARTÍCULO 5.2.52 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 5.253 CONDICIONES DE VOLUMEN
ARTÍCULO 5.2.54 RETRANQUEOS MINIMOS
ARTÍCULO 5.2.55 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICION

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO pag. 119

ANEXO TABLA SÍNTESIS

TITULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE — PAG. 121

TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO RÚSTICO — PAG. 122

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO pag. 122

ARTÍCULO 7.1.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
ARTÍCULO 7.1.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 7.1.3 ÁREAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO pag. 124

ARTÍCULO 7.2.1 USOS EN SUELO RÚSTICO
ARTÍCULO 7.2.2 CONDICIONES GENERALES A TODOS LOS USOS

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO pag. 129

ARTÍCULO 7.3.1 NÚCLEO DE POBLACIÓN
ARTÍCULO 7.3.1.1 DEFINICIÓN
ARTÍCULO 7.3.1.2 JUSTIFICACIÓN DE NO FORMACIÓN
ARTÍCULO 7.3.1.3 PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO
ARTÍCULO 7.3.2 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, FORESTALES, PISCÍCOLAS Y CINEGÉTICAS.
ARTÍCULO 7.3.3 ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
ARTÍCULO 7.3.4 EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS
ARTÍCULO 7.3.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES
ARTÍCULO 7.3.6 VIVIENDA UNIFAMILIAR
ARTÍCULO 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO
ARTÍCULO 7.3.8 EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO pag. 147

ARTÍCULO 7.4.1 DIVISION DE CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO pag. 147
ARTÍCULO 7.4.2 SUELO RÚSTICO COMÚN pag. 148
ARTÍCULO 7.4.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL pag. 149
ARTÍCULO 7.4.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS pag. 151
ARTÍCULO 7.4.5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL pag. 157
ARTÍCULO 7.4.6 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL pag. 158
ARTÍCULO 7.4.7 SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL. pag. 166
ARTÍCULO 7.4.8 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA. pag. 174
ARTÍCULO 7.3.9. PROTECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS EN SUELO RÚSTICO pag. 174

ANEXO TABLAS SÍNTESIS pag. 175

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN pag. 174

ARTÍCULO 7.5.1 PROCEDIMIENTO

TITULO VIII: DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PAG. 176

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO pag. 176

ARTÍCULO 8.1.1 PLANES PARCIALES
ARTÍCULO 8.1.2 ESTUDIOS DE DETALLE
ARTÍCULO 8.1.3 PLANES ESPECIALES

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA pag. 177

ARTÍCULO 8.2.1 ACTUACIONES AISLADAS

ARTÍCULO 8.2.2 EJECUCIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS
ARTÍCULO 8.2.3 FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS
ARTÍCULO 8.2.4 CLASES DE PROYECTOS
ARTÍCULO 8.2.5 PROYECTO DE OBRAS
ARTÍCULO 8.2.6 PROYECTO DE URBANIZACIÓN
ARTÍCULO 8.2.7 PROYECTOS DE INSTALACIONES
ARTÍCULO 8.2.8 PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

ANEXOS PAG. 185

ANEXO I. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO
ANEXO II.- CERTIFICADOS CAMINOS MUNICIPALES
ANEXO III.- FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS
ANEXO IV.- FICHAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.- OBJETO

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas Municipales es establecer la ordenación general del Término Municipal de Montorio, así como la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado.

Artículo 1.2.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística aplicable en el momento de su redacción, a saber:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLS)

2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)

4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

5. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

6. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

7. Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

8. Decreto 6/2008, de 24 de enero, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

9. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/09).

10. Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 09/05/96)

11. Decreto 68/2003, de 12 de junio, por el que se aprueba la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (BOCyL 18/06/03).

12. Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre de 2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 1.3.- APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

De conformidad con el Título II, Capítulo V de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Título II, Capítulo V Secciones 1ª y 2ª del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales estará sujeta a los trámites de Aprobación Inicial, Información pública, cambios si proceden posteriores a la información pública, Aprobación Provisional (aquí se pone fin a la tramitación municipal en el procedimiento de aprobación), remisión para aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo, y Aprobación Definitiva.

Artículo 1.4.- VIGENCIA

Una vez aprobadas las Normas Urbanísticas Municipales por la Comisión Territorial de Urbanismo, según los trámites establecidos en el artículo 161 del RUCyL, se pone fin al procedimiento de aprobación y serán ejecutivas una vez publicadas en el B.O.P., correspondiendo la misma a la Administración de la Comunidad Autónoma.

La vigencia será indefinida, pudiéndose alternar las determinaciones establecidas mediante la revisión y modificación, según lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL y el 167 del RUCyL.

Artículo 1.5.- REVISIÓN

La revisión de las presentes Normas Urbanísticas Municipales se entenderá necesaria cuando se entienda que hay que reconsiderar la ordenación general que se establece en las mismas.

Las causas pueden ser la elección de un modelo territorial distinto, la necesidad de aumentar la superficie del suelo urbano o la necesidad de incluir las categorías de suelo urbano no consolidado y urbanizable, debido a un cambio demográfico o económico que justifique estas demandas.

En todo caso, la aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución íntegra de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, de conformidad con el art. 57 de la LUCyL y el artículo 168 del RUCyL.

Al igual que para su aprobación, el procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL y 76 a 130 y 149 a 162 del RUCyL.

Artículo 1.6.- MODIFICACIONES

Cualquier cambio de las determinaciones que se recogen en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, que pretenda incluirse como alteración de las mismas, será considerado como una modificación, salvo cuando implique una revisión.

Estas modificaciones estarán reguladas por las determinaciones del artículo 58 de la LUCyL y de los artículos 169 a 173 del RUCyL.

Artículo 1.7.- SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Dado que el planeamiento vigente en la actualidad son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos, en la que no se definen ni delimitan con claridad los perímetros de cada una de las clases de suelo, entendemos que no procede la suspensión de licencias tras la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, ya que éstas no generan nuevas áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general o régimen urbanístico vigente.

Se considera por tanto innecesaria la señalización de áreas afectadas por suspensión de licencias tras la aprobación inicial, ya que consideramos que las presentes Normas Urbanísticas Municipales son una continuidad, -aunque de forma más detallada y precisa-, de la Normas Urbanísticas Provinciales vigentes en la actualidad.

Por ello, tras la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, deberán de aplicarse las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos de forma conjunta con las recogidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, hasta la publicación de estas últimas tras su aprobación definitiva.

Artículo 1.8.- SUPLETORIEDAD

En todas aquellas determinaciones no definidas o contempladas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, se entenderá de aplicación lo establecido en la LUCyL, RUCyL, NSPM de Ámbito Provincial, y toda aquella legislación urbanística que esté vigente en el momento de su aplicación.

Artículo 1.9.- INTERPRETACIÓN

En el caso de que se observasen discrepancias entre los diferentes documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el grado de prelación que se establece es el siguiente:

- Memoria vinculante. DN-MV
- Normativa urbanística. DN-NU
- Catálogo DN-CT
- Planos de Ordenación. DN-PO

En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad, y se estará a lo que contempla el artículo 176 del RUCyL.

TÍTULO II- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1.- USO RESIDENCIAL

Artículo 2.1.1- Clases de viviendas

2.1.1.1. Vivienda Unifamiliar. Se denomina así a la vivienda que se construye en una parcela, bien exenta, o adosada por uno o ambos lados de la misma.

2.1.1.2. Vivienda Colectiva. Esta es una tipología inexistente en el Municipio, y no se considera necesaria su inclusión por ser poco compatible con las necesidades de crecimiento del núcleo actual.

2.1.1.3. Residencias comunitarias. Se denomina así a los edificios destinados a residencia de personas que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria.
Se incluyen dentro de este uso las residencias de ancianos, residencias religiosas, y cualquier otro uso análogo o similar.
Hasta 500 m2 cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda y para superficies mayores la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 2.1.2.- Tipologías de vivienda unifamiliar.

Dependiendo de su posición en la parcela, distinguimos los siguientes:

- Vivienda unifamiliar aislada.- Se denomina así a la que está exenta en el interior de la parcela
- Vivienda unifamiliar pareada.- Se denomina así a la que se adosa a otra por uno de sus lados y es aislada en el resto.
- Vivienda unifamiliar en hilera.- Se denomina así a la que se adosa por uno o dos de sus lados y forma parte de una agrupación de tres o más viviendas.

Artículo 2.1.3.- Compatibilidad de usos.

Compatibilidades tipológicas en suelo urbano residencial.

R 1. En el área delimitada como casco tradicional, el uso admitido es la vivienda unifamiliar pareada y en hilera, que deberá adosarse obligatoriamente a las medianerías colindantes ocultando todo su fondo.
Esta situación se denomina edificación entre medianerías, y es la forma de crecimiento del núcleo actual.

En casos excepcionales, cuando el tamaño y forma de la parcela lo posibilite, y cuando no existan medianerías colindantes que queden al descubierto o se proponga un tratamiento de los mismos, podrá admitirse la vivienda aislada como uso tolerado dentro de la delimitación del grado R1, pero la licencia quedará sujeta a la justificación de estos extremos en el proyecto y al criterio en último caso de la Corporación Municipal sobre el proyecto propuesto.

R 2. En la zona perimetral de borde se admiten los tres tipos de vivienda, aislada, pareada y en hilera.

En el caso de existencia de medianerías colindantes la tipología preferente será la que permita la ocultación de las mismas, es decir, pareada o en hilera.

Compatibilidades en suelo urbano residencial con otros usos.

Se entienden compatibles en ambos grados:

- Hospedaje: podrán desarrollarse en edificios de vivienda unifamiliar o en edificios exclusivos para este fin, en cualquiera de las categorías propuestas por la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.
- Comercial:
    - Comercio tradicional: pequeñas tiendas de superficie reducida de venta de bienes de consumo cotidianos, como alimentación, droguería, hogar, textil, etc…, que por su tamaño pueda ser compatible con las condiciones de vivienda unifamiliar.
    - Ocio: pequeños bares, cafeterías o restaurantes que cumpliendo la normativa sectorial puedan ubicarse de forma compatible con la vivienda unifamiliar o en edificio exclusivo para estos usos.
    - Despachos profesionales: podrán instalarse en la vivienda del titular, siempre que se cumpla el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
    - Equipamientos: se establecen como compatibles con el uso residencial el educativo (colegios, academias, guarderías, etc…), cultural (bibliotecas, exposiciones…), sanitario, social, deportivo, administrativo, y cualquier otro servicio necesario para el buen funcionamiento de la comunidad.

- Industrial: en el grado R2, podrán autorizarse pequeños almacenes, siempre que se mantengan las condiciones estéticas que se fijan en el

Capítulo 5 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y se cumplan las determinaciones del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como todas las que se especifican en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

CAPÍTULO 2.- USO INDUSTRIAL

Artículo 2.2.1- Clases de industrias

Por uso industrial se entiende la manipulación o transformación de materias primas, para producir otros productos, junto con su almacenamiento y distribución.

En función de la actividad industrial del núcleo, los clasificamos en:

- Industria agropecuaria: pequeñas naves y almacenes dedicados a la transformación o manipulación de productos agrícolas o ganaderos.

- Almacenes: pequeñas naves destinadas al almacenamiento de vehículos, maquinaría o materias primas.

- Industrias: naves de mayores dimensiones de carácter aisladas en parcelas de notables dimensiones, vinculadas a explotaciones mineras, o de otras materias primas o elaboradas, dedicadas a la obtención, transformación, manipulación, almacenamiento y comercialización, así como las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la industria: silos, tolvas…

Artículo 2.2.2- Condiciones del uso industrial

El uso industrial cumplirá las condiciones generales establecidas en el Título III “Condiciones Generales de la Edificación” de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Además, cumplirá las normativas sectoriales de aplicación en función de la actividad que se pretende desarrollar, e igualmente las ordenanzas de la edificación que se establecen en el Título V Capítulo 2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 2.2.3- Compatibilidad de usos

Ordenanza Industrial I1.

Engloba las parcelas actualmente ocupadas por pequeñas naves industriales, dentro de lo que hemos considerado casco urbano consolidado.

Esta ordenanza engloba lo que hemos definido en el artículo 2.2.1 como industria agropecuaria y almacenes.

Su ubicación dentro del grado R2 de la ordenanza residencial no es deseable, sin embargo, somos conscientes de que en algunos casos son necesarias para cubrir la demanda de algunos vecinos que necesitan dedicar estos espacios a almacenamiento o pequeñas explotaciones de tipo familiar, por lo que se toleran, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y además:

- Cualquier implantación de estas actividades deberá contar con medidas correctoras adecuadas, que impidan ocasionar molestias al resto de vecinos donde pretendan implantarse.
  Para ello, se especificarán perfectamente en el proyecto que se presente, las actividades que se van a desarrollar para los que se solicita la licencia, siendo competencia del Ayuntamiento la autorización o denegación de la misma, en función de las posibles molestias que puedan generar las mencionadas actividades.
  La concesión de licencia autorizará únicamente los usos especificados en el proyecto, ningún otro, siendo potestad municipal el cierre de la concesión en caso de cambios o modificaciones de la actividad no autorizada. La concesión de la licencia deberá otorgarse conforme a la Ley de Prevención Ambiental y a la normativa en materia de ruidos.

- Si existe colindancia de este tipo de edificios con medianerías de viviendas, se dispondrá de una doble cámara con aislamiento acústico de 4 cm. en cada una de ellas, evitando cualquier contacto entre ambas edificaciones.

- Se cumplirán las condiciones de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

- No podrán emitirse gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o cualquier partícula que genere molestias al exterior.

- Queda prohibida la acumulación, guarda o almacenamiento de productos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.

- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse con vehículos apropiados, adecuados al tamaño de los viales y en espacio destinado a este fin, sin causar molestias, será causa suficiente para la denegación de la compatibilidad y la licencia.

En todo caso, lo que se define en el artículo 2.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales como industrias, queda prohibida su implantación excepto en la ordenanza industrial I2 y son incompatibles con cualquier otro uso.

Se admiten pequeños talleres de reparación o tratamiento de productos para el público, e igualmente talleres de artesanía, ubicados ambos en la vivienda del propietario.

CAPÍTULO 3.- USO TERCIARIO

Se definen dentro de este uso las siguientes actividades:

- Oficinas y despachos profesionales.
- Salas de reunión para el ocio.
- Hospedaje.
- Comercial.
- Servicios.

Artículo 2.3.1- Oficinas y despachos profesionales

2.3.1.1 Oficinas

Además de las condiciones establecidas en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, los locales o edificios exclusivos que vengan a implantarse para desarrollar actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos o fracción, pudiendo localizarse en el exterior. Se justificará la imposibilidad.

- Deberá contemplar las determinaciones de la normativa sectorial y el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- La altura mínima de cada planta será de 2,60 m.

- Contará con una dotación de aseos diferenciados para cada sexo, por cada planta del edificio, dimensionándose en función de lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

- Los aseos no podrán abrir directamente a los espacios de oficinas, debiéndose realizar un vestíbulo donde podrá ubicarse el lavabo.

En estos momentos existen dos edificios de oficinas en la localidad, uno de carácter público que es el Ayuntamiento y otro de carácter privado que está situado en la gran parcela industrial donde se administra la explotación minera por parte de la empresa AIMSA. Ambos son de reciente construcción y se entiende que cumplen con las normativas vigentes en el momento de su construcción, por lo que se autoriza cualquier proyecto de reforma o adaptación que se solicite en el futuro.

2.3.1.2 Despachos profesionales.

Se autorizan los despachos profesionales en las viviendas de los titulares, siendo este uso totalmente compatible con el residencial.

Artículo 2.3.2- Salas de reunión para el ocio.

Este uso engloba a todas aquellas actividades que tengan que ver con la reunión de personas en su tiempo de ocio, tales como locales de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes); espectáculos públicos (salas de baile); espacios culturales (asociaciones de vecinos o culturales, deportivas, bibliotecas, teatro, exposiciones).

Todos estos usos se consideran compatibles con el residencial y podrán desarrollarse, siempre que se cumpla la normativa sectorial, en locales o edificios exclusivos. La licencia municipal deberá otorgarse conforme a la Ley de Prevención Ambiental y a la normativa en materia de ruidos.

A tal efecto, será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y además:

- Los locales contarán con un aseo para cada sexo que estará compuesto de un retrete y un lavabo, no pudiendo abrir directamente a los espacios públicos, debiéndose realizar un vestíbulo donde podrá ubicarse el lavabo.

- La altura mínima interior será de 2,60 m.
  En caso de locales inferiores a 100 m^2 en los que vaya a instalarse una actividad de este tipo y no cumplan este requisito, el proyecto deberá justificar los motivos del incumplimiento, correspondiendo a la Corporación Municipal la aprobación o denegación de la licencia, en función de la magnitud del incumplimiento.

- Cuando la actividad se comparta con otros usos dentro del mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde el exterior.

Artículo 2.3.3- Hospedaje.

Este uso engloba todas aquellas actividades que se dedican al alojamiento temporal de personas.

De conformidad con Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León., se dividen en:

a) Establecimientos de alojamiento hotelero: Hoteles, Hostales y Pensiones.
b) Establecimientos de alojamiento de turismo rural: Hotel rural, Posada, Casa rural
c) Alojamientos en la modalidad de apartamentos turísticos.
d) Establecimientos de alojamiento en la modalidad de albergue en régimen turístico: Albergues turísticos
e) Cualquier otra que sea objeto de reglamentación especial.

Deberán cumplir igualmente el Título III “Condiciones Generales de la Edificación”, Título IV “Condiciones Generales de Urbanización” y Título V “Condiciones particulares en suelo urbano”.

Igualmente, se tendrán en cuenta las determinaciones del Decreto 77/1986, de 12 de junio, de la Consejería de Transportes, Turismo y Comercio, por el que se dictan Normas de Clasificación de Establecimientos Hoteleros en la Comunidad de Castilla y León y del Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

En la localidad existe un establecimiento hotelero, el Hostal Montorio, de reciente construcción, que cumple todas las Normas Sectoriales y urbanísticas vigentes en el momento de construcción, por lo que se autoriza cualquier tipo de ampliación o reforma que cumpla las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Este uso se considera totalmente compatible con el residencial, tanto en el grado R1 como en el grado R2.

Artículo 2.3.4- Comercial.

Este uso engloba todas las actividades comerciales que puedan desarrollarse con carácter fijo y permanente o en días y temporadas.

Por la escasa población de la localidad, no se prevé la creación de grandes establecimientos, por lo que únicamente podrán generarse pequeños comercios tradicionales de superficie reducida, especializadas en bienes de consumo diario y cotidiano como alimentación, droguería y perfumería, productos del hogar, textil, etc…

Por su escasa entidad se consideran estos usos totalmente compatibles con el residencial, debiendo cumplir con la normativa sectorial y en especial con el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento comercial de Castilla y León.

Además de estas normas se establecen los siguientes:

- Podrán instalarse en la vivienda del propietario, disponiendo una superficie mínima de 6 m2.

- A través de estos pequeños locales podrá accederse a la vivienda del propietario.

- La altura mínima del local será de 2,60 m, excepto si el edificio donde se pretende ubicarse no cuenta con esa altura.

Artículo 2.3.5- Servicios.

Cumplirán las condiciones de la normativa sectorial aplicable y las establecidas en el Reglamento General del Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como la normativa vigente en la materia de Protección Contra Incendios, Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

CAPÍTULO 4.- USO DOTACIONAL

Artículo 2.4.1- Definiciones.

Las dotaciones urbanísticas engloban al 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5. Equipamientos: 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, de cementerio y de alojamiento de integración.

Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen 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.

6. Espacios protegidos: sistema de espacios protegidos por la normativa sectorial que sea conveniente integrar en la red de dotaciones urbanísticas.

7. Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

8. Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto públicas como privadas.

Las dotaciones urbanísticas existentes en el Municipio son las siguientes:

- Sistemas generales estructurantes, infraestructuras.

  Carreteras Estatales y Autonómicas:

  Las carreteras de Titularidad Estatal que discurren por el Término Municipal de Montorio son:

  - N-627 Burgos a Santander
  - Tramo de la futura A-73

  Las carreteras de Titularidad Autonómica son:

  - SC-BU-29, Travesía de Montorio, perteneciente a los Tramos Sin Clasificar de la Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas.
  - BU-622, de Burgos a Cruce con N-627, perteneciente a la Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas.
  - CL-633, de N-627 a Cornudilla, perteneciente a la Red Básica de Carreteras Autonómicas.

- Vías Públicas.

  Compuesto por el entramado de calles de propiedad Municipal que configuran las distintas manzanas delimitadas como suelo urbano.

- Servicios Urbanos.
  - Abastecimiento de agua.
    - Captación desde manantial situado en el término “Santa Cecilia” a 4 Km. del núcleo, en la zona Sur del municipio, margen derecha de la carretera N-627
    - Depósitos de agua
      - Un depósito situado en “El Cerro” de 100 m3
      - Un depósito situado en “La Peña” de 100 m3
      - Un deposito situado en el casco urbano
  - Saneamiento y depuración
    - Depuradora situada al oeste del núcleo, margen izquierdo de la antigua Carretera Burgos-Aguilar.
  - Generación conducción de energía eléctrica.
    - 4 Centros de transformación: uno en el arenal, otro, -el más antiguo-, que abastece a todo el pueblo situado en las escuelas, otro que abastece a las industrias de cultivo y recolección de patatas, y el cuarto y último que abastece a una vivienda particular y a la depuradora.
    - Líneas de alta tensión:
      - Una de 20.000 W que suministra al pueblo.
      - Otra de 45.000 W que suministra al arenal.
      - Otra de alta tensión de 400 kV “Barcina – La Lora”
      - Subestación en el parque de Eolea
  - Otras infraestructuras territoriales
    - Gaseoducto “Burgos-Santander-Asturias”
    - Parques eólicos: hay dos parques eólicos, uno propiedad de Iberdrola y otro propiedad de Eolea.
  - Espacios libres:
    - Plaza D. Clemente Serna
    - Parque infantil situado entre el Ayuntamiento, las Escuelas y la Plaza.

- Campo de Fútbol situado al norte, fuera del Suelo Urbano, en la ladera de “El Cerro.
- Parque infantil, iglesia, antiguo cementerio.
- Jardines situados en la parte sur de la iglesia.
- Isleta ajardinada la Olmeda

- Equipamientos:
  - Ayuntamiento.
  - Polideportivo.
  - Escuelas.
  - Bolera
  - Iglesia.
  - Ermita.
  - Cementerio.
  - Hostal

TÍTULO III- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela.

Artículo 3.1.1- Parcela

Entendemos por parcela la superficie de terreno legalmente constituida, objeto de aprovechamiento y uso o sólo uso urbanístico independiente, en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Por su ubicación, puede ser rústica o urbana, siendo urbanas las que se encuentran dentro del perímetro establecido como urbano consolidado y rústicas el resto.

En algunas parcelas, debido a su gran tamaño, la línea de delimitación del suelo urbano no incluye la totalidad de su superficie, por lo que quedan divididas en una parcela urbana, hacia el interior del perímetro y otra rústica, hacia el exterior del mismo.

Para su perfecta definición, entendemos necesario concretar una seria de términos referidos a su dimensión y forma que son:

- Parcela mínima.
- Alineaciones.
- Linderos.
- Parcela edificable, solar.
- Cerramiento de parcela.

Artículo 3.1.1.1- Parcela mínima

Son las condiciones mínimas, en cuanto a superficie y dimensiones de sus linderos, que debe de cumplir una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

En cada Ordenanza, se establece una parcela mínima en función de la tipología edificatoria que va a soportar, es decir, los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

A este respecto, dentro de la Ordenanza residencial R1, las parcelas existentes que no cumplan los requisitos considerados como mínimos por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, serán considerados como tales, con carácter excepcional.

En el resto de ordenanzas, las parcelas existentes que no cumplan con los requisitos establecidos para ser considerados mínimas por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, deberán agruparse con las colindantes para poder obtener esta condición.

En relación con el concepto de parcela, se entiende por:

1. **Superficie bruta:** la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro o los que resulten de su medición real.

2. **Superficie neta:** la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3. **Alineación:** línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5. **Fincas de origen:** en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6. **Parcelas resultantes:** en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7. **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.
   Las parcelas de dimensiones igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el registro de la Propiedad.
   Igualmente, serán indivisibles las parcelas cuya dimensión mínima de linderos no permita su segregación, por ser inferiores a los establecidos como mínimos en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

8. **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.

   A estos efectos, las parcelas que se vean afectadas por el establecimiento de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, se consideran parceladas urbanísticamente, si bien, deberán ser objeto del correspondiente proyecto de parcelación y urbanización, para proceder legalmente a su división, urbanización y cesión de los viales resultantes.

Artículo 3.1.1.2- Alineaciones

Líneas que separan los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas, de las parcelas destinadas a otros usos.

Se definen las siguientes:

1. **Alineación Oficial:** es la que se determina en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

   La alineación oficial puede coincidir con la línea de propiedad existente actualmente, -en ese caso no es preciso segregar ninguna porción de suelo por ser coincidentes ambas-, o no coincidir, -en ese caso será necesaria la segregación y urbanización de la porción de suelo que forme parte de la zona de uso y dominio público destinadas a vías públicas.

2. **Alineación interior:** Dentro de la parcela privativa se establecen unas distancias desde la alineación oficial, que determinan la posición de la edificación dentro de la parcela, es decir, la franja de parcela ocupable por la edificación y la que debe de permanecer libre de ella.

Artículo 3.1.1.3- Linderos

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, por tener frente la parcela a dos o mas calles, los restantes serán laterales.

1. **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 oficial.

2. **Lindero trasero:** El opuesto al frontal.

3. **Lindero lateral:** Los restantes.

Las dimensiones mínimas de linderos, son los que se establecen en cada una de las ordenanzas de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 3.1.1.4- Parcela edificable, solar.

Según el Artículo 22 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

"1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso."

De la misma forma y de conformidad con el Artículo 24 del RUCyL

"*1. Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:*

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

2. La condición de solar se extinguirá:

a) Por el cambio de clasificación de los terrenos; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que la incluya entre sus determinaciones.

b) Por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización; en tal caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:

1º. De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.

2º. Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

3. Los terrenos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o urbanizable sólo pueden alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para:

a) Conectar las vías públicas y servicios urbanos del sector en el que estén incluidos los terrenos con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes.

b) Ampliar o reforzar los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes, o en su defecto las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, cuando dicha ampliación o refuerzo resulten necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de dichos elementos."

No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, podría completar o rehabilitar su urbanización para alcanzar la condición de solar, mediante una actuación aislada de urbanización o normalización, pudiéndose edificar, siempre que se garantice la realización simultánea de la urbanización y la edificación, previa presentación y aprobación de los proyectos de segregación y urbanización y los compromisos de cesión del suelo urbanizado.

Estos proyectos de urbanización, deberán cumplir los requisitos establecidos en el Título IV "Condiciones generales de urbanización" de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 3.1.1.5- 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.

Artículo 3.1.2- Edificio

Artículo 3.1.2.1- Volumen y forma de la edificación.

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 presente planeamiento concreta 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.

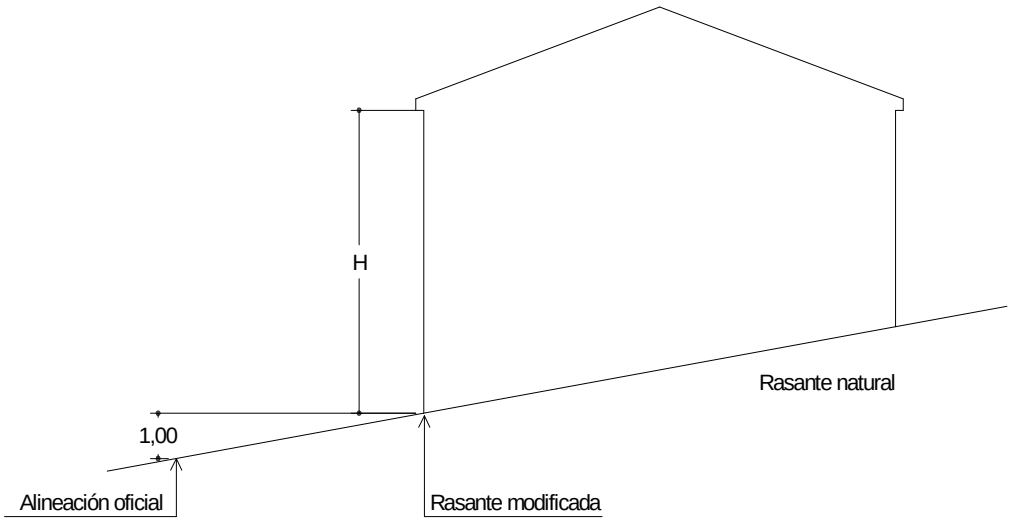
Artículo 3.1.2.2- Medición de altura.

La altura de la fachada se medirá sobre la alineación oficial en el punto medio de la fachada desde la rasante de la calle o de la acera si la hubiera.

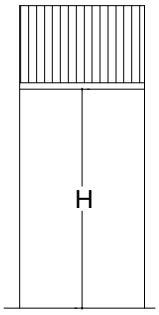
En el caso de que la edificación esté retranqueada respecto de la alineación oficial exterior, la altura se medirá en el punto medio de la fachada más próxima a ésta, desde la acera si la hubiera o desde la rasante del terreno en caso contrario.

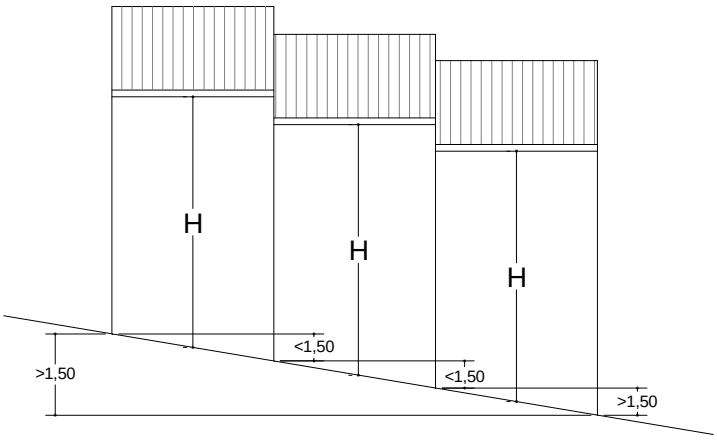
La altura en la fachada posterior, se medirá igualmente desde el punto medio de la fachada hasta la acera o rasante del terreno.

Si al efectuar el retranqueo de la edificación se alterase la pendiente natural del terreno para posicionar la edificación, la rasante modificada no podrá superar 1,00 m. respecto de la rasante trasladada a la alineación oficial.



Para el caso de edificaciones alineadas cuyo frente de fachada dé a calle con pendiente, la diferencia de cota de rasante no podrá superar los 1,50 m., es decir, la medición de altura se realizará en el punto medio de cada tramo cuya diferencia de cota sea < 1,50 m.





Artículo 3.1.2.3- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

1. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

a) Los planos de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano inclinado a 30º trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

b) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán sobresalir más de 0,90 m. por encima de la altura, excepto ornamentos aislados.

c) Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas, y no podrán sobresalir mas de 3,00 m. por encima de la altura de cornisa.

2. Por encima de la altura máxima total solo se permitirán:

a) Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.

b) Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Artículo 3.1.2.4- Alturas interiores.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre caras superiores de forjado de plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado de una planta y la cara inferior del techo o falso techo de la misma planta.

Artículo 3.1.2.5- Distancia entre edificaciones.

La separación establecida entre edificaciones se medirá en el punto más corto entre sus planos de fachada.

Artículo 3.1.3- Posición del edificio en la parcela.

Artículo 3.1.3.1.- Tipologías de edificación

Independientemente del uso de las edificaciones, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias en función de su posición en la parcela:

1. **Edificación aislada,** la que esta exenta en el interior de la parcela.
2. **Edificación alineada,** la que sitúa su plano de fachada sobre la Alineación Oficial.
3. **Edificación entre medianeras,** la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela.
4. **Edificación pareada,** la que es medianera en uno de los linderos y aislada en los restantes.
5. **Edificación en hilera o agrupada,** la edificación entre medianeras, de proyecto unitario, destinada a vivienda unifamiliar.

Artículo 3.1.3.2.- Elementos de referencia de la posición del edificio.

Son los distintos parámetros en horizontal y vertical que sirven de referencia para definir la situación del edificio sobre la parcela.

Además de los linderos, alineaciones y cerramientos de parcela, ya definidos en los artículos anteriores en los que se definían la parcela, distinguimos los siguientes:

1. **Manzana:** la parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

2. **Ancho de vía:** la distancia más corta entre las alineaciones que definen la vía pública.

3. **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.

4. **Rasante de viales:** es la cota que determina la elevación en cada punto de las vías públicas medido en el eje de las mismas.

5. **Rasante de terrenos:** es la cota que determina la elevación en cada punto del terreno, bien natural o bien modificado por vaciados o rellenos.

6. **Plano de fachada:** es el plano vertical que limita lo construido excepto salientes permitidos.

7. **Línea de edificación:** línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

8. Medianería: es el plano edificado sobre la linde colindante.

Artículo 3.1.3.3.- Posición del edificio respecto a linderos.

1. Respecto a las **Alineaciones** podrá estar en tres posiciones:
   a. **En línea**, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
   b. **Fuera de línea**, cuando la alineación corta a la edificación.
   c. **Retranqueada**, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.

2. Respecto al resto de los **linderos**, la edificación se separará la distancia especificada en cada caso medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
   Cuando se especifiquen distintas separaciones para lindes laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomara como separación la distancia mayor.

Se entiende por **retranqueo** la distancia entre la edificación y la alineación exterior. Este valor puede darse como valor fijo o como mínimo y se medirá, perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.

Se entiende por **fondo edificable** la distancia desde la alineación exterior a la fachada interior del edificio medida perpendicularmente a aquella en todos sus puntos.

Las **plantas bajo rasante** y enteramente subterráneas, podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

Artículo 3.1.3.4.- Ocupación de la parcela.

Art. 3.1.3.4.1 Definición

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

Art. 3.1.3.4.2 Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable, la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.

Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama **área de movimiento de la edificación**, que podrá coincidir con la superficie ocupable.

Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo estas últimas ocupar el espacio de retranqueos cuando sean totalmente subterráneas y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Art. 3.1.3.4.3 Superficie ocupada

Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada con un plano horizontal.

La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable.

La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta.

Art. 3.1.3.4.4 Superficie libre

Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas.

Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que fijen esta Normativa Urbanística.

Art. 3.1.3.4.5 Coeficiente de ocupación

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

Artículo 3.1.4- Edificabilidad.

Artículo 3.1.4.1.- Definición.

Las condiciones de edificabilidad establecen la superficie máxima edificable en una parcela, es decir, el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.

Artículo 3.1.4.2.- Superficie edificable.

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.
Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.

2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Artículo 3.1.4.3.- Coeficiente de edificabilidad.

Para la obtención de la edificabilidad se tomará como superficie de la parcela la de la parcela resultante, es decir, la nueva parcela que se obtiene tras desarrollar las actuaciones aisladas.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable y la superficie de la parcela resultante. La aplicación de este coeficiente determina la edificabilidad máxima de la parcela.

Artículo 3.1.4.4.- Superficie edificada. Superficie Construida.

Es la suma de las superficies edificadas de cada planta de un edificio y viene determinada por la superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción en cada planta.

Los cuerpos volados computarán al 50% excepto si están cerrados que lo harán al 100%.

Las terrazas abiertas, porches o tendederos computarán al 50%.

De este cómputo quedan excluidos:

- Los sótanos y semisótanos.
- Las construcciones auxiliares que tengan el carácter de ligeras y desmontables (invernaderos, cobertizos, solanas, etc…)

La superficie construida es coincidente con la superficie edificada.

Del cómputo de la superficie construida quedan excluidas las superficies de suelo cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 3.1.4.5.- Superficie útil.

Es la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos de la edificación en su intersección con el suelo.

Las terrazas abiertas, porches y tendederos computarán al 50% siempre que sean abiertos, en caso contrario computarán al 100%.

Del cómputo de la superficie útil quedan excluidas las superficies de suelo cuya altura sea inferior a 1,50 metros.

Igualmente, no computará la superficie que ocupan en planta los cerramientos interiores, los elementos estructurales verticales y los conductos y canalizaciones verticales y los espacios que los alojan.

CAPÍTULO 2.- HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones establecidas en este capítulo están encaminadas a dotar a las edificaciones de unas condiciones mínimas de salubridad y calidad constructivas.

Artículo 3.2.1- Vivienda exterior.

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas en todos los puntos del hueco que cumplan las

condiciones que se establecen en las presentes NUM y, al menos, dos piezas habitables recaerán sus huecos sobre la calle, plaza o alternativamente, sobre espacio libre público, o espacio urbano exterior accesible desde la vía pública que tenga unas dimensiones mínimas tales que en él pueda inscribirse una circunferencia de, al menos, doce metros de diámetro, para permitir el acceso y maniobra de vehículos de protección civil (bomberos, ambulancias, etc...)

En la tipología de vivienda unifamiliar aislada o retranqueada respecto de la alineación principal, debido a la menor ocupación en relación con sus necesidades de evacuación, se entiende que en todo caso la vivienda es exterior si la distancia entre el vallado y la fachada es menor de 25 metros y la altura del vallado es como máximo de 2,50 m.

Artículo 3.2.2- Condiciones higiénicas de las piezas habitables.

En el uso de vivienda, se entiende por pieza habitable los salones, salas de estar, dormitorios, despachos, etc. En el resto de usos, las piezas que requieren permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.

Estas piezas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público.

2. Dar a un patio o espacio libre de edificación privado, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales.

3. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.

4. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

5. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fijos o móviles.

6. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

7. No se dispondrán piezas habitables en sótano.

8. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.

9. Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, servicios y seguridad, establecidas en esta normativa.

Artículo 3.2.3- Condiciones higiénicas del resto de locales.

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior y destinados a algún uso, como por ejemplo aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.

2. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

Artículo 3.2.4- Patios. Dimensiones y tipos.

Se entiende por patio, al espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

Se distinguen los siguientes tipos:

1. **Patio de luces cerrado** es el que se sitúa en el interior del volumen edificado o adosado a uno de los linderos y queda delimitado por fachadas interiores.

2. **Patio mancomunado** es el patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes.

3. **Patio de luces abierto** es el patio interior a la edificación, uno de cuyos lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado.

4. **Patio de parcela** es el espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación.

5. **Patio de manzana** es el espacio no edificado, formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Artículo 3.2.5- Dimensiones y condiciones generales de los patios.

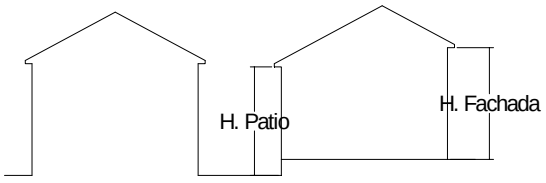
Se definen las siguientes dimensiones:

- **Anchura de patio:** Distancia entre linderos laterales opuestos.

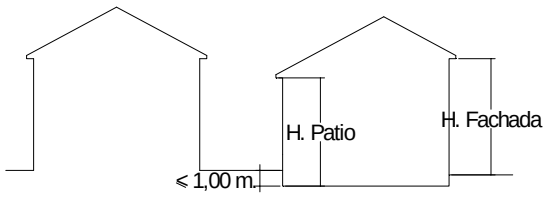
- **Fondo de patio:** Distancia entre la fachada de la edificación que da al patio y el lindero trasero.

- **Altura de patio:** Es la altura de cornisa de la fachada de la edificación que da al patio. No podrá superar la altura de la edificación en su fachada coincidente con la alineación oficial.

- **Pavimento del patio:** Es el plano sobre el que se sitúa el patio. No podrá situarse a una altura mayor de 1,00 m. sobre las piezas habitables a las que sirva. Los patios contarán con un acceso desde espacio común para mantenimiento y limpieza, si es mancomunado, en caso contrario se realizará desde cada edificación.



H. Patio ⩽ H. Fachada



H. Patio ⩽ H. Fachada

- **Dimensiones del patio:** Cuando se genere un nuevo patio, las dimensiones de cualquier lado del mismo será de H/3 con un mínimo de 3m., aumentándose a H/2 cuando a él abran huecos que sean la única iluminación de salones, salas de estar o salas de trabajo.

  Si la planta del patio no es rectangular, se dimensionará de forma que pueda inscribirse en él una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima del lado exigido.

  Los muros de fábrica para separación de patios tendrán una altura mínima de 2,50 m.

Artículo 3.2.6- Condiciones de Calidad.

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso a que se destine y con el Código Técnico de la Edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:

1. **Aislamiento Térmico.** Toda nueva edificación observará el cumplimiento del "Documento de Aplicación a la Vivienda de Ahorro de Energía" (DAV-HE) del Código Técnico de la Edificación, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.

2. **Estanqueidad.** Todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores.

Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento.

En cuanto a la emisión de ruidos, se establecen los siguientes límites:

ACTIVIDAD	TRANSMISIÓN MÁXIMA dBA	
	DIA	NOCHE
INDUSTRIAL	70	55
COMERCIAL	65	55
RESIDENCIAL	55	45
EQUIPAMIENTOS	55	45

Finalmente, en cuanto a vertidos, no se permitirá el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red (grasas, tripas, estiércol, huesos, pelos, pieles, sangre, plumas, arenas, piedras, maderas, plásticos, asfaltos, aceites lubricantes, etc.), materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

CAPÍTULO 3.- DOTACION DE SERVICIOS

Las condiciones de las dotaciones determinan las infraestructuras y sus características, necesarias para el correcto desarrollo de una actividad, residencial u otra, en el edificio o local a ella destinado.

Artículo 3.3.1- Dotación de agua.

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, que en el caso de viviendas será de 200 litros por habitante y día, no otorgándose licencia de construcción hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad.

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre “Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano”.

En la fachada de las edificaciones o en la valla de cerramiento de dispondrá un armario para contener el contador de agua con sus llaves de corte correspondientes, que será accesible y registrable desde el exterior.

Se exigirá, en toda obra nueva, que el acabado del armario de contador del agua se mimetice con el cerramiento donde se ubique, o se realice con el mismo material, color y acabado que el resto de la carpintería.

Todos los edificios contarán con la instalación interior de fontanería que permita disponer de esa agua corriente en los puntos de consumo, así como con una red de agua caliente sanitaria que abastezca los aseos y cocinas, si las hubiera.

Artículo 3.3.2- Evacuación de aguas usadas y de lluvias.

Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se produzcan y conducirá a través de conductos a bajantes conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

En cualquier caso, en la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

Artículo 3.3.3- Energía eléctrica y puesta a tierra.

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine y que en aplicación de la ITC.BT.10, en vivienda será como mínimo de 5.750 W para cada una.

Asimismo contará con una instalación eléctrica con el número de circuitos adecuado según las previsiones de consumo de los distintos usos, servicios y dotaciones, siendo como

mínimo dos por local o vivienda, uno para alumbrado y otro para tomas de fuerza de usos varios.

El número mínimo de puntos de luz y tomas de fuerza de los locales cumplirá lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y permitirá, en cuanto al alumbrado, obtener el nivel de iluminación mínimo fijado en el artículo 3.2.2 de esta Normativa Urbanística.

Deberán preverse espacios para la instalación de un cuarto de contadores, cuando exista más de un abonado de consumo y de un centro de transformación cuando fuera necesario. Estos locales se realizarán de acuerdo a la normativa específica que los regula.

Todas las nuevas edificaciones contarán con una instalación de puesta a tierra para la protección de personas y sistemas eléctricos y a la que se conectará la estructura metálica del edificio o las armaduras del hormigón, enchufes eléctricos, tuberías metálicas, depósitos, calderas, guías de ascensores, motores, etc.

Se exigirá en toda obra nueva que la acometida de electricidad sea subterránea y que cualquier elemento integrante de esta instalación esté oculto con materiales del mismo tipo que la fachada o, al menos, semejantes en color y textura. Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de electricidad.

Se prohíben las placas solares en fachada y balcones. Se permitirán en los faldones de cubierta siempre que los captadores se integren en el faldón, sustituyendo elementos constructivos convencionales.

En todo caso, estas determinaciones se refieren a los dispositivos necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE-HE4 en el que se fija la Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Artículo 3.3.4- Combustibles.

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como los hogares de las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

Deberá preverse espacio suficiente para la instalación de un cuarto de calderas cuando sea necesario.

Artículo 3.3.5- Evacuación de humos y gases.

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas.

La salida de humos se realizará siempre por conducto que estará convenientemente calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior, se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 10 m. y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 10 m. y menos de 50.

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Todo elemento de evacuación de humos y gases irá revestido del mismo material que las fachadas del edificio. Preferentemente se utilizará el ladrillo tipo tejar o el revoco en colores terrosos.

Artículo 3.3.6- Retirada de basuras.

Toda edificación que no sea unifamiliar contará con un cuarto para alojar los cubos de basura. Dicho local estará ventilado y contará con paredes impermeables y sumidero para limpieza con manguera del mismo.

Las basuras serán de los tipos permitidos por la normativa particular de aplicación y las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta Normativa Urbanística.

Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 3.3.7- Servicios postales.

Toda edificación contara con buzones postales en lugares de fácil acceso para el servicio de correos. Cualquier buzón colocado en fachada irá pintado o lacado en el mismo color que el resto de las carpinterías del edificio.

Artículo 3.3.8- Telecomunicaciones.

Toda edificación debe contar con las canalizaciones oportunas para permitir la instalación de telefonía básica (TB), red digital de servicios integrados (RDSI), radiodifusión y televisión aérea o por cable (RTV) y servicio de telecomunicaciones por cable (TLCA) en la misma, así como para la conexión con las redes exteriores de cada uno de los operadores, con las características técnicas mínimas especificadas en la legislación sectorial correspondiente (Real Decreto-Ley 1/1998 sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba su Reglamento).

A este respecto, se considera la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, que específica entre otros, las características y servicios básicos que debe proporcionar esta infraestructura:

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En edificaciones de vivienda colectiva será preceptiva la instalación de portero automático.

Se prohíbe en cualquier obra nueva el tendido por fachada de las instalaciones de telefonía. La acometida será subterránea.

Artículo 3.3.9- Pararrayos.

Todas las edificaciones que por contar con un elemento singular de más de 30 m. de altura o por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente.

Artículo 3.3.10- Instalaciones de climatización y ventilación.

Serán de aplicación las disposiciones de ventilación establecidas en los artículos 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 3.3.11- Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento cumplirán las siguientes dimensiones:

- Automóvil pequeño: 4,50 x 2,25 m.
- Automóvil grande: 5,00 x 2,40 m.

En el caso de situarse en planta sótano deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- Altura libre mínima: 2,40 m., permitiéndose elementos de cuelgue a 2,10 m.

- Las rampas de acceso tendrán un pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos y comenzarán a partir de la alineación oficial.
  La anchura mínima será de 3,00 metros.

El radio mínimo de giro en la curva será de 6 m. al eje de la rampa, y la anchura en la curva de 3,50 m.

- Los aparcamientos públicos se situarán en las vías de circulación, donde se reservará una franja lateral de 2,20 m. para el aparcamiento.

- Se tendrá en cuenta lo contenido en el apartado de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación.

- En las zonas industriales, los sumideros de garajes estarán conectados a una arqueta depuradora de grasas.

- Se tendrá en cuenta la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- Dadas las dimensiones del núcleo urbano, no se exige dotación mínima de aparcamientos, siendo de carácter voluntario el dotar a las edificaciones de esta dotación.

CAPÍTULO 4.- SEGURIDAD

Artículo 3.4.1- Definición y clasificación.

Las condiciones de seguridad están encaminadas a establecer unas condiciones en los elementos de la edificación que sirvan para la prevención y protección de la integridad de las personas y las cosas.

Estas condiciones determinan los siguientes aspectos:

1. La señalización con que debe contar la edificación para su identificación desde el exterior y de sus elementos en el interior.

2. Las condiciones que deben reunir los accesos a los edificios.

3. Las dimensiones mínimas y condiciones de las áreas de circulación y diferentes huecos.

4. La protección contra fuego y rayo.

Artículo 3.4.2- Señalización.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizase los accesos, la situación de peldaños, medios para minusválidos, teléfonos, servicios, salas de maquinaria y demás direcciones útiles para el funcionamiento del edificio.

Artículo 3.4.3- Acceso y áreas de circulación.

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 60 m., excepto en caso de vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios hasta una distancia no superior a 5 m.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

En todo caso se cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Junta de Castilla y León, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Decreto que lo desarrolla.

Artículo 3.4.4- Protección contra el fuego y el rayo.

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en el Código Técnico de la Edificación, en particular en lo referente a Seguridad en Caso de Incendio.

Los edificios contarán con instalación de pararrayos en las condiciones establecidas en el artículo 3.3.9 de esta Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 5.- ESTÉTICA

Artículo 3.5.1- Definición y generalidades.

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la ciudad y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

Artículo 3.5.2- Relación de la edificación con el entorno.

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto se estará con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, a las normas de aplicación directa que se establecen en el art. 9 de la LUCyL y el artículo 17 del RUCyL.

Asimismo, y en cumplimiento del art. 37 de la LUCyL, las construcciones que se sitúen en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

Artículo 3.5.3- Protección de las tipologías urbanas y de los edificios.

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, en respuesta a lo establecido en el artículo 37 de la LUCyL, la nueva edificación se adecuará a las

características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen y color de materiales a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares.

Las obras de reestructuración, reforma o acondicionamiento en los edificios o en parte de ellos deberán mantener los invariantes tipológicos de la edificación.

Los edificios relacionados en el Catálogo de Elementos Protegidos de esta Normativa Urbanística y los señalados en planos, estarán protegidos en las condiciones establecidas en dicho Catálogo.

Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural, así como la realización de cualquier actividad arqueológica, trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León requerirá la autorización previa del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, en los términos previstos en los artículos 36 y 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En este sentido, se entenderá por Bien de Interés Cultural no sólo los bienes declarados como tal o con expediente iniciado a tal fin, sino también los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el decreto 571/1963, de 14 de marzo, y los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico en el transcurso de la construcción, esta deberá paralizarse inmediatamente comunicando el hallazgo al Ayuntamiento y considerando suspendida hasta aviso en contrario la licencia concedida, según lo establecido en el citado Catálogo.

Artículo 3.5.4- Composición y materiales de fachadas.

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona. Las fachadas laterales y posteriores se trataran con la misma calidad que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

Los materiales permitidos en todo el Término Municipal son los siguientes:

3.5.4.1 Fachadas

Deberán tener en cuenta la composición predominante en la zona, particularmente la de los edificios colindantes siempre que tengan valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a la línea de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

- Muros de fábrica de piedra del lugar, en mampostería o sillares.
- Aplacados de piedra del lugar.
- Morteros monocapa, revocos o morteros de cemento, en tonos ocres y terrosos que armonicen con el colar de las fábricas de piedra.
- Fábricas de ladrillo rústico en tonos terrosos de tipo tradicional.

Quedan expresamente prohibidos:

- Todo tipo de aplacados que no sean los autorizados.
- Materiales que imiten a otros.
- Ladrillos que no sean los permitidos.
- Enfoscados de cemento sin pintar.

3.5.4.2 Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. El número de aguas dependerá de la forma y posición de la edificación, siendo obligatorio en este aspecto la adaptación a las edificaciones colindantes. Las pendientes se indicarán en las distintas ordenanzas.

En ningún caso la altura de cumbrera podrá superar los 3,50 m. desde la cara inferior del alero.

Las pendientes serán continuas con un máximo del 40% (21,80º), no permitiéndose cambios de pendiente en los faldones, ni saltos de altura que alteren la planeidad de los mismos.

No se permite la construcción de baburriles.

Los huecos de iluminación abiertos en cubierta distarán un mínimo de 1,00 m. del borde del alero, al igual que de la cumbrera y de las medianerías. La dimensión máxima de estos huecos será de 1,50 x 1,30 m. y su proporción vertical, siendo el total permitido en su conjunto del 20% de la superficie de cubierta.

En su diseño se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 3.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, quedando prohibidas instalaciones visibles desde la vía pública, excepto las antenas.

El material permitido es la teja cerámica o de hormigón curva, en tonos de color ocres, pardos o rojizos, similares a los de las viviendas tradicionales, excepto en suelo industrial que se especificarán en la propia ordenanza.

3.5.4.3 Carpinterías.

El material permitido para carpinterías exteriores será la madera, el aluminio y el PVC, en colores blanco, marrón, gris y en general tonos oscuros. Para portones de garaje se admitirá la chapa metálica, que deberá pintarse en los mismos tonos de la carpintería.

Las barandillas de balcones y balconadas y las rejerías de cerramiento de parcelas serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales recuperados, pintado en grises o negro.

En las construcciones industriales se seguirán igualmente estos criterios estéticos.

Las persianas serán de los mismos tonos que las carpinterías, quedando prohibidos los capialzados vistos por el exterior.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color y anodizado.

3.5.4.4 Vuelos. Aleros.

Se entiende por vuelo todo elemento que sobresale de la fachada del edificio, distinguiéndose balcones, miradores, balconadas y galerías.

1. Balcones: Se entiende por balcón la prolongación hacia el exterior del forjado de una planta, a partir de la línea de fachada.
   Se permiten en calles de ancho superior a 6,00 m. con unas dimensiones máximas de 1,50 m. de ancho y 0,60 m. de vuelo.
   La altura mínima desde la rasante de la acera o calle hasta la parte inferior del balcón será de 2,60 m.

2. Balconadas: Es un balcón que agrupa varios huecos de fachada. Se admiten con las mismas condiciones que los balcones, excepto su longitud que será variable.

3. Galería: Es un cuerpo volado, cuyo alzado se compone de un peto opaco o barandilla de aproximadamente 1,00 m. de altura y pilastras, que apoyadas en el borde del vuelo sujetan una prolongación de la cubierta que constituye su cubrición. Los planos laterales perpendiculares a fachada pueden se opacos. Su construcción se realiza con materiales ligeros y distintos a los de la fachada del edificio.
   La galería no sustituye a la fachada del edificio, por lo que ésta se diseñará detrás de aquella.

4. Mirador: Si la galería se acristala a partir del peto opaco de 1,00 m. de altura, entonces se denomina mirador. La proporción de huecos será vertical y su longitud será inferior del 75% de la de fachada.

Todos estos cuerpos volados se separarán de las medianerías un mínimo de 0,60 m.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, excepto miradores. Únicamente podrán utilizarse vuelos cerrados en la Ordenanza residencial R2 vivienda unifamiliar aislada.

Se entiende por alero la distancia medida en horizontal que vuela la cubierta a partir del plano de fachada. El vuelo máximo de alero se fija en 0,60 m. excepto en la ordenanza residencial R2, vivienda aislada, que no se fija.

En todo caso el alero será similar en vuelo y forma a los de las edificaciones a las que se adosa la edificación, siempre que éstas tengan valores propios de la arquitectura tradicional, debiéndose justificarse este extremo en los proyectos de ejecución, de conformidad con el artículo 3.5.4.1 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

3.5.4.5 Marquesinas y toldos.

Quedan prohibidos en todas las ordenanzas, excepto las marquesinas en equipamientos.

3.5.4.6 Medianerías

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, estas se tratarán con calidad de fachada,

adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolos con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben expresamente acabados de pizarras, metálicos, bituminosos y cualquiera otro distinto al de los materiales de fachada permitidos.

3.5.4.7 Cerramientos de fincas.

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación se consideran cerramientos exteriores y deberán tratarse con las mismas condiciones estéticas de las fijadas en el artículo 3.5.4.1 “Fachadas”.

Los materiales utilizados en su construcción serán los mismos que los de las fachadas de las edificaciones.

La altura máxima será de 2,20 m. con una zona opaca en la parte baja de hasta 1,50 m. y otra constituida por rejería que cumplirá las determinaciones del artículo 3.5.4.3 “Carpinterías”.

3.5.4.8 Edificios repetidos.

Se fija un número máximo de edificios repetidos en una hilera de viviendas unifamiliares de 8 unidades y 50 m. de longitud de fachada.

La composición de este tipo de pastillas de viviendas será tal, que cada grupo de dos viviendas pareadas aparezca compositivamente como una unidad.

TÍTULO IV- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Toda obra o proyecto de urbanización cumplirá la Ley 3/1998, de 24 de junio, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León y en el Decreto que la desarrolla.

Las obras de urbanización y sus gastos, engloban a todas aquellas obras necesarias para la correcta ejecución de la gestión urbanística.

Entre los gastos de urbanización necesarios para obtener la condición de solar, deben entenderse incluidos los siguientes:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
2º. La jardinería.
3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.
4º. El mobiliario urbano.

Los gastos de urbanización necesarios para obtener la calificación de solar, serán sufragados por los propietarios de los terrenos que solicitan la licencia, siendo obligatoria la cesión de los mismos al Ayuntamiento, una vez finalizada la urbanización.

El establecimiento de canon de urbanización, se estudiará en el Título VIII Capítulo 2 Gestión Urbanística.

CAPÍTULO 1.- VÍAS PÚBLICAS

Artículo 4.1.1- Definiciones.

Artículo 4.1.1.1- 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.

Artículo 4.1.1.2- 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.

Artículo 4.1.2- Alineaciones y rasantes.

Las alienaciones quedan reflejadas en los planos de Ordenación.

Las rasantes son las existentes en la actualidad. En los casos en los que se precisen actuaciones aisladas de urbanización, los proyectos de urbanización fijarán las nuevas rasantes establecidas, fijándose un límite de pendiente de las calles de un 10% como máximo.

Los proyectos presentados deberán hacer manifiestas las alineaciones a través del cierre exterior de las parcelas y solares, según lo especificado en los artículos 3.5.4.1, 3.5.4.3 y 3.5.4.7 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 4.1.3- Condiciones de urbanización de vías públicas.

Como norma general, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

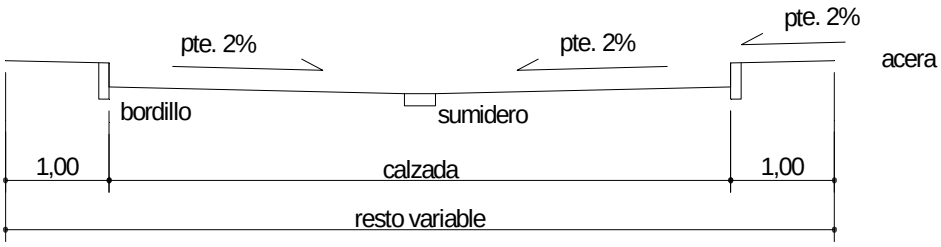
El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de servidumbre, afección y dominio público señaladas en la misma.

Para el caso de las vías públicas interiores y a la delimitación del perímetro señalado en las presentes Normas Urbanísticas Municipales como casco urbano consolidado, distinguimos tres tipos de vías públicas:

- Por un lado están las calles resultantes de la configuración de las diferentes manzanas ya edificadas del límite denominado R1, cuyo ancho es variable, en función de las distintas configuraciones de las manzanas.

La práctica totalidad de las vías públicas incluidas dentro de este perímetro están ya pavimentadas y urbanizadas.

En el caso de que se haga necesario urbanizar algún tramo, la pavimentación se realizará en hormigón, como el resto de las calles que forman el núcleo urbano. Las aceras se realizarán con la anchura de los tramos con los que empalman, y en caso de no existir éstas se realizarán de 1,00 m. de anchura a cada lado, quedando el resto del ancho de calle como calzada de tráfico rodado, con una pendiente transversal de un 2% hacia el centro de la calzada, donde se situarán los sumideros de aguas pluviales.



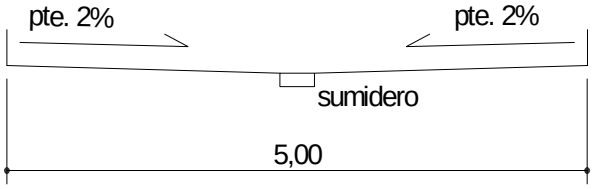
Por otro lado están las calles de la ordenanza residencial R2 y la Industrial I1.

- En esta zona se proyectan calles de 8,00 m y de 10,00 m. en función del número de viviendas a las que dará acceso el trazado.

  El material será igualmente de hormigón, con secciones diferentes en función del ancho de calle:

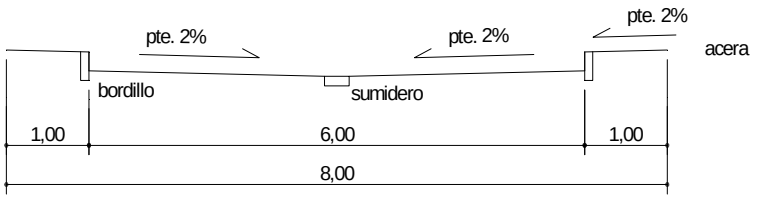
  - Calles de 5,00 m. de anchura.- Se dispondrán los 5,00m. como calzada.

    La sección transversal tendrá una pte. del 2% hacia el centro de la calzada donde se situarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.



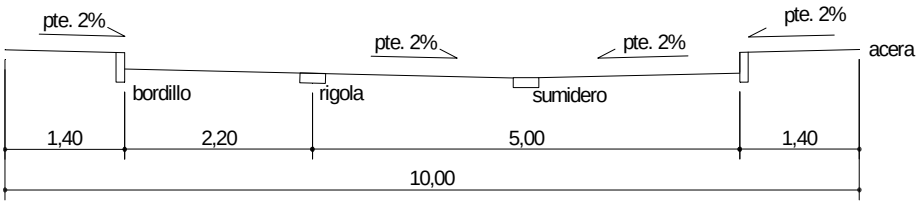
- Calles de 8,00 m. de anchura.- Se dispondrán dos aceras laterales de 1,00 m. y los 6,00m. restantes quedarán como calzada.

  La sección transversal tendrá una pte. del 2% hacia el centro de la calzada donde se situarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.



- Calles de 10,00 m. de anchura.- Se dispondrán dos aceras laterales de 1,40 m. de anchura, una zona de aparcamiento de 2,20 m. a uno de los lados de la calzada, y una calzada de 5,00 m. de anchura.

  La sección transversal tendrá una pte. del 2% hacia el centro de la calzada donde se situarán los sumideros de recogida de aguas pluviales.



En todos los casos, cuando se empalme con zonas pavimentadas ya existentes que carecen de aceras, podrá realizarse la nueva calle sin aceras, respetando los anchos y pendientes establecidas en cada caso.

El número de sumideros y de puntos de alumbrado público, se calculan en función de las diferentes normativas y reglamentos aplicables a cada caso, y que especificaremos más adelante.

En la parcela Industrial I2 no se define ningún tipo de sección de vial, ya que la maquinaria que maniobra dentro de esta explotación minera e industrial lo hace libremente, por la cantidad de áridos que se movilizan, por lo que únicamente se grafían los viales que están en uso, considerándose oportuno mantener esta situación tal y como está en la actualidad.
En el anexo III de la memoria Vinculante (Documento DN-MV) se aportan las Licencias de obra e instalaciones que existen en la parcela industrial I2.

CAPÍTULO 2.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 4.2.1- Definición y clasificación.

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.

Dentro de los espacios libres públicos, las zonas verdes son las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

Los espacios libres públicos existentes aparecen en los planos con las siglas EL y distinguimos los siguientes:

EL-J Áreas de Juego Infantil (Parque infantil Plaza y Parque infantil Iglesia)
EL-P Parque y jardín urbano (Jardín urbano de la Iglesia e Isleta Ajardinada La Olmeda)
EL-D Zonas deportivas de uso no privativo (Campo de fútbol)
EL-VI-Z Espacio Libre Plaza (Plaza Ayuntamiento)

En el caso de que se considere necesaria la creación de nuevos espacios libres, se podrán diferenciar:

EL-J: Áreas de juego infantil.
EL-P: Parque y jardín urbano.
EL-D: Zonas deportivas de uso no privativo.
EL-Z: Zonas verdes.
EL-O: Áreas de ocio, expansión y recreo.
EL-T: Áreas peatonales.

Artículo 4.2.2- Condiciones de los Espacios Libres Públicos.

Todos los parques, jardines y espacios de uso públicos existentes o de nueva creación, deberán cumplir la Ley 3/1998 de 24 de junio de la Junta de Castilla y León sobre

Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento que la desarrolla.

Se atenderá especialmente al artículo 18 del citado Reglamento, para garantizar en los itinerarios peatonales el paso libre mínimo y pendientes transversales inferiores al 2% y longitudinales inferior al 6%.

En los ELP son compatibles los usos deportivos al aire libre y los usos no constructivos vinculados al ocio y el entretenimiento.

En estos espacios podrán instalarse juegos infantiles y mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

CAPÍTULO 3.- SERVICIOS URBANOS

Artículo 4.3.1- Definición y clasificación.

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.

Los servicios urbanos existentes aparecen en los planos con las siglas SU y distinguimos los siguientes:

SU-D: EDAR – Depuradora.
SU-P: Depósito de agua. (Dos depósitos en suelo rústico, uno en la Peña y otro en el Cerro; y uno en suelo urbano)

Artículo 4.3.2- Condiciones de los servicios urbanos.

Todos estos servicios, ya sean de titularidad pública o privada, cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afectan y además con los de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones infraestructurales, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones.

En suelo urbano, las redes de transporte de los distintos suministros, serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie, ejecutadas con las debidas especificaciones normativas, las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control, registro, etc.

Dentro de los servicios urbanos, pasamos a definir las condiciones de la Red de Abastecimiento de Agua, la Red de Alcantarillado y Saneamiento, la Red de Distribución de Energía Eléctrica, la Red de Alumbrado Público y la Red de Comunicaciones Electrónicas.

Artículo 4.3.3- Red de Abastecimiento de Agua Potable.

Los costes de las infraestructuras de conexión para el suministro de agua potable a las diferentes actuaciones serán a cargo del promotor o promotores de las actuaciones urbanísticas derivadas de las presentes Normas Urbanísticas.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea directa de la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente en materia de aguas, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía del suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, según R.D. 1.423/1982 de 18 de junio.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo este último emplazarse, o estar emplazado, aguas abajo en relación a aquel.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo, se recomienda concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos dos bombas. En caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será tal que garantice al menos la dotación media diaria.

La distribución y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. La instalación deberá garantizar una presión mínima

normalizada de 3 Kg/cm². Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Ayuntamiento.

La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

Los materiales constitutivos de la red podrán ser fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión y el polietileno de alta y baja densidad. En cualquier caso, los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

Las tuberías deberán ir asentadas sobre cama de arena compactada. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado será de 1,00 m., medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 m. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 200 litros por habitante y día para usos residenciales y 30 m³ por hectárea y día para usos industriales, terciarios y de equipamiento, al que se le aplicará un coeficiente de punta de 2,4. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 mm. y en arterias principales de distribución de 100 mm.

Artículo 4.3.4- Red de Alcantarillado.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado, para secciones de hasta 0,60 m. de diámetro, siendo de hormigón armado en secciones

superiores. Las uniones podrán ser encorchetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas selenitosas. Las tuberías se asentarán sobre un lecho de arena compactada.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno, aconsejándose el empleo de juntas estancas y flexibles. En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad.

En las conducciones y alcantarillas colectoras, la sección nominal mínima será de 0,30 m. de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 m. con una pendiente mínima exigible del 1,25 % (1m. cada 80 m.) en las acometidas domiciliarias.

En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y, en cualquier caso, nunca a distancias superiores a 50 m. de desarrollo de la red.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 m. medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 m. en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios.

Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto vertical como horizontal, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 m. entre dos consecutivos.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución de 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible.

La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrán de disponerse de cámaras de descarga en la cabecera de los ramales de 1,00 m^3.

Artículo 4.3.5- Red de Saneamiento.

En Suelo Urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

En aquellas edificaciones que, en cumplimiento de lo descrito en el Título VII de la presente Normativa Urbanística, se ubiquen en Suelo Rústico, la evacuación deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Según el Real Decreto-Ley 41/2007 de 13 de abril, (B.O.E. del 14 de abril) que ha modificado el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, en su articulo 101.2, en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autonómicas o Locales o por entidades dependientes de las mismas, la autorización y el control corresponderá al Órgano autonómico o local competente. Los vertidos a colector municipal con especial incidencia para la calidad del medio receptor, como pueden ser los procedentes de usos industriales, han de ser informados favorablemente por el Organismo de cuenca previamente al otorgamiento de la preceptiva autorización.

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 sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 17 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el R.D. 608/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 do junio).

En cualquier caso, cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc..). Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo Rústico, mencionadas en el primer párrafo, deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

Artículo 4.3.5.1- Compromiso municipal de limpieza y adecuación de la instalación de depuración. Legalización de captaciones.

La aprobación de las presentes NUM supone la aceptación del compromiso por parte del Ayuntamiento, de llevar a cabo de forma urgente las actuaciones necesarias de limpieza y adecuación de las instalaciones de depuración existentes, de forma que las aguas residuales de Montorio se sometan a un tratamiento adecuado.

Igualmente se deberá proseguir con la tramitación reglamentaria para la legalización de las captaciones que abastecen de agua potable al municipio hasta su resolución favorable, y que

la efectiva derivación o extracción de aguas solo podrá realizarse una vez otorgada la correspondiente concesión, y con las características, y condiciones en ella señaladas.

Artículo 4.3.6- Red de Distribución de Energía Eléctrica.

El cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la ITC.BT.010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en Suelo Rústico. En Suelo Urbano la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, si bien podrá ir grapadas a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 4.3.7- Red de Alumbrado Público.

Será de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07.

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en las instalaciones de alumbrado exterior, éstas deberán cumplir, al menos y como mínimo, con los requisitos siguientes:

1. Los niveles de iluminación de la instalación no superarán lo establecido en la instrucción técnica complementaria ITC-EA 02, salvo casos excepcionales, que requerirán autorización previa del órgano competente de la Administración Pública.

2. Para el alumbrado vial, se cumplirán los requisitos mínimos de eficiencia energética establecidos en la ITC-EA-01. Para el resto de instalaciones de alumbrado, se cumplirán los requisitos de factor de utilización, pérdidas de los equipos, factor de mantenimiento y otros establecidos en las instrucciones técnicas complementarias correspondientes.

3. En donde se requiera, se dispondrá de un sistema de accionamiento y de regulación del nivel luminoso, tal y como se define en la ITC-EA-04.

Los niveles de iluminación según la clase de vía considerada serán los derivados de la aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria EA-02.

Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación.

Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia / iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Las lámparas a utilizar serán preferiblemente de Vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido, evitándose las de vapor de sodio a baja presión debido a las disfunciones cromáticas que generan y cumplirán lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-EA-04.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas. Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal mural o de báculo, o columna vertical colocado sobre la acera en vías mayores a 6 m. de ancho en el punto considerado.

Los báculos o columnas verticales, se colocarán a una distancia mínima de 0,75 m. de la alineación oficial, siendo aconsejable aumentar esta separación cuando el ancho de acera lo permita.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje. Incluirán reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte, no iluminando en ningún caso hacia el cielo.

Al menos en las zonas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m.

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación.

Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados, así como conectados a tierra bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

Artículo 4.3.8- Redes de Comunicaciones Electrónicas.

Red de Telefonía

La red telefónica se compondrá de los siguientes elementos:

1. Red de Alimentación, que distribuirá desde la Central hasta el Punto de Interconexión y está compuesta por los cables multipares con cubierta metaloplástica y los armarios de interconexión, que pueden ser del tipo adosados en fachada, instalados sobre poste, o bien sobre pedestal, debiendo optar por uno u otro modelo en función de la calidad estética o ecológica del entorno.
   El diseño y realización de las obras de esta red será siempre responsabilidad de la Compañía Telefónica.

2. Red de Distribución, que constituye la red propiamente dicha de la urbanización, partiendo desde los Puntos de Interconexión hasta los armarios de Distribución, constituida por cables multipares con cubierta metaloplástica en tendido subterráneo.
   En el transcurso y recorrido de la red se ubicarán las correspondientes arquetas y cámaras de registro para posibilitar el examen y control de los pares o líneas telefónicas, llevar a cabo el empalme de los mismos, modificar su dirección y dar paso a las acometidas de las viviendas.

3. Red de Dispersión, que constituye la parte de la red formada por el conjunto de pares individuales que parten de los armarios de distribución terminando en la vivienda o local, es decir, pudiendo considerar esta etapa como la correspondiente a la acometida del abonado.

Los puntos de distribución se situarán de tal forma que el recorrido de las acometidas sea el menor posible, para lo cual la ubicación de estos elementos será aproximadamente la del centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares.

La red de distribución será enterrada. La longitud máxima entre arquetas o cámaras de registro será de 150 m. La distancia mínima desde la generatriz superior de la canalización y la rasante de la acera o terreno será de 45 cm., con un mínimo de 2 conductos por sección. En caso de discurrir bajo calzada, la distancia mínima a la rasante será de 60 cm.

Las separaciones entre las canalizaciones de Telefónica y las tuberías o conductos de otros servicios deberán ser, como mínimo, las siguientes:

1. Línea de Alta Tensión (>500v.) 25 cm.
2. Línea de Baja Tensión (<500v.) 20 cm.
3. Otros servicios: Gas, agua, etc. 30 cm.

En cualquier caso, en el cruce de los conductos de telefonía con cualquier otro es necesario que la conducción telefónica discurra en cota superior, salvo, en su caso, con las conducciones de gas que serán siempre las superiores.

La explanación de las zanjas se realizará siempre con pendiente hacia una de las arquetas, con conexión de desagüe al alcantarillado, de forma que se posibilite una eventual penetración de agua.

El material de los cables es el cobre electrolítico recocido y aislamiento de polietileno coloreado, con cubierta formada por una cinta de aluminio recubierta con copolímero de etileno y otra de polietileno.

Otras redes de Comunicaciones Electrónicas

El diseño de redes o infraestructuras de telecomunicaciones debe ser realizado por lo operadores. Éstos deben garantizar parámetros de servicio como cobertura, continuidad,

calidad de servicio, etc., y para cumplir con las especificaciones requeridas establecen el medio de transmisión a utilizar, la estructura de red y su dimensionamiento.

El acceso a las canalizaciones por parte de los operadores debe realizarse en condiciones de igualdad y transparencia y con coste proporcional al uso, en caso de establecerse.

La legislación que puede usarse como referencia en lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas son las siguientes:

- **UNE133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
  Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
  Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
  Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
  Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**
  Parte 3: Tramos interurbanos.
  Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable

a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.**

  Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- **UNE133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.**

  Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

Infraestructuras de telecomunicación en los edificios

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

CUMPLIMIENTO ORDEN ITC/3538/2008, DE 28 DE NOVIEMBRE

Para dar cumplimiento a los mandatos legales, se ha publicado la Orden ITC/3538/2008, de 28 de noviembre, mediante la que se ha aprobado el modelo de comunicación al que deben ajustarse las Administraciones Públicas.

A este respecto, se incluyen un conjunto de indicaciones de interés:

Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión de Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea

necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que ser pretenda ocupar.

- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.

- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2 apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando la condiciones de competencia perfecta efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.

Uso compartido de la propiedad pública o privada

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el

uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Instalaciones Radioeléctricas

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico. Y por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la

radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo 11 del Real Decreto 106612001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones (artículo 4.3.8.1 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales) que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un

acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación, concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, el Código de Buenas Prácticas al que se hace referencia en el párrafo anterior, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetización, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

Artículo 4.3.8.1- Procedimiento administrativo de referencia para la instalación de infraestructuras de red de radiocomunicación.

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación ha aprobado el siguiente procedimiento administrativo que deben cumplir las distintas Administraciones Públicas:

- Paso 1:
  Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

  Administración: Estado.

  Plazo para resolver: 1 mes.

- Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):
  Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

  Administración: Ayuntamiento.

  Plazo para resolver: 3 meses.

- Paso 2:
  Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado.

Plazo para resolver: 3 meses.

- Paso 3:
  Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

  Administración Ayuntamiento.

  Plazo para resolver: 15 días.

  DURACIÓN TOTAL: 6,5 meses.

TÍTULO V- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1.- REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 5.1.1- Definición y Ámbito de aplicación de Suelo Urbano.

En las presentes Normas Urbanísticas Municipales, únicamente se ha delimitado Suelo Urbano Consolidado, por las razones expuestas en la Memoria Informativa y en la Memoria Vinculante.

El perímetro de Suelo Urbano Consolidado se grafía en los planos como SU y tiene esta condición por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 23 del RUCyL.

En el Suelo Urbano Consolidado de Montorio la ordenación se regula por las alineaciones señaladas en el Plano de Ordenación y Gestión, y por la asignación de una ordenanza edificatoria.

En aplicación de las determinaciones expuestas en el RUCyL, en función de las tipologías edificatorias y los usos pormenorizados se establecen seis zonas de ordenanza:

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- **R1**.- Residencial: Edificación alineada entre medianerías.
- **R2**.- Residencial: Edificación en hilera, pareada o aislada.
- **I1**.- Industrial: Industria nido.
- **I2**.- Industrial: Gran industria.
- **EQ**.- Ordenanza Equipamientos.
- **ELP**.- Ordenanza Espacios Libres Públicos.

Los aspectos que no estén regulados en estas ordenanzas se remitirán a la normativa sectorial de aplicación además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica.

Artículo 5.1.2- Derechos y deberes en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 5.1.2.1- Derechos en Suelo Urbano Consolidado.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 40 del RUCyL, los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

- A completar la urbanización de las parcelas, en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

- A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales. En particular:

    1. Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones que establecen las presentes Normas Urbanísticas Municipales sobre la superficie bruta de sus parcelas.

    2. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

    3. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se aprueben definitivamente las presentes Normas Urbanísticas Municipales y se obtenga la Licencia Urbanística correspondiente.

Artículo 5.1.2.2- Deberes en Suelo Urbano Consolidado.

En aplicación del artículo 18 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para ejercer los derechos definidos en el artículo anterior, los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20 de la LUCyL.

Asimismo, deben:

a. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

b. Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos, se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Asimismo, la promoción de las actuaciones urbanísticas comporta, de conformidad con el artículo 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León los siguientes deberes:

- Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. Esta entrega se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- Costear y en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, es decir, las obras precisas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes o fijadas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

Por otro lado, de conformidad con el artículo 41 del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano Consolidado tienen los siguientes deberes:

a. Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

b. Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.

c. Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

d. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

e. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214 del RUCyL.

Artículo 5.1.3- Licencia urbanística.

Mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

De conformidad con el artículo 288 del RUCyL están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:

1º. Las obras de construcción de nueva planta.

2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

3º. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.

4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

5º. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

6º. Las obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.

7º. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.

8º. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.

9º. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Actos no constructivos:

1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.

2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

3º. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.

5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

c) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Los actos no sujetos a licencia urbanística se describen en el artículo 289 y siguientes del RUCyL.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar el uso al que vayan a destinarse, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.

d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

El Ayuntamiento puede acordar, en el instrumento de planeamiento general, o bien mediante Ordenanza, que se sustancie un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas establecidas en el artículo anterior, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de todas o algunas de las siguientes licencias urbanísticas:

a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.

b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Artículo 5.1.4- Licencia de parcelación.

Se estará a lo que se determina en el artículo 309, 310 y 311 del RUCyL.

En todo caso, quedan excluidas de la licencia de parcelación, cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración Pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Artículo 5.1.5- Inspección técnica de construcciones y órdenes de ejecución.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

a) La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.

b) La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.

c) La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:

1º. Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.

2º. Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.

3º. Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

En cuanto al contenido, Procedimiento, efectos y ejecución forzosa se estará a lo que determina los artículos 320, 321 y 322 del RUCyL.

Artículo 5.1.6- Declaración de ruina.

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.

b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

En cuanto al tipo de ruina, procedimiento, tramitación y resolución, se estará a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes del RUCyL.

Artículo 5.1.7- Protección de la legalidad.

El Ayuntamiento deberá velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

a) La inspección urbanística.

b) La adopción de medidas de protección y restauración dela legalidad.

c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

El régimen regulador de esta actividad, la inspección urbanística, medidas de protección y restauración de la legalidad, infracciones urbanísticas y personas responsables, sanciones y procedimientos, se llevará a cabo atendiendo las determinaciones establecidas en el Capítulo III del RUCyL.

Estas medidas se ampliarán, a la totalidad del Término Municipal, incluyendo el Suelo Rústico.

Artículo 5.1.8- Condición de solar.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Se entiende por solar, según los requisitos establecidos en el art. 22 de la LUCyL/99, las superficies de Suelo Urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes Normas, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en ellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exijan las presentes Normas, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los gastos de urbanización serán sufragados de forma equitativa según establezca el sistema de actuación correspondiente, por contribuciones especiales, o por otra fórmula adoptada por el Ayuntamiento.

Artículo 5.1.9- Aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales a las edificaciones existentes.

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el articulo 44.2.a de la LUCyL.

En el Término Municipal, no se ha detectado ningún uso ni edificio que se encuentre fuera de ordenación.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA:

ORDENANZA RESIDENCIAL– **R1** – RESIDENCIAL CASCO CONSOLIDADO

Artículo 5.2.1- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **R1.**

El perímetro de la ordenanza Residencial – R1 engloba las manzanas más consolidadas del casco tradicional del núcleo urbano, donde las edificaciones se han ido construyendo formando pequeñas manzanas compactas que definen los trazados de las calles entre ellas.

Artículo 5.2.2- Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria característica de esta zona es la edificación de vivienda unifamiliar entre medianerías, alineada con la alineación oficial a calle.

Artículo 5.2.3- Usos.

El uso principal es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar entre medianerías.

Se establecen como usos compatibles:

- Uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar tipología pareada o aislada. Será compatible si se cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.1.5.1 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
  En todo caso, la admisión de esta compatibilidad queda sujeta a la justificación que se proyecte y a la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento.

- Residencias comunitarias en las categorías establecidas en el artículo 2.1.3 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- Hospedaje: Según las determinaciones del artículo 2.1.5.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
  Este uso podrá desarrollarse en edificio exclusivo.

- Comercial: Según las determinaciones del artículo 2.1.5.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
  Este uso se desarrollará en la planta baja del edificio y la superficie máxima se limita a 200 m2.

- Dotaciones urbanísticas: Los equipamientos están permitidos en todas sus categorías, tanto en local de planta baja como en edificio exclusivo.
  Todas las dotaciones urbanísticas y espacios libres públicos son compatibles en esta zona.

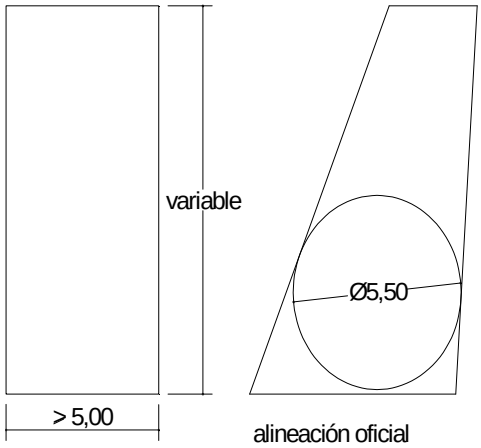
El resto de usos quedan prohibidos, incluido el uso industrial.

Artículo 5.2.4- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima la registral o catastral existente con anterioridad a la Aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

A los efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir:

- Superficie mínima de parcela: 70 m2.
- Frente mínimo alineación oficial: 5,00 m.
- Diámetro inscrito mínimo: 5,00 m.



Artículo 5.2.5- Alineaciones y retranqueos.

La edificación deberá construirse con el plano de fachada coincidente con la alineación oficial, definida en los planos de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Igualmente, deberá adosarse a las medianerías de las parcelas laterales que queden vistas, intentando ajustar su fondo al de los edificios colindantes para ocultar sus medianerías. En el caso en que esto no sea posible, se justificará la causa en el proyecto que se presente, y las medianerías nuevas que se generen o la que queden sin tapar se tratarán con los materiales de fachadas del nuevo edificio, o las del edificio existente.

Se establecen las siguientes excepciones:

- Cuando la parcela de frente a dos calles.
  En este caso, la alineación oficial en la que no se coloque el edificio, dispondrá de un vallado con las condiciones estéticas definidas en el artículo 3.5.4.7 y las definidas en la presente ordenanza.

- Cuando se trate de edificios singulares destinados a usos de equipamientos públicos.
  En este caso se justificará la propuesta proyectada convenientemente.
  En estas parcelas no será necesario situar un cerramiento de parcela sobre la alineación oficial, siendo obligado pavimentar o ajardinar el suelo de la totalidad de la parcela no ocupada por edificación.

- Cuando por las dimensiones de la parcela pueda justificarse la inclusión de la tipología pareada o aislada.

En este caso, se procederá a cerrar las alineaciones oficiales que no sean ocupadas por edificación con un vallado que cumpla con las condiciones estéticas definidas en el artículo 3.5.4.7 y las definidas en la presente ordenanza.

Deberá justificarse esta opción según lo dispuesto en el artículo 2.1.5.1 y 5.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Las fachadas deberán ser planas y ajustadas a la alineación oficial, que solo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas de esta ordenanza.

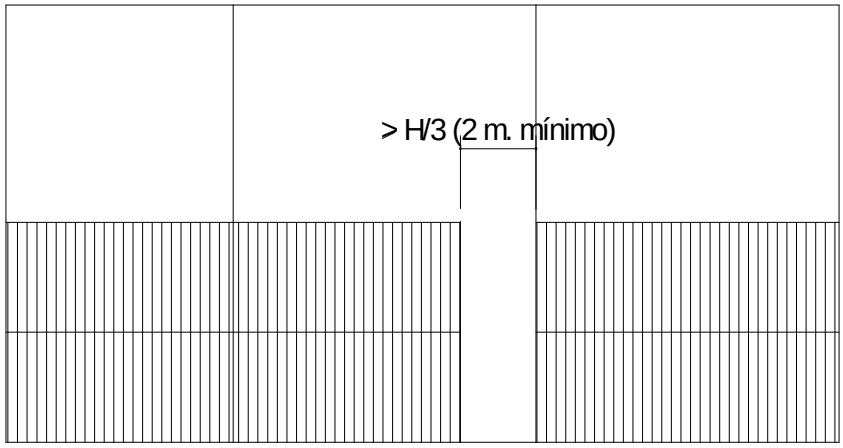
En el caso de que el ancho de la edificación no sea coincidente con el ancho de la alineación oficial, circunstancia que deberá evitarse a ser posible, el edificio quedará adosado a uno de los colindantes, quedando una separación mínima entra las medianerías que no se adosan de 2,00 m. o H/3, la más desfavorable. Esta situación se admitirá:

- Cuando la parcela tenga un ancho excesivo y en todo caso muy superior a los frentes habituales de las parcelas del núcleo.

- Cuando se trate de una parcela en esquina.

- Cuando el funcionamiento del edificio proyectado así lo precise, siendo necesario en este caso justificar técnicamente las causas.

La alineación oficial no ocupada, se tratará con vallado en las condiciones ya expresadas en este artículo y las medianerías que queden vistas se tratarán como las fachadas.



alineación oficial

Finalmente, la edificación se separará del lindero trasero una distancia de H/3 con un mínimo de 2,00 m., excepto si la edificación colindante se sitúa sobre este lindero trasero, en cuyo caso la distancia se incrementa a H/2 y un mínimo de 3,00 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- En planta baja, cuando esta no supere el fondo edificado de 25 metros y no exista edificación principal colindante sobre el lindero trasero.

- Cuando se trate de una construcción auxiliar independiente del edificio principal. En este caso serán requisitos obligados:

    - Que la edificación principal colindante no esté construida sobre el lindero trasero, y si lo está, que no disponga de hueco alguno en su fachada.
    - Que la edificación tenga una sola planta y una altura máxima de 3,00 m.
    - Que la cubierta se realice a un agua y la pendiente vaya hacia el interior de la parcela donde se proyecta el edificio.

- Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a 12,00 m. siempre y cuando se respeten las luces del colindante y las determinaciones del Código Civil.

- Cuando todas las edificaciones vecinas de la manzana, colindantes o no, ya lo estuvieran antes de la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 5.2.6- Ocupación y fondo edificable.

Como norma general, las nuevas construcciones deberán ajustar su fondo al de los edificios colindantes para ocultar sus medianerías. Si no fuese posible, se establece un fondo máximo de 12,00 metros, excepto en la planta baja que se fija en 25,00 m., siempre y cuando se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de estos espacios.

Si la ocupación de la parcela con el fondo de 12,00 m. no superase el 60% de la superficie de la misma, podrá incrementarse este fondo hasta alcanzar esta ocupación máxima de parcela.

Si se optase por la opción de construir una edificación auxiliar en el fondo de parcela o lindero trasero, con las condiciones establecidas en el artículo anterior, no se podrá ocupar con ella más de un 20% del espacio libre no ocupado por el edificio principal, la superficie máxima será de 70 m^2 y tendrá una separación mínima con él de 3,00 metros.

Artículo 5.2.7- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela se obtendrá por aplicación de las condiciones de fondo máximo, ocupación y alturas permitidas.

Artículo 5.2.8- Alturas.

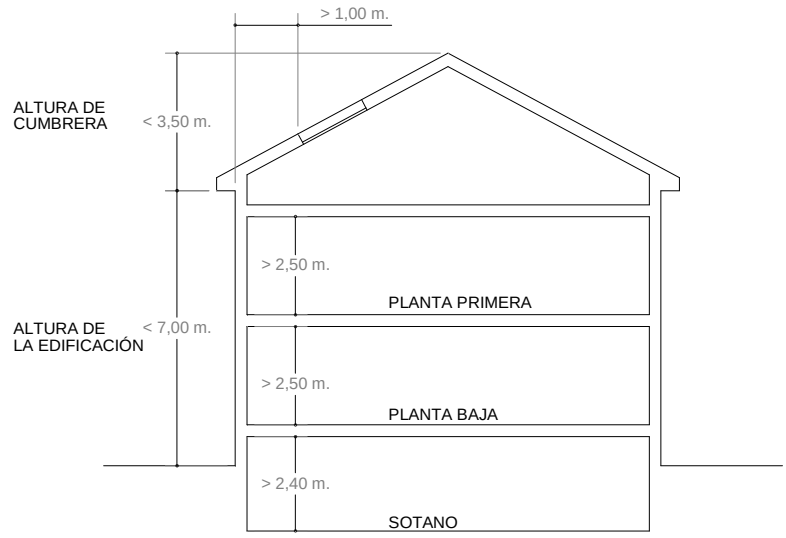
Se establece como altura máxima 7,00 m. referidos a planta baja, primera y entrecubierta.

Para la medición de la altura de la edificación se tendrán en cuenta los artículos 3.2.2 y 3.2.3 de las presentes NUM.

Únicamente podrá superarse la altura máxima de cornisa, cuando sea necesario igualar la línea de cornisa de la edificación a la que se adosa la proyectada, y con el objetivo de ocultar medianería, siempre que se justifique convenientemente en el proyecto.

La altura libre mínima interior será de 2,50 m. teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 3.2.4 de la presentes NUM. En cuartos húmedos y pasillos podrá reducirse a 2,40 m.

Únicamente podrá ser menor la altura libre mínima en el caso de intervenciones en edificios integrantes del Catálogo de Elementos Protegidos, en cuyo caso el proyecto se adaptará a las alturas libres existentes.



Artículo 5.2.9- Cubiertas.

Se cumplirán las Condiciones Generales reflejadas en el artículo 3.5.4.2 – “Cubiertas” de las presentes NUM.

La pendiente máxima se fija, al igual que en las Condiciones Generales, en 45% de pendiente.

Del mismo modo, el material permitido es la teja cerámica o de hormigón curva, en tonos ocres, pardos o rojizos, similares a los de las viviendas tradicionales.

Se prohíben las cubiertas planas, no autorizándose tampoco terrazas abiertas en los faldones de cubierta.

Los espacios bajo cubierta tendrán usos vinculados a la vivienda inferior.

Artículo 5.2.10- Tipo de plantas.

- **Planta sótano.** Es la planta que tiene la totalidad de su techo por debajo de la rasante.
  Si se destina a garaje debe cumplir las determinaciones del artículo 3.3.11 de las presentes NUM.
  Su altura libre mínima será 2,40 m.

- **Planta semisótano.** Es la planta que teniendo el suelo en todos sus puntos bajo rasante, tiene su techo total o parcialmente sobre ella, siempre que no supere la altura de 1 metro por encima de la misma.
  Su altura libre será de 2,40 m.
  Si se destina a garaje debe cumplir las determinaciones del artículo 3.3.11 de las presentes NUM.

- **Planta baja.** Es la planta que tiene su suelo a una altura no mayor a 1 metro por encima de la rasante.
  La altura libre mínima será de 2,50 m. con las excepciones del artículo 5.2.8.

- **Planta primera.** La situada inmediatamente superior a la baja.
  Su altura libre mínima será de 2,50 m. con las excepciones del artículo 5.2.8.

- **Planta bajo cubierta.** Es la situada sobre el techo de la última planta del edificio y bajo loas planos inclinados de cubierta.

Artículo 5.2.11- Cuerpos volados.

Se permiten galerías, balcones y miradores con una ocupación de 2/3 de longitud de la fachada, con las condiciones generales establecidas en el artículo 3.5.4.4 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.12- Condiciones higiénicas.

Se cumplirán las condiciones higiénicas definidas en el capítulo 2 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.13- Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones estéticas definidas en el capítulo 5 de las presentes NUM.

SECCIÓN SEGUNDA:

ORDENANZA RESIDENCIAL – **R2** – RESIDENCIAL AREAS DE BORDE

Artículo 5.2.14- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **R2.**

La delimitación de la Ordenanza Residencial – R2, engloba los terrenos situados en el perímetro de la Ordenanza Residencial – R1 y se compone de parcelas con un grado de consolidación menor, un tamaño mayor que posibilita la aparición de otras tipologías de vivienda, un grado de urbanización suficiente para alcanzar la condición de solar mediante pequeñas actuaciones de carácter aislado, y donde se prevé el futuro crecimiento del núcleo de una forma compatible con las características de Montorio.

Artículo 5.2.15- Tipologías edificatoria.

Las tipologías admitidas en esta área son la vivienda unifamiliar en hilera, vivienda unifamiliar pareada y vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 5.2.16- Usos.

El uso principal es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar en hilera, pareada y aislada.

Se establecen como usos compatibles:

- Residencias comunitarias: en las categorías establecidas en el artículo 2.1.3 de las presentes NUM.

- Hospedaje: Según las determinaciones del artículo 2.1.5.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
  Este uso podrá desarrollarse en edificio exclusivo.

- Comercial: Según las determinaciones del artículo 2.1.5.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
  Este uso se desarrollará en la planta baja del edificio y la superficie máxima se limita a 200 m2.

- Dotaciones urbanísticas: Los equipamientos están permitidos en todas sus categorías, tanto en local de planta baja como en edificio exclusivo.
  Todas las dotaciones urbanísticas y espacios libres públicos son compatibles en esta zona.

- Uso industrial: su ubicación dentro del grado R2 de la ordenanza residencial no es deseable, sin embargo, somos conscientes de que en algunos casos son necesarios para cubrir la demanda de algunos vecinos que necesitan dedicar estos espacios a almacenamiento o pequeñas explotaciones de tipo familiar, por lo que se toleran, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2.2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y además:

    - Cualquier implantación de estas actividades deberá contar con medidas correctoras adecuadas, que impidan ocasionar molestias al resto de vecinos donde pretendan implantarse.
      Para ello, se especificarán perfectamente en el proyecto que se presente, las actividades que se van a desarrollar para los que se solicita la licencia, siendo competencia del Ayuntamiento la autorización o denegación de la licencia, en función de las posibles molestias que puedan generar las mencionadas actividades.

La concesión de licencia autorizará únicamente los usos especificados en el proyecto, ningún otro, siendo potestad municipal el cierre de la concesión en caso de cambios o modificaciones de la actividad no autorizada.

- Si existe colindancia de este tipo de edificios con medianerías de viviendas, se dispondrá de una doble cámara con aislamiento acústico de 4 cm. en cada una de ellas, evitando cualquier contacto entre ambas edificaciones.

- Se cumplirán las condiciones de protección contra el fuego establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

- No podrán emitirse gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o cualquier partícula que genere molestias al exterior.

- Queda prohibida la acumulación, guarda o almacenamiento de productos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.

- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse con vehículos apropiados, adecuados al tamaño de los viales y en espacio destinado a este fin, sin causar molestias, será causa suficiente para la denegación de la compatibilidad y la licencia.

En el grado R2, podrán autorizarse pequeños almacenes, siempre que se mantengan las condiciones estéticas que se fijan en el Capítulo 5 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, y se cumplan las determinaciones del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como todas las que se especifican en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

En todo caso, se tolerarán las actividades industriales que se definen en el artículo 2.2.1 de las presentes NUM como Industrial Agropecuaria y almacenes, prohibiéndose las definidas como industrias.

El uso industrial podrá ubicarse en planta baja o sótano de la edificación principal, o en edificio exclusivo, con las siguientes precisiones:

- Si se ubica en la planta sótano o semisótano deberá vincularse a la vivienda del propietario.
- Si se desarrolla en edificio exclusivo, la superficie máxima se fija en 400 m2.
- La altura máxima de la edificación exclusiva será de 5 m. a cornisa, debiéndose cumplir las condiciones estéticas de la presente ordenanza. Igualmente, deberá cumplirse las determinaciones de la ordenanza industrial – I1.

El resto de usos quedan prohibidos, y expresamente las naves industriales que no cumplan las condiciones fijadas en el presente artículo.

Artículo 5.2.17- Parcela mínima.

La parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación de las presentes NUM y con las precisiones establecidas en el artículo 3.1.1 de las presentes NUM.

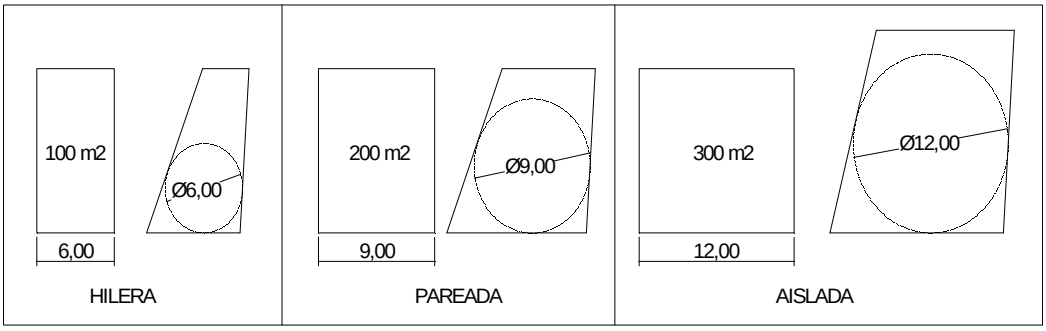
No obstante, las edificaciones proyectadas sobre estas parcelas, deberán cumplir todas las determinaciones contempladas en las presentes NUM, por lo que en el caso de que las parcelas no tengan unas dimensiones suficientes para ello, tendrán la condición de no edificables y deberán agregarse a las colindantes para disponer de las dimensiones suficientes que las conviertan en edificables.

En todo caso, a efectos de agregaciones y segregaciones las parcelas deberán cumplir:

- Superficie mínima:
  - Vivienda en hilera: 100 m2.
  - Vivienda pareada: 200 m2.
  - Vivienda aislada: 300 m2.

- Frente mínimo de parcela:
  - Vivienda en hilera: 6,00 m.
  - Vivienda pareada: 9,00 m.
  - Vivienda aislada: 12,00 m.

- Diámetro mínimo inscrito:
  - Vivienda en hilera: ∅ 6,00 m.
  - Vivienda pareada: ∅ 9,00 m.
  - Vivienda aislada: ∅ 12,00 m.



Artículo 5.2.18- Alineaciones y retranqueos.

- Posición respecto de la alineación oficial.

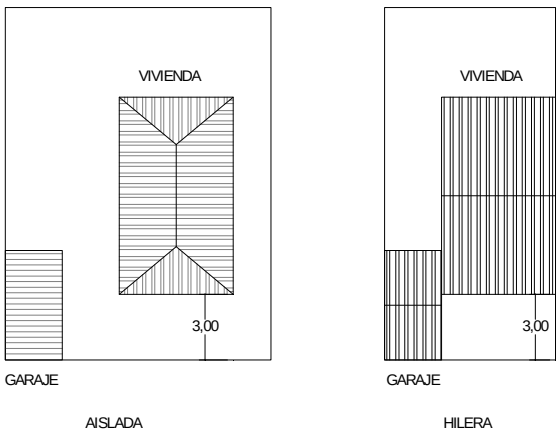
  Viviendas en hilera y pareadas: podrán construirse con el plano de fachada coincidente con la alineación oficial definida en los planos de ordenación de las presentes NUM.

  Si se retirara de la alineación oficial, la distancia mínima de retranqueo será de 3,00 metros.

  En ambos casos, la alineación oficial no ocupada por edificación se cerrará con un vallado que reúna las determinaciones estéticas del artículo 3.5.4.7 de la presentes NUM.

  En todo caso, podrán combinarse los cuerpos de edificación auxiliar de una sola planta destinada a garaje situado sobre la alineación oficial con la edificación principal destinada a vivienda retranqueada.

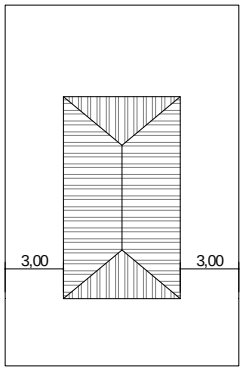
  La edificación situada en la medianería dispondrá de una cubierta a un agua o dos, dependiendo de la medianería a la que se adose, debiéndose resolver la recogida de aguas pluviales en la propia parcela.



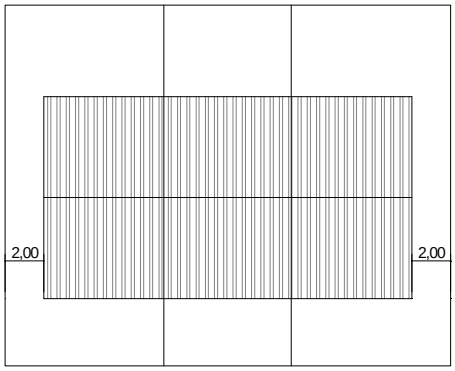
- Posición respecto a los linderos laterales y trasero.

Las viviendas en hilera y pareadas se adosarán por uno o los dos linderos laterales según un proyecto unitario, debiendo ser las medianerías de la misma dimensión, excepto si se escalonan, en cuyo caso la medianería vista se tratará como fachada.

Las viviendas de esquina deberán disponer de una distancia mínima de 2,00 m. a la parcela colindante para viviendas en hilera y pareadas y de 3,00 m. para viviendas aisladas.



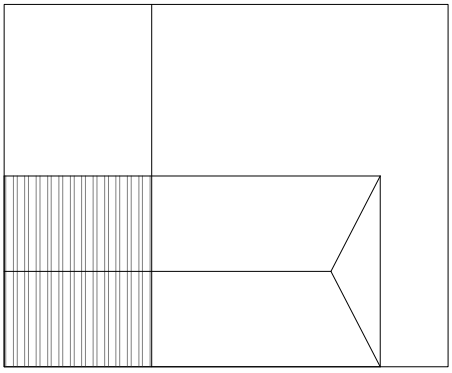
AISLADA



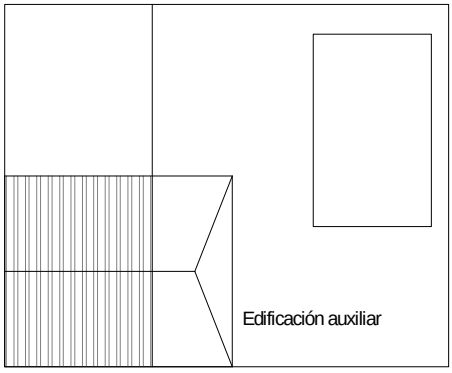
PAREADAS - HILERA

La existencia de una edificación medianera en las parcelas colindantes, supondrá la obligatoriedad de adosarse a ella con la nueva edificación, siempre que no existan huecos o servidumbres en la medianería, bien con la edificación auxiliar de garaje o con la edificación principal de vivienda.

Los proyectos justificarán la estructura de la manzana existente y la solución proyectada.



Edificación existente Nueva edificación



Edificación existente Nueva edificación

Respecto del lindero trasero, las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 3,00 metros debiéndose cumplir las determinaciones del Código Civil en el caso de existencia de edificaciones colindantes.

Se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 3.3.3 de las presentes NUM.

El número máximo de edificios repetidos en una misma hilera será de 8 unidades, de conformidad con el artículo 3.5.4.8 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.19- Ocupación y fondo edificable.

En esta ordenanza no se limita el fondo edificable, quedando determinado por la limitación de la ocupación máxima, que se determina:

- Viviendas en hilera: 70%
- Viviendas pareadas: 60%
- Viviendas aisladas: 40%

Artículo 5.2.20- Edificabilidad y densidad máxima.

La edificabilidad máxima de cada parcela se obtendrá por aplicación de las condiciones de fondo máximo, ocupación y alturas permitidas.

No obstante, se fija una edificabilidad máxima, o tope de edificabilidad por parcela de 1,5 m2/m2 para viviendas en hilera y pareadas, y de 0,60 m2/m2 para viviendas aisladas, que se aplicará en función de las determinaciones exigidas en el artículo 3.4 “Edificabilidad” de las presentes NUM.

La densidad máxima de viviendas se obtendrá por aplicación de las condiciones de los artículos:

- 5.2.17 – Parcela mínima.
- 5.2.18 – Alineaciones y retranqueos.
- 5.2.19 – Ocupación y fondo edificable.

Los proyectos que pretendan la construcción de más de una vivienda unifamiliar, justificarán el número de viviendas proyectadas en función de la tipología de vivienda unifamiliar proyectada y el resto de parámetros exigidos en este artículo.

Artículo 5.2.21- Alturas.

La altura máxima se fija en 7,50 metros referidos a planta baja, primera y entrecubierta.

En el caso de que la vivienda esté retranqueada respecto de la alineación oficial y existan diferencia de rasantes entre la acera y el terreno, la altura se medirá en cada fachada desde la rasante natural del terreno hasta la cornisa, debiendo proyectarse la cubierta de forma que no existan resaltes, con una solución unitaria, teniéndose en cuenta los artículos 3.2.2 y 3.2.3 de las presentes NUM.

La altura libre mínima de las plantas baja y primera será de 2,60 m. (pudiéndose bajar a 2,50 si proyecta falso techo de escayola) y de 2,40 para sótanos y semisótanos, debiéndose tener en cuenta las determinaciones del artículo 3.2.4 de las presentes NUM. En cuartos húmedos y pasillos podrá reducirse a 2,40 m.

Artículo 5.2.22- Cubierta.

Se cumplirán las Condiciones Generales reflejadas en el artículo 3.5.4.2 – “Cubiertas” de las presentes NUM.

La pendiente máxima se fija, al igual que en las Condiciones Generales, en 45% de pendiente.

Del mismo modo, el material permitido es la teja cerámica o de hormigón curva, en tonos ocres, pardos o rojizos, similares a los de las viviendas tradicionales.
Se autorizan cubiertas planas integradas en la composición del edificio, que no podrán superar el 40% de la superficie total de cubierta

Podrán proyectarse terrazas en la planta de entrecubierta, siempre que su superficie no supere el 20% de la superficie total de la cubierta.

Los espacios bajo cubierta tendrán usos vinculados a las viviendas.

Artículo 5.2.23- Tipos de plantas.

Se definen las mismas que las recogidas en la Ordenanza Residencial – R1.

Con la excepción de las alturas libres de la planta baja y primera que se fijan en 2,60 m., excepto si se proyecta falso techo, que se fija en 2,50 m. En cuartos húmedos y pasillos podrá reducirse a 2,40 m.

Artículo 5.2.24- Cuerpos volados.

Si la edificación se sitúa sobre la alineación oficial, se autorizan en las mismas condiciones que la Ordenanza Residencial – R1.

En caso contrario, se autorizan galerías, balcones, miradores y cuerpos cerrados con composición y vuelo libre, siempre que se respeten las condiciones de alineaciones y retranqueos establecidos en el artículo 5.2.18 de las presentes NUM.

En todo caso, se respetarán las condiciones generales que no contradigan los particulares de esta ordenanza, establecidos en el artículo 3.5.4.4 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.25- Condiciones higiénicas.

Se cumplirán las condiciones higiénicas definidas en el capítulo 2 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.26- Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones estéticas definidas en el capítulo 5 de las presentes NUM.

Podrán utilizarse materiales diferentes siempre que la gama de color sea similar a los de las edificaciones tradicionales, debiéndose justificar este extremo en el caso de que se utilicen.

SECCIÓN TERCERA: ORDENANZA INDUSTRIAL – I1

ORDENANZA INDUSTRIAL – **I1** – PEQUEÑA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Artículo 5.2.27- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **I1.**

Esta ordenanza se localiza sobre las parcelas del núcleo urbano en las que existen o se prevén actividades industriales.

Artículo 5.2.28- Tipología edificatoria.

La tipología edificatoria de esta ordenanza es la edificación industrial, naves o almacenes alineados o en hilera en parcelas de tamaño medio. Pueden estar alineados respecto a la alineación oficial o retranqueados.

Artículo 5.2.29- Usos.

Por uso industrial se entiende la manipulación o transformación de materias primas, para producir otros productos, junto con su almacenamiento y distribución.

En función de la actividad industrial del núcleo, los clasificamos en:

- Industria agropecuaria: pequeñas naves y almacenes dedicados a la transformación o manipulación de productos agrícolas o ganaderos.

- Almacenes: pequeñas naves destinadas al almacenamiento de vehículos, maquinaría o materias primas.

El uso industrial cumplirá las condiciones generales establecidas en el Título III “Condiciones Generales de la Edificación” de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Además, cumplirá las normativas sectoriales de aplicación en función de la actividad que se pretende desarrollar, e igualmente las ordenanzas de la edificación que se establecen en el Título V Capítulo 2 de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

En las parcelas industriales no se admiten ningún otro uso, excepto los definidos en este artículo.

Artículo 5.2.30- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la existente registrada con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM.

La parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación de las presentes NUM y con las precisiones establecidas en el artículo 3.1.1 de las presentes NUM.

No obstante, las edificaciones proyectadas sobre estas parcelas, deberán cumplir todas las determinaciones contempladas en las presentes NUM, por lo que en el caso de que las parcelas no tengan unas dimensiones suficientes para ello, tendrán la condición de no edificables y deberán agregarse a las colindantes para disponer de las dimensiones suficientes que las conviertan en edificables.

En todo caso, a efectos de agregaciones y segregaciones las parcelas deberán cumplir:

- Superficie mínima:
    - Naves adosadas tipo nido: 250 m2.
    - Naves aisladas en parcela. 500 m2.

- Frente a vial mínimo:
    - Naves adosadas tipo nido: 7,00 m.
    - Naves aisladas en parcela: 10,00 m.

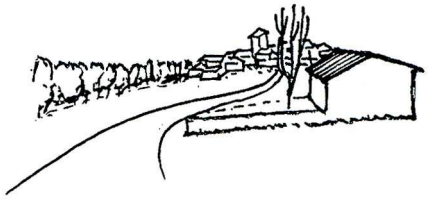
- Diámetro círculo inscrito:
    - Naves adosadas tipo nido: ∅ 7,00 m.
    - Naves aisladas en parcela: ∅ 10,00 m.

Artículo 5.2.31- Alineaciones y retranqueos.

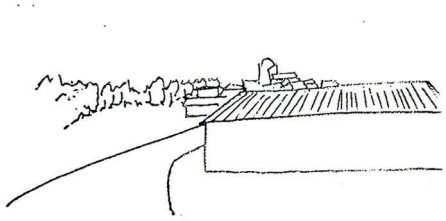
- <u>Posición respecto de la alineación oficial.</u>

  Con carácter general, será necesario el respeto a las distancias y vistas de acceso al núcleo a la hora de implantar la edificación industrial dentro de la parcela.

SOLUCIÓN CORRECTA



SOLUCIÓN INCORRECTA

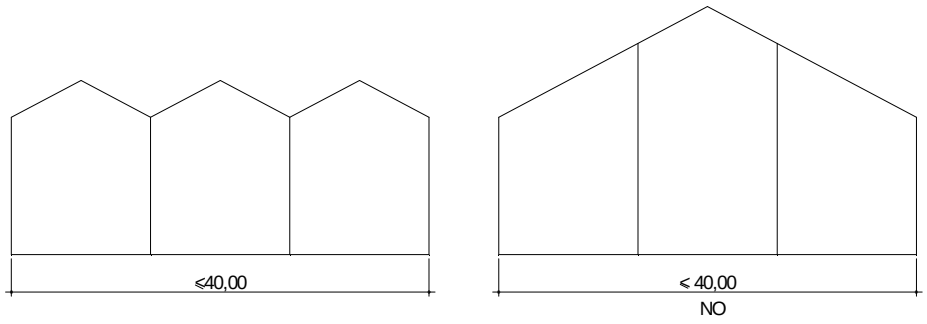


También será necesario justificar la necesidad de creación de espacios previos de maniobras en el caso de que sean necesarios, para que la ubicación de la edificación en la parcela posibilite que la carga y descarga no se realice en la vía pública.

Una vez justificados estos extremos, que dependerán del uso y volumen de la edificación, se fijará la posición de la misma sobre la parcela, pudiendo coincidir con la alineación oficial o retranquearse un mínimo de 3,00 m.

- Posición respecto a los linderos laterales y trasero.

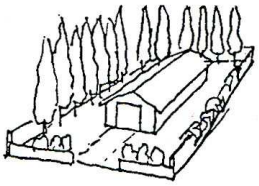
Las edificaciones industriales podrán adosarse entre ellas por el lindero lateral, siempre que cada volumen quede resuelto de forma independiente en cuanto a su cubierta, con un frente máximo de 40 metros de longitud de fachada o cuatro edificaciones.



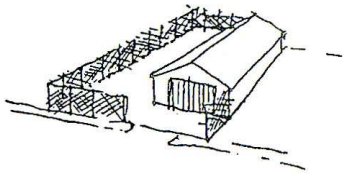
Las edificaciones de esquina se separarán de las parcelas colindantes un mínimo de 3,00 metros para naves de 5,00 metros de altura y de 5,00 metros para naves de entre 5,00 y 7,00 metros de altura.

Si por cualquier circunstancia llegase a autorizarse una construcción de mayor altura, la separación a linderos deberá ser igual o mayor que su altura y el cerrado de la parcela se deberá realizar con elementos vegetales que oculten su volumen.

SOLUCIÓN CORRECTA

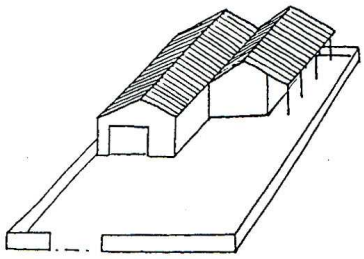


SOLUCIÓN INCORRECTA

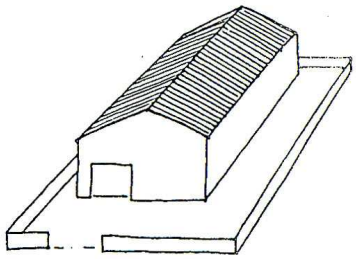


En estos casos, la cubierta se realizará en varios volúmenes para compensar los efectos agresivos del gran volumen.

SOLUCIÓN CORRECTA



SOLUCIÓN INCORRECTA



En el caso de que se proyecten naves adosadas o en hilera, las medianerías por las que se adosan serán de la misma dimensión, sin posibilitad de dejar tramos descubiertos.

Los retranqueos y distancias al lindero trasero serán de 5,00 metros como mínimo.

En cualquier caso, si en la parcela colindante lateral o trasera, existiese una edificación residencial o se prevea su construcción por estar dentro de alguna ordenanza residencial, la nueva construcción se distanciará una longitud mínima igual o superior a su altura de cornisa y si no fuese posible un mínimo de 3,00 metros para naves de 5,00 metros de altura y de 5,00 metros para naves de entre 5,00 y 7,00 metros de altura.

En todos los casos, la alineación exterior no ocupada por edificación, y los linderos laterales y trasero, se deberán cerrar con cerramientos que respeten las condiciones generales de las presentes NUM, y además con elementos vegetales que oculten los volúmenes principales.

El espacio libre de edificación podrá utilizarse como aparcamiento de vehículos, pero no como almacenamiento de productos al aire libre, que deberán almacenarse en el interior.

En el caso de que sea necesaria la realización de maquinaria de instalaciones o depósitos exteriores, deberán ocultarse con pantallas de arbolado.

Artículo 5.2.32- Ocupación.

El área de movimiento de la edificación será el resultado de la aplicación del artículo 5.2.31 de las presentes NUM, no pudiendo superar el 70% de ocupación de la parcela.

Artículo 5.2.33- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,70 m2/m2 si bien vendrá condicionada por todos los parámetros de esta ordenanza.

Artículo 5.2.34- Alturas.

La altura máxima a cornisa se fija en 7,00 metros, con las excepciones de implantación en otras ordenanzas por compatibilidad o tolerancia de uso.

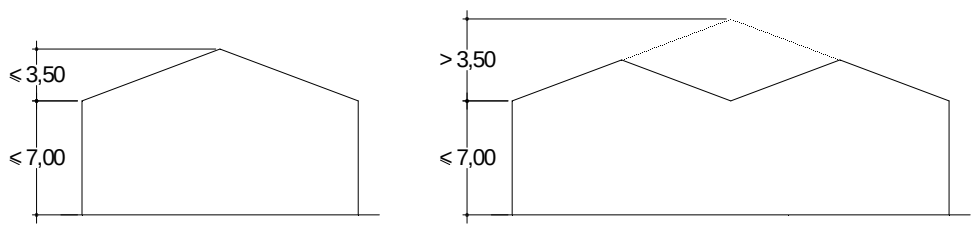
Se medirá conforme a los artículos 3.2.2 y 3.2.3 de las presentes NUM.

La altura mínima interior se establece en 3,00 m.

Artículo 5.2.35- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas y se realizarán con materiales cuyo color sea similar a los definidos en las ordenanzas residenciales, es decir, rojizos, ocres o pardos.

No se fija pendiente máxima, pero sí un máximo de altura de coronación de 3,50 metros, debiéndose realizar particiones de cubierta en varios vanos si supera esta altura.



Los faldones de cubierta serán planos sin cortes ni alteraciones de su pendiente.

Se autorizan lucernarios de iluminación situados en el plano del faldón de la cubierta y con la misma pendiente que ella.

Artículo 5.2.36- Condiciones higiénicas.

Se observarán las condiciones generales establecidas en el capítulo 2 de las presentes NUM.

Además, los usos industriales, de almacenaje y agropecuario que son los autorizados en esta ordenanza, deberán proyectarse con estricta sujeción al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizándose la inexistencia de peligros sanitarios o molestias para viviendas próximas de las zonas en las que se ubican.

La presencia de ganado dentro del suelo urbano requerirá autorizaciones específicas de acuerdo con la reglamentación sectorial estatal y autonómica.

Artículo 5.2.37- Condiciones estéticas.

Las edificaciones que por compatibilidad de uso pudiesen implantarse en la ordenanza residencial – R2, deberán cumplir estrictamente todas las condiciones estéticas establecidas en esa ordenanza.

Para las que se implanten en esta ordenanza industrial I1 se autoriza:

- El bloque de hormigón con acabado rugoso, abujardado tipo “split” en color ocre, arena, terroso o rojizo, prohibiéndose los rojos, blancos y grises y cualquier otro color que no sea acorde con los definidos en el presente artículo.

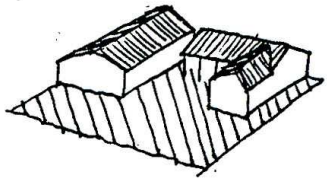
Se prohíbe el acabado punta de diamante, rayado o con franjas.

Tendrán carácter preferente los materiales definidos en el capítulo 5 de las presentes NUM.

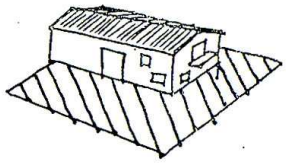
Las fachadas serán planas.

Si existen construcciones auxiliares se realizarán con los mismos materiales que el edificio principal y su composición se asociará al mismo.

SOLUCIÓN CORRECTA



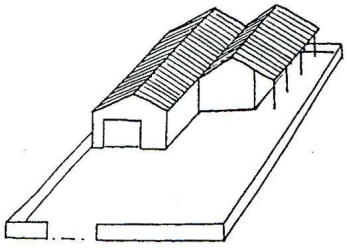
SOLUCIÓN INCORRECTA



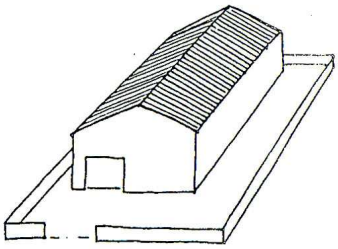
Las cubiertas serán inclinadas, con faldones planos a dos aguas por edificación (con las excepciones contempladas en el artículo 5.2.35) y los acabados serán de teja cerámica o de hormigón curva (obligatorio en la ordenanza residencial R2) o de chapa lacada en colores ocres-rojizos semejante a las cubiertas tradicionales, quedando absolutamente prohibido el empleo de otros tonos.

Si se necesitaran espacios exteriores de almacenaje estos deberán quedar integrados en el volumen de la edificación y la cubierta, mediante espacios exteriores cubiertos porticados.

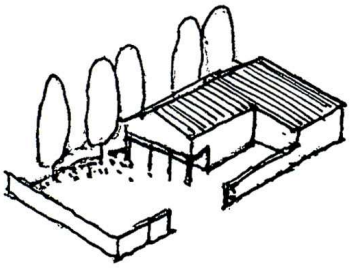
SOLUCIÓN CORRECTA



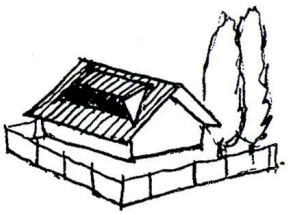
SOLUCIÓN INCORRECTA



SOLUCIÓN CORRECTA



SOLUCIÓN INCORRECTA



La colocación de rótulos en fachada deberá contar con la aprobación de ayuntamiento.

Las carpinterías se realizarán en tonos oscuros mates.

En el cercado exterior se procurará la plantación de pantallas de arbolado que oculten los volúmenes de las vistas exteriores, aprovechando los existentes en el caso de que existan.

La justificación de la implantación del volumen principal, atendiendo a lo especificado en el artículo 5.2.31 de las presentes NUM., merecerá capítulo específico en los proyectos presentados.

SECCIÓN CUARTA:

ORDENANZA INDUSTRIAL – **I2** – GRAN INDUSTRIA

Artículo 5.2.38- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **I2.**

Esta ordenanza se localiza en el entorno de la explotación minera cuya actividad está consolidada desde hace años en la localidad, y delimita el perímetro donde existe y se prevé la implantación de gran industria de carácter aislado, en parcelas de grandes dimensiones.

Artículo 5.2.39- Tipología edificatoria.

La tipología característica de esta zona es la nave industrial aislada.

Artículo 5.2.40- Usos.

El uso industrial en todas sus modalidades.

Se establecen como compatibles:

- El uso terciario de oficinas en edificio exclusivo o en local dentro de la nave, que se ajustará a lo especificado para la Ordenanza Residencial – R2 y al resto de las condiciones generales especificadas en las presentes NUM.
  Se justificará el tamaño en función de la actividad que vaya a desarrollarse en él y de la actividad de la industria a la que sirva, con un máximo de 600 m2 por industria.

- El uso residencial por cuestión de guarda y custodia, con un máximo de 100 m2 de superficie construida por industria.
  Dispondrá de acceso independientes y se situará de forma independiente del edificio industrial, en un lugar adecuado al uso de vigilancia.

Se tendrá en cuenta lo especificado en los artículos 2.2.1 y 2.2.2 de las presentes NUM.

Artículo 5.2.41- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la existente registrada con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM.

- Superficie mínima:
  - Nave aislada en parcela: 2.000 m2

- Frente mínimo: 40 m.

Artículo 5.2.42- Alineaciones y retranqueos.

Retranqueos superiores a 10,00 m.. en todos los casos para nuevas construcciones, manteniéndose los existentes para las que ya disponen de licencia municipal de obra.

La vialidad interior de esta área minera se define en función de los viales existentes en la actualidad, manteniéndose sus condiciones por la especial actividad que se desarrolla.

Se establecen las nuevas alineaciones en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Artículo 5.2.43- Ocupación.

Se limita al 30% de la superficie de parcela.

Artículo 5.2.44- Edificabilidad y densidad máxima.

Se establece una densidad máxima de una nave industrial/3.000 m2 delimitados, con una edificabilidad máxima en el área de 0,30 m2/m2.

Artículo 5.2.45- Alturas.

La altura máxima a cornisa será de 10,00 metros y a coronación 3,50 m.

En todo caso y debido al tipo de maquinaria de gran altura que se emplea en esta explotación, los proyectos podrán justificar la altura necesaria en función de las necesidades.

Artículo 5.2.46- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas o planas, y se realizarán con un material de cobertura en tonos ocres-rojizos.

Se permiten lucernarios de iluminación situados en el mismo plano y pendiente de la cubierta.

Artículo 5.2.47- Condiciones higiénicas.

Se observarán las condiciones generales establecidas en las presentes NUM.

Además, se estará a lo que determina el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 5.2.48- Condiciones estéticas.

Para la composición de fachadas se autoriza:

- El bloque de hormigón con acabado rugoso, abujardado tipo “split” en color ocre, arena, terroso o rojizo, prohibiéndose los rojos, blancos y grises y cualquier otro color que no sea acorde con los definidos en el presente artículo.

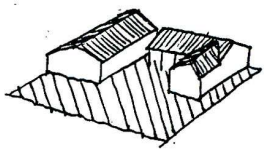
- Los muros de hormigón en acabado visto.

- Los cerramientos de chapa lacada en tonos similares a los de la ordenanza industrial I1.

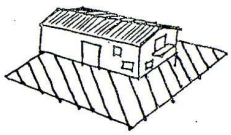
Las fachadas serán planas.

Si existen construcciones auxiliares se realizarán con los mismos materiales que el edificio principal y su composición se asociará al mismo.

SOLUCIÓN CORRECTA

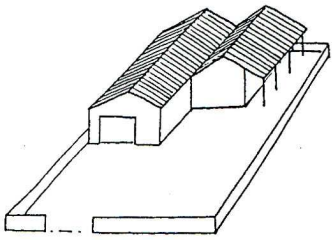


SOLUCIÓN INCORRECTA

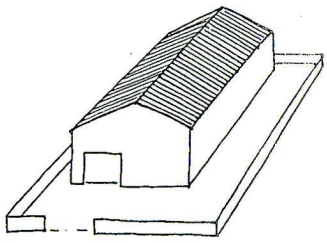


Si se necesitaran espacios exteriores de almacenaje estos deberán quedar integrados en el volumen de la edificación y la cubierta, mediante espacios exteriores cubiertos porticados.

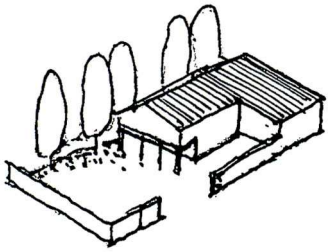
SOLUCIÓN CORRECTA



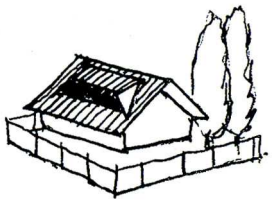
SOLUCIÓN INCORRECTA



SOLUCIÓN CORRECTA



SOLUCIÓN INCORRECTA



La colocación de rótulos en fachada deberá contar con la aprobación de ayuntamiento.

Las carpinterías se realizarán en tonos oscuros mates.

Se mantendrán las masas actuales de arbolado.

Artículo 5.2.49- Retranqueos y vertidos al cauce del Arroyo Esculapio (también llamado Rio Pequeño).

Se respetará una banda lateral del margen del cauce mayor de 15 m., en la que no se podrá construir ni ejecutar ninguna actuación.

En cuanto a las obras que afecten al cauce y/o zona de policía de 100 m. en la margen y antes del inicio de las mismas, el promotor solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero..

Las aguas residuales se vierten al Arroyo Escapulario (también llamado Río Pequeño). Teniendo en cuenta que se ha clasificado Suelo Urbano Industrial, atendiendo al artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y se deberá cumplir con la ordenanza de vertido.

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Para ello, el Ayuntamiento de Montorio, deberá elaborar y aprobar una ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

Además, las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reformadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El Ayuntamiento tiene también la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de las aguas residuales, según lo establecido en la letra I del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

SECCIÓN QUINTA:

ORDENANZA–**EQ** – EQUIPAMIENTO

Artículo 5.2.50- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **EQ**- y son los siguientes:

- **EQ-M** Administrativo: Ayuntamiento
- **EQ-D** Deportivo: Polideportivo
- **EQ-E** Educativo/Docente: Escuela
- **EQ-O** Ocio**.** Bolera
- **EQ-L** Religioso: Iglesia y Ermita
- **EQ-V** Servicios: Cementerio
- **EQ-TH** Terciario Hosteleria: Hostal

Será de aplicación en todas las áreas destinadas a equipamiento y servicios sociales, culturales, religiosos, deportivos y demás dotaciones al servicio de la población, sean públicos o privados.

Artículo 5.2.51- Condiciones de Uso.

Uso predominante: Equipamiento.
Usos compatibles: Uso existente.
Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.2.52.- Condiciones de edificabilidad.
Alineaciones: Las alineaciones son las señaladas en los planos de ORDENACIÓN Y GESTIÓN, o las que señalen los Estudios de Detalle. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

Edificabilidad:
Equipamientos no deportivos: Con carácter general, la edificabilidad será de 1,50m²/m² sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso de aplicará éste.

Equipamiento Deportivo: La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m², sobre parcela bruta, salvo para el equipamiento ya existente, en el que se mantendrá la edificabilidad actual, salvo que ésta sea inferior a dicho coeficiente, en cuyo caso se aplicará éste.

Artículo 5.2.53.- Condiciones de volumen:
Con carácter general, se establecen las siguientes condiciones:
Altura máxima de cornisa: 15 m (En Equipamiento Deportivo) y 7 m en el resto.

Estas alturas podrán superarse excepcionalmente, cuando a juicio razonado de los servicios técnicos municipales y en razón a la naturaleza del mismo, requieran una altura mayor.
Ocupación máxima en planta: 70%.

Artículo 5.2.54.- Retranqueos mínimos.
La situación de la edificación será libre. En caso de producirse retranqueos serán superiores a 3 m. En cualquier caso se observarán las normas específicas en la materia, así como las

características del entorno, dentro del carácter singular que debe tener la edificación destinada a equipamientos.

Artículo 5.2.55.- Condiciones estéticas y de composición:

Se cumplirán las condiciones estéticas definidas en el capítulo 5 de las presentes NUM.

SECCIÓN QUINTA:

ORDENANZA–**EL** – ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Artículo 5.2.56- Definición.

Es el definido en los planos de PO-02. ORDENACIÓN Y GESTIÓN, con el código **EL**- y son los siguientes:

- **EL-J** Áreas de Juego Infantil: Parque infantil Plaza y Parque infantil Iglesia
- **EL-P** Parque y jardín urbano: Jardín urbano de la Iglesia e Isleta ajardinada La Olmeda
- **EL-D** Zonas deportivas de uso no privativo: Campo de fútbol
- **EL-VI-Z** Espacio Libre Plaza: Plaza Ayuntamiento

Será de aplicación en todas las áreas de la ciudad dedicadas a espacios libres y zonas verdes de uso público o privado.

Artículo 5.2.57- Condiciones de Uso.

Uso predominante: Zonas verdes y espacios libres.
Usos compatibles: Uso Hostelero, Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música y Servicios urbanos públicos.
Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 5.2.58- Condiciones de edificabilidad.
Alineaciones: Las alineaciones son las señaladas en los planos de ORDENACIÓN Y GESTIÓN, o las que señalen los Estudios de Detalle. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza.

Edificabilidad:

La edificabilidad será como máximo 0,05 m²/m².

Artículo 5.2.59- Condiciones de volumen:

Con carácter general, se establecen las siguientes condiciones:

Altura máxima: I planta (Baja). La altura máxima de cornisa será 4 m. Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a las naturales y funcionalidad de dichos elementos.

Ocupación máxima en planta: 10%.

Artículo 5.2.60- Retranqueos mínimos: La situación de la edificación será libre. En caso de producirse retranqueos serán superiores a 3 m.

Artículo 5.2.61.- Condiciones estéticas y de composición:

Se cumplirán las condiciones estéticas definidas en el capítulo 5 de las presentes NUM.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Tal y como se ha descrito en la Memoria Vinculante en su Título II – OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN, la voluntad de la Corporación Municipal es la de potenciar la forma de crecimiento que viene experimentando el núcleo a través de los años con una forma de crecimiento individualizada a través de la licencia directa en suelo urbano consolidado, evitando en todo momento la aparición de planeamiento de desarrollo que dificultaría enormemente la gestión de suelo.

Por ello, no se ha considerado necesaria la inclusión de suelo urbano no consolidado ya que su desarrollo y gestión no se considera necesaria, siendo suficiente para asegurar el futuro crecimiento del núcleo las parcelas libres de edificación que han sido incluidas dentro de las zonas que se han delimitado como suelo urbano consolidado.

En el improbable caso de que esta tendencia de desarrollo individualizado cambiase, podría procederse en el futuro a la modificación de las presentes NUM para la inclusión de alguna zona que, a petición de algún o algunos particulares o propietarios afectados, se pudiesen llegar a desarrollar por existir interesados en ello.

Como esta circunstancia no se producen en la actualidad en el Término Municipal, y ningún propietario lo ha solicitado tras la exposición del avance, el equipo redactor se ratifica en la no inclusión de suelo urbano no consolidado, haciendo así valer el criterio de la Corporación Municipal.

ANEXO TABLA SÍNTESIS

CONDICIONES EDIFICACIÓN	ORDENANZAS			
	Residencial R1	**Residencial R2**	**Industrial I1**	**Industrial I2**
Tipología	Unifamiliar entre medianerías	Unifamiliar en hilera, pareada y aislada.	Naves o almacenes alineados o en hilera de tamaño medio.	Nave aislada
Usos compatibles	- Residencial pareada o aislada. - Residencial comunitaria. - Hospedaje. - Comercial. - Dotaciones urbanísticas.	- Residencial comunitaria. - Hospedaje. - Comercial. - Dotaciones urbanísticas. - Industrial s/art. 5.2.16	- Industria agropecuaria. - Almacenes.	- Terciario de oficinas. - Uso residencial por cuestión de guarda y custodia (100m2 sup. máx.)
Usos prohibidos	Industrial	Resto	Resto.	-
Parcela mínima	70 m2	- Hilera: 100 m2 - Pareada: 200 m2 - Aislada: 300 m2	La existente s/art. 5.2.30	-
Ocupación y fondo	Fondo 12 m, excepto en planta baja 25,00m	- Hilera: 70% - Pareada: 60% - Aislada: 40%	Máximo 70%	30%
Edificabilidad	La obtenida según aplicación del fondo máximo, la ocupación y la altura permitida.	- Hilera y pareada: máximo 1,5 m2/m2. - Aislada: 0,60m2/m2	0,7 m2/m2	1 nave/3.000 m2 0,3 m2/m2
Alturas	7,00 m (planta baja, primera y entrecubierta)	7,50 m (planta baja, primera y entrecubierta)	7,00 m a cornisa	10,00 m a cornisa y a coronación 3,50m.
Cubierta	Pte. máxima 45% Teja cerámica o de hormigón curva. Prohibido cubiertas planas.	Pte. máxima 45% Teja cerámica o de hormigón curva. Cub. Planas: máx. el 40% sup. cubierta. Terrazas p. entrecubierta: máx. 20% sup. cubierta.	Inclinadas. Altura máxima de coronación 3,50m	Inclinadas o planas. Se permiten lucernarios de iluminación según art. 5.2.46
Cuerpos volados	2/3 longitud fachada.	Según art. 5.2.24	-	-

TÍTULO VI- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.

No se ha delimitado suelo urbanizable, por las mismas razones expuestas en el capítulo 3 del Título V, de conformidad con el análisis de necesidades expuestas en el Título II – OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN de la Memoria Vinculante de las presentes NUM.

TÍTULO VII- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

CAPÍTULO 1.- REGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 7.1.1. Definición y Ámbito de Aplicación.

Tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiendo incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la LUCyL/99 y los que se determinan en el apartado e) del artículo 30 del RUCyL.

Artículo 7.1.2. Régimen Urbanístico.

El Suelo Rústico se regulará según lo establecido en el artículo 13 de la LS/07, el Capítulo IV del Título I de la LUCyL y el Capítulo IV del Título I del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico deberán cumplir con el régimen mínimo de protección establecido en el Art. 59 RUCyL y las condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio, la legislación sectorial y las presentes Normas Urbanísticas.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas,

ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Además de los derechos ordinarios señalados en el párrafo anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales relacionados en el Art. 57 RUCyL y Art. 7.1.3 de la presente Normativa Urbanística, con las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas.

No podrán realizarse otras parcelaciones que las que autorice la legislación agraria, por considerarse entonces parcelación urbanística, y resultar ésta totalmente prohibida, de acuerdo con el art. 13.2 del TRLS/08, el art. 24.2 de la LUCyL y el artículo 53 del RUCyL.

Se considerará parcelación urbanística, según art. 24 de la LUCyL y Disposición Adicional Única del RUCyL, a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Las parcelas resultantes serán superiores a las unidades mínimas de cultivo, 6 Has. en secano y 2 Ha. en regadío, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las que resulten necesarias para ejecutar infraestructuras previstas en la normativa sectorial, en el planeamiento o en los instrumentos de ordenación del territorio.

En las actuaciones destinadas a edificaciones de vivienda familiar, se deberá justificar la no existencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 7.1.3. Áreas de protección.

En aplicación de lo establecido en los artículos 30 a 38 del RUCyL y los artículos 119 y 125 del RUCyL y tal y como se ha justificado en la Memoria Vinculante de las presentes NUM, se

han delimitado los siguientes áreas de protección específica correspondientes a las siguientes categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común: SR-C**.**

- Suelo rústico con protección especial: SR-PE.
  - Suelo rústico con protección especial de actividades extractivas: SR-PE ex.
  - Suelo rústico con protección especia de entorno cementerio: SR-PE ec.

- Suelo rústico con protección de infraestructuras: SR-PI.
  - Terrenos ocupados por la futura autovía A-73, N-627, SC-BU-29, BU-622 y CL-633; y caminos públicos pavimentados; se consideran infraestructuras territoriales, red de carreteras y caminos y se denominan SR-PI tc.
  - Gaseoducto: se considera infraestructura territorial y se denomina SR-PI tg.
  - Parques eólicos: se consideran infraestructuras territoriales y se denominan: SR-PI ta.
  - Líneas eléctricas: se consideran infraestructuras territoriales y se denominan: SR-PI te.
  - Antenas de telecomunicaciones: se consideran infraestructuras territoriales y se denominan: SR-PI tm.

- Suelo rústico con protección cultural: SR-PC.

- Suelo rústico con protección natural: SR-PN.
  - Zonas forestales: engloba las zonas de vegetación, zonas forestales y habitat prioritarios y zonas paisajísticas; se denominan SR-PN
  - Vía Pecuaria: Cañada – Colada de Merinas: se denomina SR-PN-Vp.
  - Cauces de ríos y arroyos: se denominan SR-PN-cr (cauces y riberas).

- Suelo rústico con protección de asentamiento tradicional SR-AT.

- Suelo rústico con protección agropecuaria SR-PA.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 7.2.1. Usos en suelo rústico.

De conformidad con el artículo 57 del RUCyL, además de los usos ordinarios definidos en el artículo 7.1.2 de las presentes NUM, los propietarios de suelo rústico tiene derecho a solicitar

autorización para los siguientes usos excepcionales, según las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos y en las diferentes categorías, en los artículos correspondientes de las presentes Normas Urbanísticas:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. (Art. 7.3.2)

2. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. (Art. 7.3.3)

3. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. (Art. 7.3.4)

4. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento. (Art. 7.3.5)

5. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población. (Art. 7.3.6)

6. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación. (Art. 7.3.8)

7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. (Art. 7.3.7)

Se consideran prohibidos en todo el término municipal aquellos usos que supongan un riesgo alto de transformación del territorio o implantación de instalaciones y edificaciones fuertemente discordantes con el entorno tradicional.

Los usos en suelo rústico relacionados anteriormente se califican en el Capítulo 4 del presente Título, para cada categoría de Suelo Rústico, como:

1. Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente autorización se define en el artículo 6.5.1 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 7.2.2. Condiciones generales a todos los usos.

1. Se observarán las determinaciones contenidas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y otras normativas específicas de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones estéticas establecidas para el grado R1 residencial, con las precisiones siguientes:

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, fábricas de piedra de la zona, de tal forma que se integren en el paisaje, según los tonos dominantes.

b) En cuanto a cubiertas se aplicará lo establecido para el grado R1 residencial.

c) Las construcciones e instalaciones de nueva planta, la ampliación de las existentes o los cierres de parcelas con materiales opacos se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de 5 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, aguas, vías pecuarias, etc., observando lo mismo establecido sobre protección de vallas de piedra en Suelo Urbano, en base a lo cual, podrán, de manera justificada, mantenerse.

   Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, debiéndose justificar su utilización. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual.

   Se prohíben expresamente la incorporación de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas.

Excepcionalmente, para los usos constructivos autorizables contemplados, se permite la realización de cerramiento opaco en piedra caliza o dolomía, con una altura máxima de 1,20 m pudiendo rebasar esta altura con valla metálica de simple torsión hasta un máximo de 2,50 m. si fuera necesario por condiciones de seguridad en función del especial uso de la edificación.

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, conforme lo establecido en la legislación de aguas, tal y como se cita en el Art. 7.4.6 (Suelo Rústico con Protección Natural), sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo 2 y las que sean de aplicación del Capítulo 1, 3 y 4 del Título III y las del Título II para los distintos usos.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

7. De forma general y al margen de posteriores precisiones se observarán las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.

b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

e) Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

8. Para que puedan ser autorizados, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señalen las presentes Normas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:

- Alta en el IAE de la actividad y, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
- Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
- Objeto social de sociedades.
- Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

El solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:

1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.
2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 7.3.1. Núcleo de población.

Artículo 7.3.1.1. Definición

Se entenderá por núcleo de población toda 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.

Artículo 7.3.1.2. Justificación de no formación.

Deberá justificarse la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población en el trámite de solicitud de Autorización Previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

El procedimiento de justificación citado, consistirá en la aportación de un plano de situación en el que se grafiará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 500 metros, con detalle suficiente para su perfecta ubicación, especificando puntos geográficos notables, caminos, cruces de carreteras, etc., y las edificaciones existentes especificando su uso.

Sobre dicho plano se dibujará un círculo con centro en la actuación proyectada, de 300 metros de radio.

Artículo 7.3.1.3. Peligro de formación de núcleo.

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población si en el interior del círculo proyectado se localizan más de 3 viviendas sin contar a la proyectada. Igualmente, la invasión del círculo con un espacio del Suelo Urbano, originará peligro de formación de núcleo de población.

La existencia de una industria o actividad peligrosa en el área de influencia originará peligro de formación de núcleo de población en razón a la inadecuación del espacio territorial al uso de vivienda.

Asimismo, constituye riesgo de formación de núcleo de población la formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 500 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

Artículo 7.3.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, forestales, piscícolas y cinegéticas.

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc., adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

Se prohíbe el uso residencial en edificaciones auxiliares destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano, almacenes y silos.

Para los establos y granjas deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos. En situación vinculada a usos residenciales no se permitirán granjas con más de 5 Unidades Ganaderas (U.G.), que equivalen a 5 cabezas de ganado bovino, 50 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 cabezas de porcino, 70 gallinas, 140 pollos de carne ó 67 conejas madre.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

La implantación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, junto con un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:

   Edificación aislada.

2. Parcela mínima:

   2.500 m² para establos, granjas y edificaciones auxiliares y 10.000 m² para el resto.

3. Retranqueos:

   5 m.

   En todo caso, las explotaciones ganaderas superiores a 200 U.G. de ganado bovino, equino, ovino y caprino, 60 U.G. de ganado porcino o 30 U.G. de aves o conejos, distarán un mínimo de 300 m. del límite de Suelo Urbano establecido en las presentes Normas Urbanísticas, siempre que el almacenamiento de estiércoles o residuos para abonos se realice en una zona a distancia de más de 500 m de los límites antes indicados.

4. Ocupación máxima:

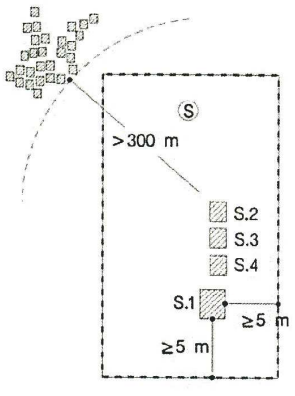
   20% sobre los primeros 10.000 m2 y 5% sobre el resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación.

5. Altura máxima:

   7 m. a cornisa, medido según el artículo 3.1.2.2.

6. Condiciones Estéticas:

   Además de las establecidas en el art. 7.3.1, la cubierta podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.



Ⓢ ≥2.500 m2 establos, granjas y auxiliares
Ⓢ ≥10.000 m2 resto

S.1+S.2+S.3+S.4<20% primera Ha. de Ⓢ +5% resto Ⓢ
S.1, S.2, S.3, S.4≤2.000 m2

Artículo 7.3.3. Actividades extractivas.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se afecte gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a las población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares, a tal efecto se deberá cumplir la legislación sectorial de aplicación.

Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará el artículo correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria o materiales declarándose incompatible este uso con el de vivienda.

Sus condiciones generales son las siguientes:

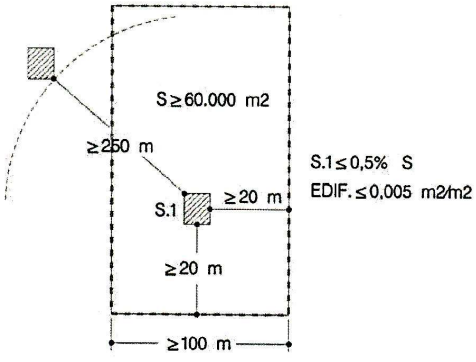
1. Tipología:
   Edificación aislada.

2. Parcela mínima:
   60.000 m², con un frente mínimo de 100 m.

3. Retranqueos:
   A lindero exterior y laterales 20 m. y 250 m de separación de cualquier otra edificación con presencia habitual de personas.

4. Ocupación máxima:
   0,5% con un máximo de 200 m2

5. Edificabilidad máxima:
   0,005 m²/m²



6. Altura máxima:
   7 m. a cornisa, medido según las condiciones generales de las presentes NUM. Se exceptúa de esta condición las instalaciones industriales auxiliares necesarias para la explotación.

7. Condiciones Estéticas:
   Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta será a dos aguas, podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.

Artículo 7.3.4. Edificios vinculados a las obras públicas e infraestructuras.

Se incluyen en este apartado, las siguientes obras públicas e infraestructuras así como los edificios, construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio:

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.

Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima. La ocupación será la precisa que requiera el servicio a instalar. El retranqueo mínimo será de 5 m. y la altura de 1 planta y 4 m, excepto si la infraestructura necesitase una altura especial por su especialidad técnica que en tal caso deberá justificar debidamente.

Las condiciones particulares de las construcciones e instalaciones de las áreas de servicio de autopistas y autovías, objeto de concesión administrativa, se regularán según lo dispuesto en el Art. 7.3.7. para los usos comerciales.

Por otra parte, será de aplicación lo contenido en la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

Artículo 7.3.5. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

Se consideran incluidos los elementos señalados en el Art. 33 a) del RUCyL:

> *"Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de era, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados."*

Sobre las construcciones o instalaciones tradicionales existentes se podrá intervenir según lo establecido en el Art. 7.3.8 del presente capítulo.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc., lo que se acreditará documentalmente.

Artículo 7.3.6. Vivienda unifamiliar.

Solo será admisible la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos.

Al tratarse de viviendas exclusivamente vinculadas a usos autorizados, no se requerirá justificar la no formación de núcleo de población. La vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria o a cualquiera de los otros usos autorizables se considerará en todo caso como uso prohibido.

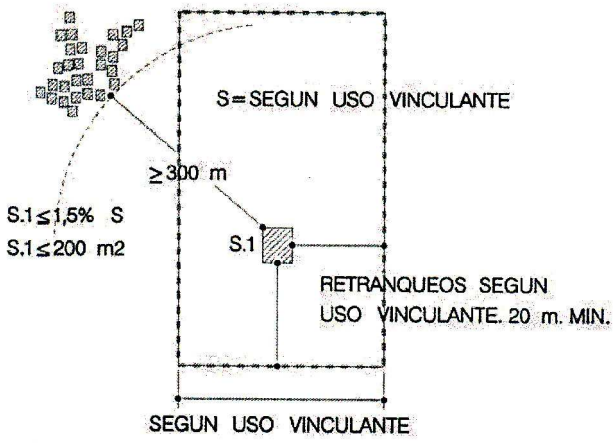
Sus condiciones particulares, aparte de las establecidas en el artículo 7.3.1, son las siguientes:

1. Tipología:
   Edificación aislada, o incorporada al volumen principal del uso al que se vincule.

2. Parcela mínima:
   La especificada para el uso al que se vincule.

3. Retranqueos:

   Los especificados para el uso al que se vincule. En edificación aislada, 20 metros mínimo a cada uno de los linderos. 300 m. de separación de cualquier núcleo habitado.



4. Ocupación máxima:

   1,5 % de la parcela en la que se ubique, con un máximo de 200 m². En cualquier caso, la ocupación conjunta de la vivienda y las edificaciones del uso al que se vincula, no sobrepasará el valor especificado para estas últimas.

5. Altura máxima:

   En caso de edificación aislada, 1 planta y 3,50 m. a cornisa, medido según el art. 3.1.2.2. En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

6. Condiciones Estéticas:

   Las establecidas en el artículo 7.3.1, según las formas tradicionales.

   En caso de incorporarse al volumen principal del uso al que se vincule, se le aplicarán las condiciones estéticas de éste.

Artículo 7.3.7. Otros usos de interés público.

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

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.

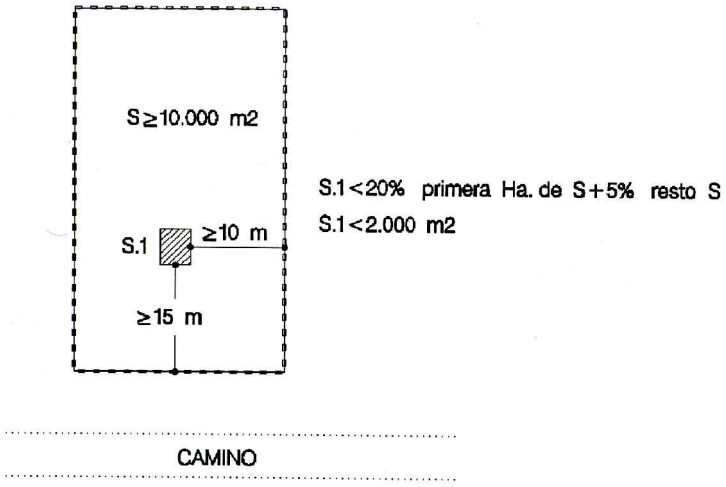
Se distinguen los siguientes tipos:

- Usos dotacionales
- Usos comerciales
- Usos industriales y de almacenamiento
- Usos vinculados al ocio:
    - Espacios de acampada
    - Áreas de ocio
    - Alojamientos de Turismo Rural
    - Clubes de campo, deportivos y sociales
- Otros usos de interés público

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos:

- **Usos dotacionales** que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, edificaciones al servicio del Espacio Natural, cementerios, sanatorios, balnearios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.

  Sus condiciones particulares (además del artículo 7.3.1) son las siguientes: Parcela mínima 10.000 m²; retranqueo a linderos 15 m a lindero que de frente a camino y 10 m al resto; Edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa, medido según el artículo 3.1.2.2.



- **Usos Comerciales** y asimilados que estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma Se distinguen los siguientes tipos

    - Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m2 de ocupación máxima; altura máxima 2 plantas y 7 m. a cornisa.

      Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa.

      La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta.

      La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².

    - Restaurantes, de ocupación menor de 200 m2 y altura máxima 1 planta y 3.50 m. a cornisa.

    - Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m2 de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m2 como máximo, cuya altura máxima será de 3.50 m., y 7.00 m. para el resto.

    - Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m2 y una altura máxima de 7 m. a cornisa.

      Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.

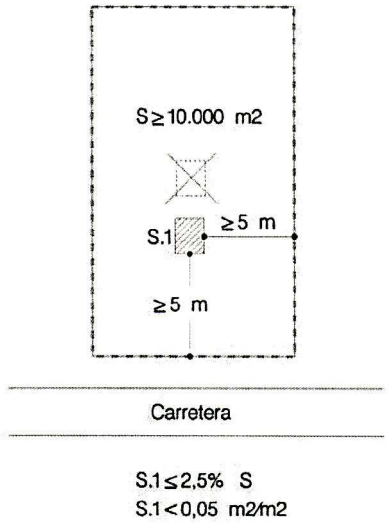
    - Establecimientos Comerciales: puntos de venta de productos artesanales o típicos locales y similares, de ocupación inferior a 70 m2 y 3.50 m. de altura máxima.

Se establecen las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será 10.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose, al margen de mayores restricciones especificadas en los apartados anteriores, el 2,5 % de ocupación y 0,05 m²/m² de edificabilidad.

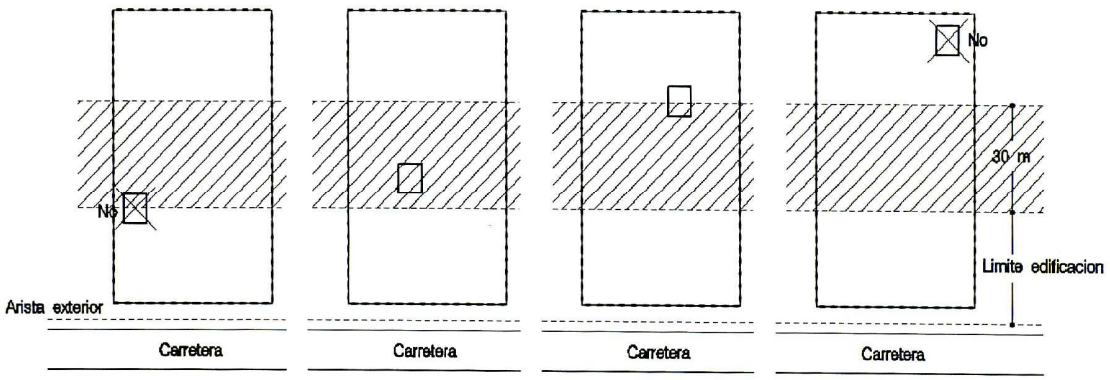
No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones.

2. La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 5 m. como mínimo, teniendo en cuenta lo apuntado en el apartado siguiente.



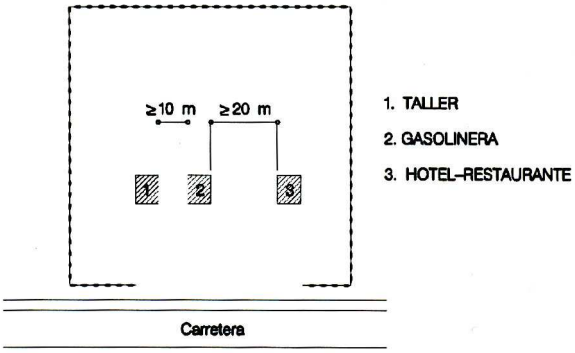
3. La fachada de las edificaciones deberá quedar a las distancias mínimas de la arista exterior de la calzada, que especifique el organismo titular de la carretera (en el momento de redactar estas Normas para carreteras de ámbito nacional la línea límite de edificación se situa en 50,00 m. en autopistas y autovías y 25 m. para el resto de carreteras nacionales y en el ámbito de carreteras de titularidad autonómica la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras autonómicas) y no podrá situarse a una distancia superior a 30 m. de esa distancia mínima.

   Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras correspondientes.



4. La separación mínima entre edificaciones será de 20 m., pudiendo reducirse a 10 m. entre taller y gasolinera.

5. No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 m.



6. Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles

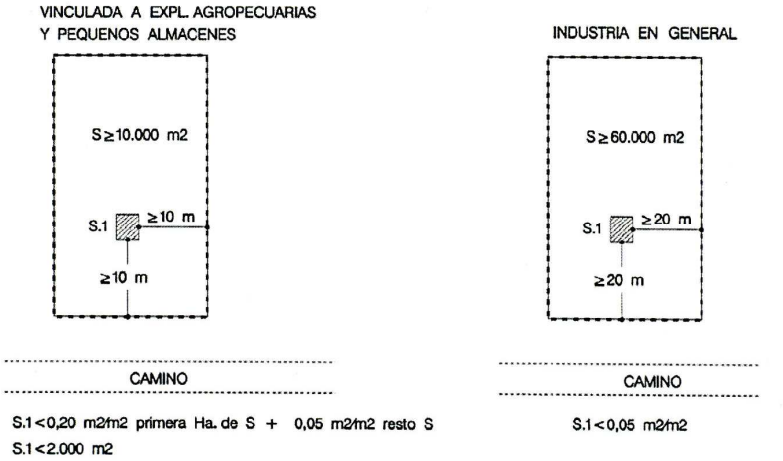
- **Uso Industrial y de almacenamiento,** distinguiendo: a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m²); b) industria en general.

  La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor.

  Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

  - Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 10.000 m²; Retranqueo a linderos 10 m; Edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre los primeros 10.000 m² y 0,05 m²/m² sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m² por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa, medido según las condiciones generales de las presentes NUM.

- Para las incluidas en el apartado b)n: Parcela mínima 60.000 m², edificabilidad 0,05 m²/m² y retranqueo a linderos 20 m., permitiendo hasta 7 m. de altura



Además de las establecidas en el artículo 7.3.1, la cubierta podrá ser de fibrocemento o chapa, de los colores ocres, terrosos o pajizos similares a la teja tradicional. Se prohíbe el fibrocemento gris y el traslúcido.

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

- **Usos vinculados al ocio,** distinguiéndose los siguientes tipos:
  - Espacios de acampada. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas.

    Se destinará a superficie de acampada un máximo del 50% del espacio total.
    Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro con ejemplares autóctonos de la flora de la zona.

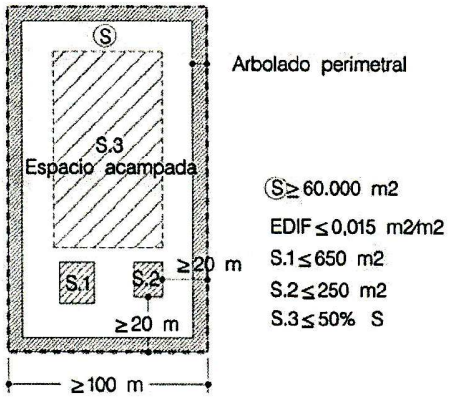
    Se establecen las siguientes condiciones:

    1. Tipología:
       Edificación aislada.

2. Parcela mínima:
   60.000 m², con un frente mínimo de 100 m

3. Retranqueos:
   20 m.

4. Ocupación máxima:
   250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 650 m².

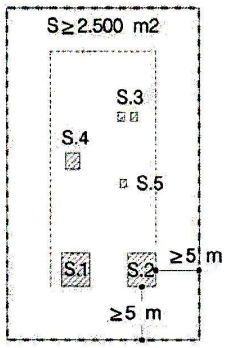


5. Edificabilidad máxima:
   0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones.

6. Altura máxima:
   3,50 m. a cornisa de altura máxima, permitiéndose para el volumen principal, dos alturas, 7 m. de altura a cornisa

- Áreas de Ocio y esparcimiento al aire libre. Se establece una parcela mínima de 2.500 m², en las que será posible situar fuentes, barbacoas, bancos, mesas, juegos para niños, pequeños kioscos de bebida de superficie inferior a 20 m² y aseos de superficie inferior a 36 m², de altura máxima una planta y 3,50 m. a cornisa, separándose al menos 5 m de los linderos, con una edificabilidad máxima de 0,015 m²/m².

  Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.



EDIF<0,015 m2 /m2

- Alojamientos de Turismo Rural. Comprende los tipos contemplados en el Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

  Podrán disponerse alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta, según lo contenido en el artículo 7.3.7 de la presente Normativa Urbanística.

  En el primer caso, al no quedar fuera de ordenación las edificaciones tradicionales, son admisibles las obras de acondicionamiento, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie de aquella o la superficie necesaria para cumplir con lo dispuesto en Decreto 75/2013, de 28 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento de turismo rural en la Comunidad de Castilla y León.

  Para las construcciones de nueva planta, caben dos situaciones:

  a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el apartado correspondiente del presente artículo o lo establecido en el párrafo siguiente.

  b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las mismas condiciones del punto anterior, excepto lo referido a distancias de fachada a la carretera, y a parcela mínima, que será de 60.000 m², con frente mínimo de 100 m y 20 m de retranqueos a los linderos.

- Clubes de campo, deportivos o clubes sociales, con parcela mínima 60.000 m², una edificabilidad de 0,01 m²/m² para el conjunto de edificaciones, 20 metros de retranqueo mínimo a los linderos y altura máxima 1 planta y 3,50 m. a cornisa, excepto edificaciones auxiliares que requieran altura mayor por condiciones de uso, hasta un máximo de 4 m.

- **Otros usos de interés público.** Para el resto de los usos que puedan considerarse de interés público, por alguno de los motivos enunciados al comienzo del presente artículo, se aplicarán las condiciones establecidas para los Clubes de Campo, deportivos o clubes sociales.

Artículo 7.3.8. Edificaciones existentes.

Para las edificaciones existentes recogidas en el Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural de las presentes NUM, quedan autorizadas las obras de rehabilitación y reforma, y cualquier otra actuación según las especificaciones de las fichas del Catálogo.

El resto de edificaciones se consideran fuera de ordenación, y deberán legalizar su situación tras la aprobación de las presentes NUM, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables.

. Artículo 7.3.9. Protección a la infraestructuras en Suelo Rústico

En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado en las Normas Urbanísticas sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a carreteras, tendrán vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, o a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o a las fajas de protección establecidas en las mismas.

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, colectores generales, líneas eléctricas, ferroviarias, radio-eléctricas, aeronáuticas, etc.; o se modificarán previa justificación.

El Término Municipal de Montorio se encuentra afectado por:

***Las carreteras de Titularidad autonómica que discurren por el término municipal de Montorio son:

- **SC-BU-2**9, Travesía de Montorio, perteneciente a los Tramos Sin Clasificar de la Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas.
- **BU-622**, de Burgos a Cruce con N-627, perteneciente a la Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas.
- **CL-633**, de N-627 a Cornudilla, perteneciente a la Red Básica de Carreteras Autonómicas.

En cuanto a las actuaciones previstas en las zonas de dominio público, servidumbre y zona de afección, así como la línea límite de edificación, de las carreteras de Titularidad Autonómica y de la Red Provincial, se tendrá en cuenta lo señalado por la Junta de Castilla y León y Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Según se puede extraer de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León:

Las afecciones de las posibles construcciones con relación a las carreteras de titularidad autonómica son las siguientes.

- Las **nuevas edificaciones**, dentro del suelo rústico, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.

- Los nuevos cerramientos se situarán alineados con los cerramientos colindantes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).

- En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:

    - Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de

fábrica, se colocarán a 3,00 metros de la arista exterior de la explanación.

- Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm. de altura, se colocará a 8,00 metros de la arista exterior de la explanación.
- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.

- Las **conducciones subterráneas**, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

  Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de 8,00 metros de la arista exterior de la explanación.

- Los **tendidos aéreos** se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto 1º, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- Las **plantaciones** podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.

- Los **vertederos** no se autorizarán en ningún caso.

- Todos los **nuevos accesos fuera de los tramos urbanos** cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

Edificaciones de uso público: Las construcciones cuyo uso sea público y que, por este motivo, tengan un mayor grado de incidencia sobre el tráfico de la carretera, serán objeto de

informe previo a su autorización para establecer las condiciones de aparcamientos y ordenación del tráfico.

Normas Generales: Los Estudios de Detalle, Planes Parciales o cualquier otro tipo de documentos urbanísticos que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como las actuaciones previstas y no tratadas en el presente documento, serán presentados a informe en el Servicio Territorial de Fomento.

***Las carreteras de titularidad Estatal que discurren por el Término Municipal de Montorio son:

- Tramo de la futura **A-73**
- **N-627** Burgos-Santander

En las cuales la normativa de aplicación es la de la Red de Carretera Estatales:

-Ley 25/1988, de 29 de Julio de CARRETERAS.

-R.D. 1812/94, Reglamento General de Carreteras.

-O.M. de *16 de diciembre de 1997.*

Los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras, establecen zonas de dominio público, servidumbre y afección para las autopistas, autovía y vías rápidas de 8, 25 y 100, respectivamente y para el resto de 3,8 y 50 respectivamente, desde la arista exterior de la explanación, en las que se requiere autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para cualquier tipo de obra e instalaciones.

El artículo 25 de la de la misma Ley establece la línea límite de edificación en 50 m en autopistas, 100 m en circunvalaciones y 25 m en el resto, medidas desde la arista exterior de la calzada y desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

Artículo 7.4.1. División de categorías en Suelo Rústico.

El Suelo clasificado como Rústico dentro del término municipal se divide en las siguientes categorías, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus

especiales valores ecológicos, paisajísticos, tradicionales, agrícolas o ganaderas, culturales, históricos, naturales, etc. Dichas zonas aparecen reflejadas en los planos de Ordenación correspondientes y son:

1. Suelo Rústico Común, grafiado con las siglas **SR-C.**
2. Suelo Rústico con Protección Especial, grafiado con las siglas **SR-PE**
3. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, grafiado con las siglas **SR-PI**
4. Suelo Rústico con Protección Cultural, grafiado con las siglas **SR-PC**
5. Suelo Rústico con Protección Natural, grafiado con las siglas **SR-PN**
6. Suelo Rústico con Protección de Asentamiento Tradicional, grafiado con las siglas **SR-AT.**
7. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, grafiado con las siglas **SR-PA.**

Además de estas categorías, resultan áreas de protección todas aquellas establecidas por la legislación sectorial correspondiente contempladas en el Catálogo de Elementos Protegidos, y sometidas a su régimen específico, que deberá ser contemplado simultáneamente con las determinaciones del presente Título.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones de las presentes Normas o la legislación sectorial que le sea de aplicación, pueda corresponder a varias categorías de Suelo Rústico, se le considerará incluido en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria.

En este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a un área de protección determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la protección aplicada, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas necesarias para la regeneración de las condiciones originales.

Artículo 7.4.2. Suelo Rústico Común. SR-C.

Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras **SR-C.**

Los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el Capítulo anterior, son:

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

2. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, siempre que estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

En SR-C, se consideran prohibidos el resto de los usos no contemplados en los artículos 7.1.2 y 7.1.3. y los expresamente señalados como tales en los citados artículos 7.3.1 a 7.3.8.

Las condiciones estéticas a las que habrán de ajustarse serán las mismas que las especificadas en el artículo 7.3.2 de la presente Normativa Urbanística y las de las condiciones generales, con las precisiones que se pueden efectuar para cada uno de los usos considerados en los artículos correspondientes.

Artículo 7.4.3. Suelo Rústico con Protección Especial. SR-PE.

Suelo rústico con protección especial de actividades extractivas: SR-PE ex.

Está constituido por los terrenos en los que actualmente existe concesión administrativa para este uso, en base a la calidad y abundancia de la arena silícea que se extrae actualmente.

Los usos permitidos son las Actividades Extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.

Los usos autorizables son:

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

- 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. Las instalaciones de regadío.
    8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

Los usos prohibidos son los no contemplados en este artículo y en particular:

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

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

    1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
    2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Los proyectos de explotación de las zonas de suelo rústico de actividades extractivas estarán sometidos a EIA.

Suelo rústico con protección especia de entorno cementeriol: SR-PE ec.

Se establece en este caso el entorno del cementerio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36 del Decreto 16/2005 de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, modificado por la Disposición Final Primera

del nuevo Decreto de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que dice:

"… Se modifica el apartado 5 del artículo 36 del Decreto 16/2005, de 10 de febrero, de policía sanitaria mortuoria, que queda redactado del siguiente modo:"

"Las edificaciones de cualquier tipo, así como las reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes, deben respetar las siguientes distancias a los cementerios:

- 100 metros en núcleos con población igual o superior a 20.000 habitantes.
- 50 metros en núcleos con población igual o superior a 5.000 habitantes e inferior a 20.000.
- 15 metros en núcleos con población inferior a 5.000 habitantes."

En este caso aplicamos la condición c).

Artículo 7.4.4. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras. SR-PI.

Se han incluido en esta categoría los terrenos que están ocupados o lo van a estar por obras públicas, infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, que deben ser protegidas y preservadas de la urbanización, de conformidad con la legislación sectorial vigente.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En las carreteras de ámbito nacional se estará a lo que determina la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras

En las carreteras de ambito autonómico se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado,

Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario,

Ley 32/2003 de 4 de noviembre, General de Telecomunicaciones,

Ley 34/1998 de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8-10-1998)

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28-11-1997).

A los efectos de su definición, prevalece la definición legal de la línea de edificación, afecciones y servidumbres de paso incluidas en la normativa sectorial de aplicación sobre la documentación gráfica de las NUM que se considera indicativa y no limitativa.

El Término Municipal de Montorio se encuentra afectado por:

**Las carreteras de Titularidad autonómica que discurren por el término municipal de Montorio son:

- **SC-BU-2**9, Travesía de Montorio, perteneciente a los Tramos Sin Clasificar de la Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas.
- **BU-622**, de Burgos a Cruce con N-627, perteneciente a la Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas.
- **CL-633**, de N-627 a Cornudilla, perteneciente a la Red Básica de Carreteras Autonómicas.

En cuanto a las actuaciones previstas en las zonas de dominio público, servidumbre y zona de afección, así como la línea límite de edificación, de las carreteras de Titularidad Autonómica y de la Red Provincial, se tendrá en cuenta lo señalado por la Junta de Castilla y León y Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

**Las carreteras de titularidad Estatal que discurren por el Término Municipal de Montorio son:

- Tramo de la futura **A-73**
- **N-627** Burgos-Santander

En las cuales la normativa de aplicación es la de la Red de Carretera Estatales:

-Ley 25/1988, de 29 de Julio de CARRETERAS.

-R.D. 1812/94, Reglamento General de Carreteras.

-O.M. de *16 de diciembre de 1997.*

Los artículos 21, 22 y 23 de la Ley 25/1988, de Carreteras, establecen zonas de dominio público, servidumbre y afección para las autopistas, autovía y vías rápidas de 8, 25 y 100, respectivamente y para el resto de 3,8 y 50 respectivamente, desde la arista exterior de la explanación, en las que se requiere autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para cualquier tipo de obra e instalaciones.

El artículo 25 de la de la misma Ley establece la línea límite de edificación en 50 m en autopistas, 100 m en circunvalaciones y 25 m en el resto, medidas desde la arista exterior de la calzada y desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de

construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos: el transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial; la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía; la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua; el saneamiento y depuración de aguas residuales; la recogida y tratamiento de residuos; las telecomunicaciones; las instalaciones de regadío; y otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

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

2º. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

3º. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial; la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía; la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua; el saneamiento y depuración de aguas residuales; la recogida y tratamiento de residuos; las telecomunicaciones; las instalaciones de regadío; y otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

5º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados 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, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente, y además:

1º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

3º. Dentro de los dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados 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, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Servidumbres de paso aéreo de Energía Eléctrica (Barcina-La Lora)

De acuerdo con el art.158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000):

"La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

a) El vuelo sobre el predio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/1968 (BOE 27-12-68).

Por otra parte, el artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28-11-1997), establece:

"La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como suelo 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."

Servidumbre del Gaseoducto Burgos-Cantabria-Asturias

I. Para la conducción principal:

A. No se efectuarán trabajo de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

B. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

C. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior

a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización de la Dependencia de Industria y Energía de la provincia Burgos, la cual podrá concederla, previa petición de informe a ENAGAS y a aquellos Organismos que consideren conveniente consultar.

II. Para las estaciones de protección catódica:

A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

B. Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de los establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados I y II anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento a la Dependencia de Industria y Energía de la provincia de Burgos.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1 / BOE 06-12-74), admite un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el l.e.h. 1 será menor de 8 y el l.e.h.10 será menor de 5, siendo:

l.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 km) es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5 km de ancho (0,25 km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1 km de longitud.

l.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 km) es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1 km. En el caso de que uno de los índices sobre 1 km sea superior a 8, se considere dicho l.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

Por otra parte, el art. 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, (BOE 8-10-98), establece:

"La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes."

Servidumbres Aeronáuticas

Aunque el ámbito de las Normas Urbanísticas de Montorio no está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes a los Aeropuertos de Interés General, conforme al artículo 8 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del mencionado Decreto.

Artículo 7.4.5. Suelo Rústico con Protección Cultural. SR-PC.

El Suelo Rústico con Protección Cultural **(SR-PC)**, está constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se establece Suelo Rústico con Protección Cultural sobre las parcelas o ámbitos de influencia en las que se localizan los yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito del término municipal o, si así ocurriera, los que pudieran aparecer.

El régimen de usos aplicable estará condicionado a:

- la valoración que haga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural basada en la naturaleza del yacimiento y en los estudios que se realicen para su determinación (en el caso de los yacimientos arqueológicos).

- que no se dañe el bien a proteger.

Serán de aplicación, en su caso, las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en el SR-PC deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la correspondiente concesión de licencia municipal se estará a lo especificado en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico y en sus Normas de Protección.

En el Suelo Rústico con Protección Cultural no se considera ningún uso característico, por lo que la totalidad de los usos estarán sujetos a autorización.

Los usos y edificaciones sujetos a autorización en el Suelo Rústico con Protección Cultural son:

- Infraestructuras existentes, servicios y equipamientos públicos relacionados directamente con el elemento a proteger, con vistas a su recuperación, puesta en valor, estudio o exposición.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

Se consideran prohibidos los restantes.

Artículo 7.4.6. Suelo Rústico con Protección Natural. SR-PN.

Según con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), constituido por los terrenos calificados como zonas de reserva o de uso limitado de los Espacios Naturales Protegidos, así como por los terrenos definidos en la normativa de

aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.

En el caso concreto del municipio de Montorio, la caracterización y justificación de las clases de SR-PN está basada fundamentalmente en la presencia de las siguientes figuras:

- LIC (ES4120072) “Riberas del río Arlanzón y afluentes” (Su delimitación se puede consultar en el ANEXO MAPAS: Mapa 3 PLANTA GENERAL NATURA + IBAS de la Documentación Informativa, o bien, en el Plano de Ordenación PO.1).

- Cauces y su zona de servidumbre (5 metros a cada lado desde el límite del cauce, es decir, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias).

- Vía Pecuaria “Cañada-Colada de Merinas”. Clasificada de acuerdo con ORDEN MAM/1546/2005, de 14 de noviembre, relativa a la aprobación de la clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Montorio, en la provincia de Burgos.

- Hábitat naturales (Anexo I de la Directiva Hábitat (92/43/CEE)) ajustados a la realidad y escala de los planos. Se incluyen en estas zonas aquellos terrenos agrícolas, eriales o pastizales que se enclavan entre estos hábitat con objeto de dar una continuidad coherente a las manchas de suelo rústico con protección natural, así como de favorecer la existencia de corredores ecológicos que conecten aquellas zonas con protección natural próximas entre si.

- IBA-029-Hoces del Alto Ebro y Rudrón (Las IBAs son Áreas Importantes para las Aves identificadas por SEO/BirdLife según criterios internacionales). Concretamente, esta IBA se encuentra en el extremo más septentrional del término municipal y coincide con terreno perteneciente al hábitat natural prioritario 6220. Su coincidencia con el territorio municipal se puede consultar en el ANEXO MAPAS: Mapa 3 de la Documentación Informativa.

- Se clasifican también los terrenos que coinciden con la definición de monte del artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; y zonas boscosas por la importancia de los ecosistemas forestales para la preservación de la biodiversidad y como sumideros de CO2, reguladores climáticos y reductores de los procesos erosivos. Las cuestas o laderas con matorral o pastos también se

incluyen en la delimitación como suelo rústico con protección natural en atención al artículo 5º de la Ley de Montes.

- Localizaciones aportadas por el órgano ambiental de la Administración Regional sobre la presencia de taxones de flora protegida: Genista pulchella y Pulsatilla rubra (Decreto 63/2007) cuya localización se puede consultar en el plano de información DI-PI-9 FLORA AMENAZADA.

- Localizaciones aportadas por el órgano ambiental de la Administración Regional sobre la presencia de fauna protegida: Neophron percnopterus y Circus pygargus. Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 139/2011).

- Zonas de singularidad paisajística sobre todo de zonas de cortados calizos y cumbres de los parajes de cuestas.

A los efectos de su delimitación, en el caso de los terrenos incluidos de acuerdo a la legislación sectorial (aguas, montes, vías pecuarias, espacios naturales) prevalece la definición legal de su ámbito incluida en la normativa sectorial correspondiente sobre la grafía en Planos, que no debe considerarse limitativa sino indicativa.

Dentro de esta categoría se establece la siguiente zonificación:

1. Constituye el Suelo Rústico con Protección Natural de **"Cauces y Riberas" (SR-PN-cr)** los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de los lagos, las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, entendiendo por cauce, ribera y margen los términos contenidos en la Ley de Aguas.

   En este caso se establece sobre los terrenos de cauce, riberas y márgenes del río Urbel, arroyo del Fuentemaján, arroyo del Escapulario, arroyo de los Pozos, arroyo de Güidivilli, arroyo de Santa Delicia y arroyo de Celada.

   Se estará a lo dispuesto en el la Ley 6/1992 de 18 de diciembre sobre Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH) de 11 de abril de 1986.

   Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986

(R.D.P.H.), relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los Capítulos I y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H.), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones.

No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante Decreto (artículo 14.2 del R.D.P.H.).

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecidos en los arts. 6 y 7 del citado R.D.P.H. Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas, y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del RDPH:

Art.234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Aguas:

Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.

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.

Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

Art.245. Autorizaciones de vertido

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos

residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere autorización administrativa.

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del RDPH.

Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas)

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederán a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

Para la planificación y posterior realización de las obras en cauces se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH, relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los Capítulos II y III del Título II).

Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

En el **SR-PN-cr**, los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Infraestructuras territoriales que en todo caso deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Las edificaciones tradicionales existentes, rehabilitadas para los mismos usos para los que estaban destinadas, para actuaciones relacionadas con el uso público, o destinadas a turismo rural.

- Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2. Suelo Rústico con Protección Natural de **"Vía Pecuaria" (SR-PN-vp).** En el término municipal de Montorio se encuentra clasificada la Vía Pecuaria denominada "Cañada-Colada de Merinas" procedente de los vecinos términos municipales de Huérmeces y Merindad de Río Ubierna en su anejo de Castrillo de Rucios; la vía pecuaria citada posee una anchura de 75 metros, excepto en las zonas más próximas al núcleo urbano de Montorio, donde la citada anchura se reduce y su longitud aproximada dentro de este término es de unos 7.500 metros; siendo su dirección S-NW.

Según la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias se consideran usos compatibles y usos complementarios los siguientes:

a. Usos compatibles.

- Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el transito ganadero.

  Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganaderos, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultura.

  En el caso de que la circulación de vehículos motorizados esté vinculada a una actividad de servicios, dicha autorización se sustituirá por la declaración responsable prevista en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración responsable deberá presentarse con un periodo mínimo de antelación de quince días, para que la Comunidad Autónoma

pueda comprobar la compatibilidad de la circulación del vehículo motorizado con lo establecido en el artículo 1.3.

- Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

b. Usos complementarios.

- Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgata y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

- Podrán establecerse sobre instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 3/1995.

  Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

  Cuando se trate de instalaciones vinculadas a una actividad de servicios, dicha autorización se sustituirá por la declaración responsable prevista en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La declaración responsable deberá presentarse con un periodo mínimo de antelación de quince días, para que la Comunidad Autónoma pueda comprobar la compatibilidad de la instalación desmontable con lo establecido en el artículo 1.3.

- Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

REQUERIMIENTOS LEGALES

ZONAS RED NATURA 2000. En este caso LIC “Riberas del Río Arlanzón y afluentes” (ES4120072):

Se deberá tener en cuenta el Artículo 45.4 Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

> “4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.”
>
> “5. Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan, programa o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones Públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida.
>
> La concurrencia de razones imperiosas de interés público de primer orden sólo podrá declararse para cada supuesto concreto:
>
> a. Mediante una ley.
> b. Mediante acuerdo del Consejo de Ministros, cuando se trate de planes, programas o proyectos que deban ser aprobados o autorizados por la Administración General del Estado, o del órgano de Gobierno de la Comunidad autónoma. Dicho acuerdo deberá ser motivado y público.
>
> La adopción de las medidas compensatorias se llevará a cabo, en su caso, durante el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas y de evaluación de

impacto ambiental de proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable. Dichas medidas se aplicarán en la fase de planificación y ejecución que determine la evaluación ambiental.

Las medidas compensatorias adoptadas serán remitidas, por el cauce correspondiente, a la Comisión Europea."

Presencia de Taxones presentes en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León: *Pulsatilla rubra y Genista pulchella.*

Se deberá tener en cuenta el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora:

"Artículo 4. Efectos de la Catalogación.
2. La Consejería de Medio Ambiente velará por que, en cuantas actuaciones ser realicen en el medio natural, se minimicen los impactos o alteraciones negativas sobre las especies incluidas en las categorías de En peligro de extinción, Vulnerables, Sensibles a la alteración de su hábitat, De interés especial o De atención preferente de modo que se mantengan en un estado de conservación favorable.

3. En los supuestos que se mencionan a continuación, la correspondiente memoria o proyecto de ejecución deberá incluir un apartado específico en el que se evalúe su incidencia sobre las especies aludidas en el apartado 2 cuando, de acuerdo con la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente, alguna de ellas esté presente en su ámbito de actuación.

Tales supuestos son los siguientes:

- Proyectos sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que se emplacen en suelo rústico.
- Instrumentos de ordenación forestal.
- Proyectos de repoblación forestal.
- Proyectos que modifiquen el dominio público hidráulico y se emplacen en suelo rústico.
- Proyectos de concentración parcelaria para los que el órgano ambiental señale en la decisión motivada de su no sometimiento al procedimientos de evaluación ambiental la necesidad de cumplir con la evaluación requerida en este apartado.

Instrumentos de planeamiento urbanístico que estén sometidos al trámite ambiental previsto en el artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

La Consejería condicionará la aprobación de dichos proyectos o su informe favorable a la adopción de las medidas oportunas para minimizar su incidencia negativa sobre dichas especies. Este informe podrá integrarse en otros preceptivos, como un apartado específico en el que se dejará constancia del cumplimiento de este Decreto."

Artículo 7.4.7. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. SR-AT.

Según con lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT), constituido por los terrenos protegidos para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

Se consideran usos permitidos, aquellos que son característicos y tradicionales del asentamiento.

En el **SR-AT**, los usos y edificaciones sujetos a autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma son:

- Aquellos que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artículo 7.4.8. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. SR-PA.

Según lo dispuesto en la LUCyL/99, se delimita Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA), constituido por los terrenos protegidos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales, así como por los terrenos protegidos para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

El régimen mínimo de protección para Suelo Rústico con Protección Agropecuaria será el siguiente:

a) Son usos permitidos:

b)

i. Aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

ii. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial; la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía; la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua; el saneamiento y depuración de aguas residuales; la recogida y tratamiento de residuos; las telecomunicaciones; las instalaciones de regadío; y otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

c) Son usos sujetos a autorización:

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

ii. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

iii. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial; la producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía; la captación, depósito, tratamiento y distribución de agua; el saneamiento y depuración de aguas residuales; la recogida y tratamiento de residuos; las telecomunicaciones; las instalaciones de regadío; y otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

iv. Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento siempre que estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

v. Los usos dotacionales que puedan considerarse de interés público por estar vinculados 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.

d) Son usos prohibidos todos los no citados anteriormente, y además:
    i. Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
    ii. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

Se clasifican bajo la categoría de Suelo Rústico con Protección Agropecuaria aquellos terrenos señalados en el Plano PO-1 Clasificación del Suelo, que se encuentran situados en el margen izquierdo del arroyo del Escapulario y que presentan un mosaico de fincas de cultivo alternando con linderos poblados de quejigo, encina y matorral xerófilo, principalmente de tomillos y lavandas, que presentan un hábitat idóneo para un amplio abanico de especies de fauna, además de constituir un elemento paisajístico de singular tipo *bocage*, es decir, pequeñas parcelas irregulares (tierras de cultivo y prados), separados entre sí por setos vivos, muretes o taludes y por árboles que a menudo bordean los caminos.

ANEXO.- TABLA SÍNTESIS

1. Suelo Rústico Común. **SR-C**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	**Parcela mínima**	**Retranqueos**	**Ocupación**	**Alturas**	**Otras**
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		Aislada o incorporada a volumen ppal.	s.u.v.	s.u.v.	1,5%, con un máximo de 200 m^2	1 planta 3,5 m.	300 m separación núcleo
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	2.500 m^2	5 m Explot. a 300 m de SU	20% sobre la 1ª Ha. y 5% sobre el resto de la parcela. 2.000 m^2 máximo por edificación	1 planta 7 m.	Prohibido uso residencial
	Establos y granjas						
	Viveros e invernaderos		10.000 m^2				Aparcam. en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*)		Aislada	60.000 m^2 y 100 m. frente	20 m. a linderos	0,5%, máx. 200 m^2	1 planta en 80% y 2 en el resto. 7m. máx.	Edificab. 0,005 m^2/m^2 Separación edificación 250 m.
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS		Aislada	No aplicable	5 m	La necesaria	1 planta y 4 m.	
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Aislada	10.000 m^2	15 m camino 10 m resto	2000 m^2 por edificación	2 plantas 7 m.	0,2 m^2/m^2 1ª Ha. y 0,05 m^2/m^2 resto
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera (*)		10.000 m^2	5 m.	2,50 %	Según tipo	Edificab. 0,05 m^2/m^2
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general (*)		10.000 m^2, 60.000 m^2 industria gral	10 m, 20 m Industria gral.	2.000 m^2 por edificación	2 plantas 7 m.	0,2 m^2/m^2 1ª Ha. y 0,05 m^2/m^2 resto e industria gral
	Espacios de acampadas (*)		60.000 m^2 100 m. frente	20 m.	250 m^2 por edificación. 650 m^2 ppal	3,50 m. 7 m. ppal	Edificab. 0,015 m^2/m^2
	Áreas de ocio (*)		2.500 m^2	5 m.	1,50 %	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,015 m^2/m^2
	Alojamientos de Turismo Rural (*)		60.000 m^2 y 100 m. frente	20 m.	2,50% hasta 2ª Ha. 1% el resto	2 plantas 7 m.	0,025 m^2/m^2 1ª y 2ª Ha. y 0,02 el resto
	Clubes de campo, deportivos y sociales (*)		60.000 m^2	20 m.	Según edificabilidad	1 planta y 3,50 m.	Edificab. 0,01 m^2/m^2

(*) Uso sujeto a autorización de la Junta de Castilla y León.

2. Suelo Rústico Protección Infraestructuras. **SR-PI**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	**Parcela mínima**	**Retranqueos**	**Ocupación**	**Alturas**	**Otras**
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS (*)		Según SR-C					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*)		Según SR-C					
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)		Según SR-C					
CONSTRUC. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Espacios de acampadas (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Áreas de ocio (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Alojamientos de Turismo Rural (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					
	Clubes de campo, deportivos y sociales (*)	Según SR-C. Vinculadas a la conservación y servicio de las infraestructuras.					

(*) Uso sujeto a autorización de la Junta de Castilla y León.

3. Suelo Rústico Protección Cultural. **SR-PC**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	**Parcela mínima**	**Retranqueos**	**Ocupación**	**Alturas**	**Otras**
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS		USO PROHIBIDO					
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS (*)		Existentes					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	Relacionados directamente con el bien a proteger					
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera	USO PROHIBIDO					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general	USO PROHIBIDO					
	Espacios de acampadas	USO PROHIBIDO					
	Áreas de ocio (*)	Según SR-C					
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización de la Junta de Castilla y León.

4. Suelo Rústico Protección Natural, cauces y riberas. **SR-PN-cr**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	**Parcela mínima**	**Retranqueos**	**Ocupación**	**Alturas**	**Otras**
VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS		USO PROHIBIDO					
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS(*)		Según SR-C. Deberán someterse a EIA					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		Según SR-C					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos	USO PROHIBIDO					
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera	USO PROHIBIDO					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general	USO PROHIBIDO					
	Espacios de acampadas	USO PROHIBIDO					
	Áreas de ocio (*)	Según SR-C					
	Alojamientos de Turismo Rural	USO PROHIBIDO					
	Clubes de campo, deportivos y sociales	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización de la Junta de Castilla y León.

5. Suelo Rústico Protección Especial. **SR-PE**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	**Parcela mínima**	**Retranqueos**	**Ocupación**	**Alturas**	**Otras**
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)		USO PROHIBIDO					
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS, FORESTALES Y PISCÍCOLAS (*)		Según SR-C					
EDIFICACIONES LIGADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (*)		Según SR-C					
EDIFICIOS VINCULADOS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS		Según SR-C					
CONSTR. ASENTAMIENTOS TRADICIONALES		USO PROHIBIDO					
OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO	Servicios públicos y equipamientos (*)	USO PROHIBIDO					
	Edificaciones vinculadas al servicio del viajero en carretera (*)	USO PROHIBIDO					
	Industrias agropecuarias, almacenes, talleres domésticos o industria tradicional, e industria general (*)	USO PROHIBIDO					
	Espacios de acampadas (*)	USO PROHIBIDO					
	Áreas de ocio (*)	USO PROHIBIDO					
	Alojamientos de Turismo Rural (*)	USO PROHIBIDO					
	Clubes de campo, deportivos y sociales (*)	USO PROHIBIDO					

(*) Uso sujeto a autorización de la Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN.

Artículo 7.5.1. Procedimiento.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 293 y siguientes del RUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1. La documentación exigible será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales, incluyendo al menos:

- Planos del emplazamiento reflejando situación, límites, accesos, construcciones e instalaciones existentes y propuestas, elementos naturales y determinaciones del planeamiento.
- Memoria descriptiva y justificativa de la necesidad del emplazamiento en Suelo Rústico

2. Será preceptivo un periodo de información pública de veinte (20) días, que deberá anunciarse en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

3. Concluida la información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones, o bien su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la exposición pública.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a la LUCyL, al RUCyL, a las presentes Normas, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

5. Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2 del RUCyL.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

En cuanto a las limitaciones de propiedad, para llevar a cabo cualquier actuación en la zona de dominio público, servidumbre o afección, de una carretera de ámbito nacional, se recabará autorización del organismo titular de la carretera conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable. En el caso de titularidad estatal, Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras, Cap.III - Sec. 1ª – art. 20 y ss.; y en el caso de titularidad autonómica Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, Titulo III Capítulo I art.22 y ss.

TÍTULO VIII- DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO 1.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los instrumentos que definen la LUCyL y el RUCyL como planeamiento de desarrollo, Planes Parciales, Estudio de Detalle y Planes Especiales, sirven para el desarrollo y la Gestión de los suelos clasificados como suelos urbanos no consolidados a suelos urbanizables.

Dado que en las presentes NUM no se han delimitado suelos pertenecientes a estas categorías, no consideramos necesario especificar las determinaciones de los instrumentos citados, por lo que nos limitamos a citar los artículos de la LUCyL y del RUCyL donde se definen, por si en un futuro se considerase necesaria la inclusión de algún sector de estas categorías de suelo.

Artículo 8.1.1. Planes Parciales.

Finalidad, Formulación y Tramitación

- Finalidad: artículo 46 de la LUCyL y artículo 137 del RUCyL.
- Formulación: artículo 50 de la LUCyL y artículo 138 del RUCyL.
- Tramitación: artículos 52, 53 y 55 de la LUCyL.

Determinaciones.

- Artículo 44 de la LUCyL y artículos 139, 140 y 141 del RUCyL.

Documentación:

- Artículo 142 del RUCyL.

Artículo 8.1.2. Estudios de Detalle.

Finalidad.

- Artículo 45 de la LUCyL y sección 1ª Capítulo IV del Título II del RUCyL.

Tramitación.

- Artículos 50 y 55 de la LUCyL y artículos de 163 a 166 del RUCyL.

Determinaciones.

- Artículo 44 de la LUCyL y artículo 128 del RUCyL.

Contenido:

- Artículo 51 de la LUCyL y artículo 136 del RUCyL.

Artículo 8.1.3. Planes Especiales.

Finalidad.

- Artículo 47 de la LUCyL.

Determinaciones.

- Artículo 47 de la LUCyL y artículos 145 y 146 del RUCyL.

Documentación:

- Artículo 148 del RUCyL.

CAPÍTULO 2.- GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8.2.1. Actuaciones Aisladas.

Se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas, según lo especificado en el artículo 210 del RUCyL:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- Actuaciones aisladas de urbanización (**AA-U**).

  Las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas en el planeamiento urbanístico como suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

  Las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación sobre su propia parcela, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística, ejecuta y financia por sus propios medios la actuación, previa obtención de la licencia.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico sobre la parcela afectada por la actuación, todo ello conforme al procedimiento reglamentariamente regulado en los artículo 213 y 214 del RUCyL.

En este último caso, el proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

- Actuaciones aisladas de normalización. (**AA-N**)

Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización (UN) utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización (PN).

Las unidades de normalización son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.

Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

La documentación y procedimiento de tramitación de los Proyectos de Normalización son los establecidos en los artículos 219 y 220 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador, y como tal promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización (que deberán presentar en el ayuntamiento para su aprobación), ejecutan la actuación ajustándose a lo dispuesto en dicho Proyecto y financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

- Actuaciones aisladas de urbanización y normalización. (**AA-NU**)

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones de las Normas, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los dos apartados anteriores, así como a lo establecido en el artículo 222 del RUCyL.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- Actuaciones aisladas de expropiación. (**AA-E**)

Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, para ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, la Administración expropiante se integra en la Unidad de Actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- Actuaciones aisladas de ocupación directa. (**AA-O**)

  El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de Suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

  La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios.

  En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

  Los requisitos de su ejecución, procedimiento y efectos son los determinados en los artículos 229 a 231 del RUCyL.

- Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, (**AA-OP**) conforme a la legislación sobre régimen local.

Artículo 8.2.2. Ejecución de las Actuaciones Aisladas.

Una vez aprobadas definitivamente las presentes NUM, podrán desarrollarse las U.A.A. mediante la presentación de los correspondientes proyectos por quienes hayan optado por la condición de urbanizador.

Los terrenos destinados a viales, serán de cesión gratuita una vez urbanizados.

Los gastos de urbanización correrán a cargo de los propietarios del suelo, quienes deberán anticipar dichos gastos con carácter previo al comienzo de las obras mediante la imposición de un canon de urbanización, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre haciendas locales y los siguientes apartados:

- El canon se establecerá sobre la totalidad de las fincas integrantes de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los tenemos de dominio público y quedando afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.

- El canon se devengaría en proporción a la superficie total de las parcelas afectadas.

Artículo 8.2.3 Fichas de Actuaciones Aisladas

Se han definido las siguientes Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización:

- Actuaciones Aisladas de normalización y urbanización: se corresponden con parcelas cuyos frentes están urbanizados sólo parcialmente, no cuentan con todos los servicios que exige el artículo 23 del RUCyL, pero están disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y por ello, pueden ser completada la urbanización de forma conjunta para todas las parcelas que integran la actuación.

.

Se distinguen las siguientes:

- AA-1.- número máximo de viviendas 26 uds.
- AA-2.- número máximo de viviendas 16 uds.
- AA-3.- número máximo de viviendas 17 uds
- AA-4.- número máximo de viviendas 21 uds.
- AA-5.- número máximo de viviendas 22 uds.
- AA-6.- número máximo de viviendas 08 uds.
- AA-7.- número máximo de viviendas 10 uds.

En este caso, es necesaria la presentación de un proyecto de urbanización conjunto que resuelva la urbanización completa del área, adaptando la sección de calle a las definidas en el Capítulo I del Título IV de las presentes NUM.

El número máximo de viviendas, se ha calculado en función de los parámetros establecidos en la ordenanza R-2 sobre frentes mínimos de parcela y número máximo de viviendas que pueden adosarse en una pastilla, siendo el número máximo de viviendas construibles en las siete Actuaciones Aisladas que se definen de 120 uds.

Se presenta en el ANEXO II los Certificados de caminos municipales, afectados por las Actuaciones Aisladas y expedidos por Ayuntamiento.

Artículo 8.2.4 Clases de proyectos.

Para la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes NUM, se presentarán los proyectos técnicos correspondientes, en los que se definirá de modo completo las obras e instalaciones a realizar así como las cesiones y requisitos urbanísticos de que sean necesarias.

Según el objeto y su contenido se diferencian:

- Proyectos de obras.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de instalaciones.
- Proyectos de actuaciones urbanísticas.

Artículo 8.2.5 Proyectos de obras.

En función de la naturaleza de las obras se diferencian los siguientes:

1. Obras en los edificios, que podrán ser de:
   a. Restauración
   b. Conservación
   c. Consolidación o reparación
   d. Acondicionamiento
   e. Reestructuración
   f. Obras exteriores

2. Obras de demolición.

3. Obras de nueva planta.

<u>1. OBRAS EN LOS EDIFICIOS</u>

Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.

A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales, las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

1. Obras de restauración
   Su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.

2. Obras de conservación o mantenimiento
   Son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.

3. Obras de reparación
   Son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.

4. Obras de acondicionamiento
   Son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.

5. Obras de reestructuración
   Son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.

6. Obras exteriores
   Son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

2. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

3. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente.

Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Artículo 8.2.6 Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización (**PU**) tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Se redactarán de acuerdo con las especificaciones contenidas en el Título IV – "Condiciones Generales de Urbanización" de las presentes NUM.

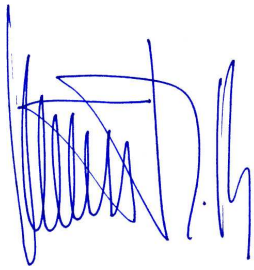
Artículo 8.2.7 Proyectos de instalaciones.

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Artículo 8.2.8 Proyectos de actuaciones urbanísticas.

En este grupo quedan englobadas todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y precisen de la obtención de licencia de obras.

Burgos, Febrero de 2015



El arquitecto del equipo redactor.

Fdo.: César Morcillo

ANEXO I
DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

METADATOS DE PLANEAMIENTO

CODIFICACION: 09227MNUM_MONTORIO
FECHA DE METADATOS: 6/13/2010
TIPO DE PLANEAMIENTO: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
TRAMITACION: Nuevo

DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: Montorio
PROVINCIA: BURGOS
MUNICIPIO: MONTORIO
CÓDIGO INE: 09227
HABITANTES (SEGUN ULTIMO PADRÓN): 200

CARTOGRAFIA

SISTEMA DE REFERENCIA Y PROYECCION: ED 1950 30N
CARTOGRAFÍA: CENTRO DE INFORMACIÓN TERRITORIAL

PROMOTOR/ES

REDACTOR/ES

ASESORÍA E INGENIERÍA AMBIENTAL
CÉSAR MORCILLO

PALABRAS CLAVE

CATEGORIA PALABRAS CLAVE

DISTRIBUCION

Formatos: Dwg;Doc;Pdf;Gml
Versión: 23

IDENTIFICACION

Resumen:
Información Adicional:
Sistema de Referencia: ED 1950 30N

CALIDAD

Nombre del Test:
Descripción:

ANEXO II
CERTIFICADOS CAMINOS MUNICIPALES

AYUNTAMIENTO
DE
MONTORIO

Teléfono y Fax. 947 154 040
Plaza Dom Clemente Serna nº1
09125 MONTORIO (Burgos)

D. Luis Angel Bernabé Rubio, Secretario del Ayuntamiento de Montorio (Burgos).

CERTIFICO: Que de acuerdo con el Inventario de Bienes aprobado por este Ayuntamiento, figuran en el mismo, como bienes de Dominio Público-Uso Público, las siguientes vías públicas:

1º).- **AA-1**. Ubicación: Centro-Oeste del Núcleo urbano de Montorio.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Centro-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 48 y 49. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6252101VN3165S, 6252801VN3165S y 6252802VN3165S, finalizando en una zona donde es colindante por ambos lados de la calle, con la parcela rústica con referencia catastral 09232A00400390.
- Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 212 metros lineales y superficie total de 1.676 metros cuadrados.

2º.)- **AA-2**. Ubicación: Centro-Oeste del Núcleo urbano de Montorio.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Centro-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 51 y 52. En su comienzo discurre entra la parcela urbana con referencia catastral 6251401VN3165S y las parcelas rústicas con referencia catastral 09232A00400373 y 09232A00400389, finalizando entre las parcelas rústicas 09232A00400388 y 09232A00400386, desembocando en la parcela rústica 09232A00400390.
- Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 60 metros lineales y superficie total de 183 metros cuadrados.

3º.)- **AA-3**. Ubicación: Sur-Oeste del núcleo urbano de Montorio.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Sur-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 70 y 71. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6251603VN3165S y 6251701VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00400511 y 09232A00400512, donde enlaza con el camino de "La Peña" con referencia catastral 09232A00409014.
- Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 91 metros lineales y superficie total de 559 metros cuadrados.

4º.)- **AA-4**. Ubicación: Sur-Este del núcleo urbano de Montorio.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Sur-Este del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Revilla", en sus números 35 y 37.
En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6451704VN3165S y 6450403VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00300068 y 09232A00300073, donde enlaza con el camino de "Canalejas" con referencia catastral 09232A00309002.
- Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 84 metros lineales y superficie total de 304 metros cuadrados

AYUNTAMIENTO
DE
MONTORIO

Teléfono y Fax. 947 154 040
Plaza Dom Clemente Serna nº1
09125 MONTORIO (Burgos)

5º.)- **AA-5**. Ubicación: Norte del Núcleo urbano de Montorio.
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Norte del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en sus números 1 y 1. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6455101VN3165S y 6454401VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00100078 y 09232A00100079, donde enlaza con la referencia catastral 09232A00105966.
- Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 111 metros lineales y superficie total de 925 metros cuadrados.

6º.)- **AA-6**. Ubicación: Norte del Núcleo urbano de Montorio
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Norte del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en su número 2 y 3. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6455101VN3165S y 6354402VN3165S y la parcela rústica 09232A00100074. Finaliza junto a la parcela rústica 09232A00100072 donde enlaza con la calle AA-7 del nuevo planeamiento urbano, en el paraje denominado "Encima Revilla".
- Consta de una anchura media de 5 metros, longitud de 72 metros lineales y superficie total de 205 metros cuadrados.

7º.)- **AA-7**. Ubicación: Norte del Núcleo urbano de Montorio
DESCRIPCIÓN DEL BIEN:
Parte en la zona Noroeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en su número 7 y 42. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6354101VN3165S y 6354401VN3165S y la parcela rústica 09232A00100050. Consta de dos ramales, el primero finaliza al Norte del casco urbano, junto a la parcela urbana con referencia catastral 002200200VN31F y la parcela rústica 09232A00125966; el segundo ramal tiene trayectoria Oeste, discurriendo entre las parcelas rústicas 09232A00100067 y 09232A00100069, para finalizar junto a la parcela rústica 09232A00100065, en el paraje denominado "Encima Revilla".
- Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 158 metros lineales y superficie total de 644 metros cuadrados.

Que las expresadas vías públicas tienen la naturaleza jurídica de bien patrimonial.

Que asimismo las citadas vías se encuentran abiertas al uso público y están transitables para la circulación de cualquier tipo de vehículo.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, expido el presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Montorio, a veinte de diciembre de dos mil trece.-

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo/Juan C. Gutiérrez Marcos

AYUNTAMIENTO DE MONTORIO (Burgos)

EL SECRETARIO,

Fdo/Luis A. Bernabé Rubio

1.1. VÍAS URBANAS

INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-1

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-1**

Código Postal **09125**

Ubicación: **CENTRO-OESTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 212 m **Anchura:** 8 m **Superficie:** 1.676 m2

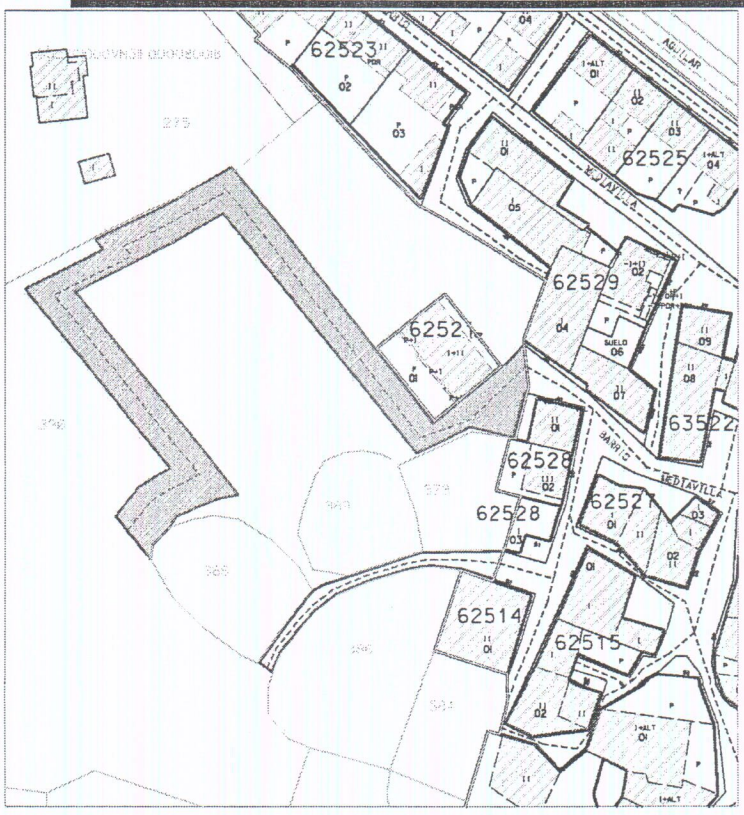
DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Centro-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 48 y 49. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6252101VN3165S, 6252801VN3165S y 6252802VN3165S, finalizando en una zona donde es colindante por ambos lados de la calle, con la parcela rústica con referencia catastral 09232A00400390. Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 212 metros lineales y superficie total de 1.676 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Hormigón y asfalto (1º tramo) Tierra compacta y zahorra (2º tramo)	Buena Regular	Abastecimiento – Aceras – Alumbrado Pavimentación – Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN



INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-2

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-2**

Código Postal
09125

Ubicación: **CENTRO-OESTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 60 m **Anchura:** 8 m **Superficie:** 183 m2

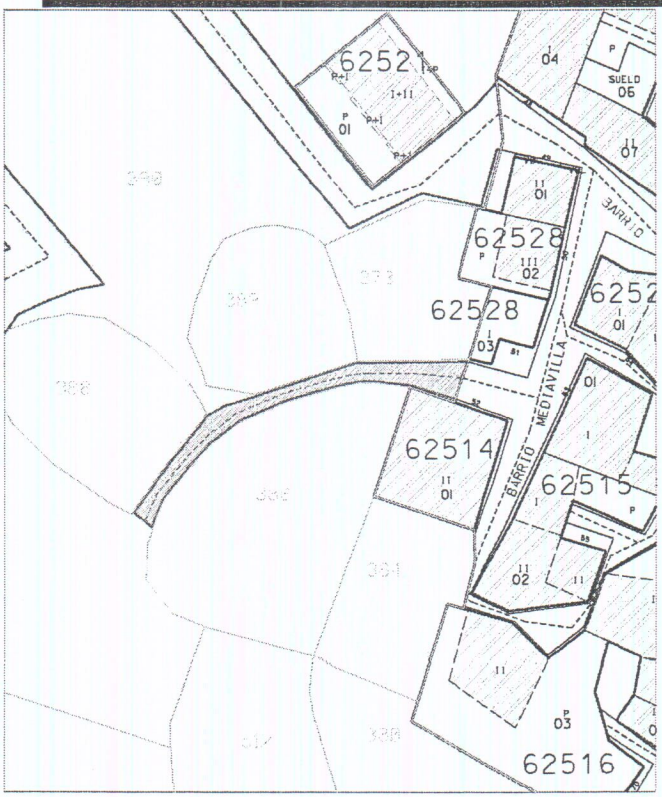
DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Centro-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 51 y 52. En su comienzo discurre entra la parcela urbana con referencia catastral 6251401VN3165S y las parcelas rústicas con referencia catastral 09232A00400373 y 09232A00400389, finalizando entre las parcelas rústicas 09232A00400388 y 09232A00400386, desembocando en la parcela rústica 09232A00400390. Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 60 metros lineales y superficie total de 183 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN



INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-3

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-3**

Código Postal **09125**

Ubicación: **SUR-OESTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 91 m **Anchura:** 10 m **Superficie:** 559 m2

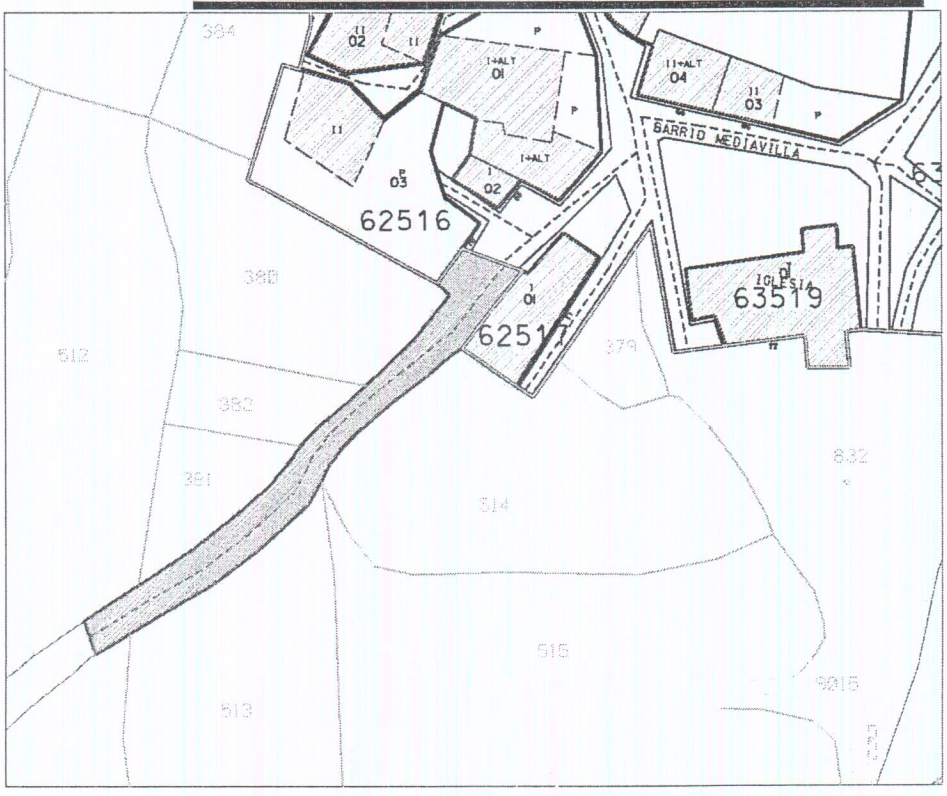
DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Sur-Oeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Mediavilla", en sus números 70 y 71. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6251603VN3165S y 6251701VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00400511 y 09232A00400512, donde enlaza con el camino de "La Peña" con referencia catastral 09232A00409014. Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 91 metros lineales y superficie total de 559 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta y zahorra	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN



INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-4

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-4**

Código Postal
09125

Ubicación: **SUR-ESTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 84 m **Anchura:** 8 m **Superficie:** 304 m2

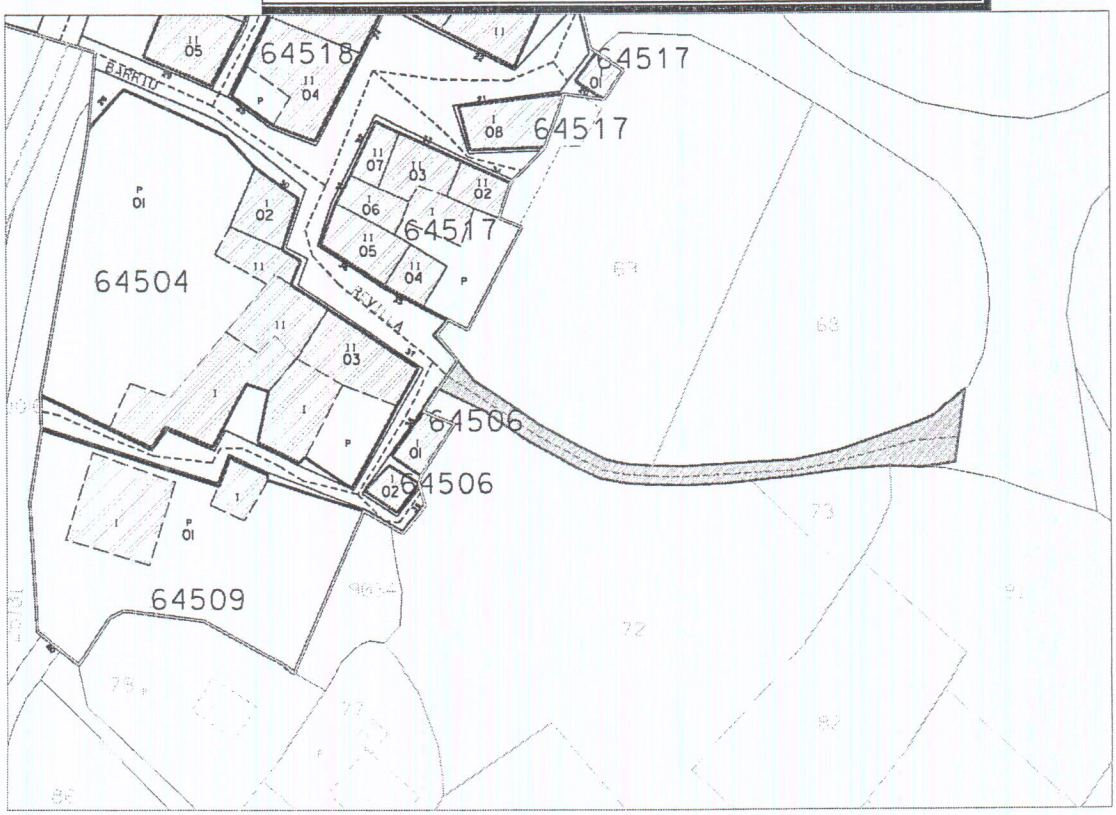
DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Sur-Este del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Revilla", en sus números 35 y 37. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6451704VN3165S y 6450403VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00300068 y 09232A00300073, donde enlaza con el camino de "Canalejas" con referencia catastral 09232A00309002. Consta de una anchura media de 8 metros, longitud de 84 metros lineales y superficie total de 304 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta.	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN



INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-5

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-5**

Código Postal
09125

Ubicación: **NORTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 111 m **Anchura:** 10 m **Superficie:** 925 m2

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Norte del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en sus números 1 y 1. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6455101VN3165S y 6454401VN3165S, finalizando junto a las parcelas rústicas 09232A00100078 y 09232A00100079, donde enlaza con la referencia catastral 09232A00105966. Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 111 metros lineales y superficie total de 925 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta.	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN

INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-6

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-6**

Código Postal
09125

Ubicación: **NORTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 72 m **Anchura:** 5 m **Superficie:** 205 m2

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Norte del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en su número 2 y 3. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6455101VN3165S y 6354402VN3165S y la parcela rústica 09232A00100074. Finaliza junto a la parcela rústica 09232A00100072 donde enlaza con la calle AA-7 del nuevo planeamiento urbano, en el paraje denominado "Encima Revilla". Consta de una anchura media de 5 metros, longitud de 72 metros lineales y superficie total de 205 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta.	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

CROQUIS DEL BIEN

INVENTARIO DE BIENES

AYUNTAMIENTO: ***MONTORIO***

LOCALIDAD: ***MONTORIO***

Nº de Ficha
AA-7

EPÍGRAFE: **1 INMUEBLES**
SUBEPÍGRAFE **1 VÍAS URBANAS**

Denominación de la Vía: **CALLE AA-7**

Código Postal
09125

Ubicación: **NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO DE MONTORIO**

DATOS GENERALES

Clasificación: 3 Dominio Público-Uso Público **Cuenta PGCP:** 221 Infraestructuras y Bienes destinados a Uso General

Números Pares: **Números Impares:**

Longitud: 158 m **Anchura:** 10 m **Superficie:** 644 m2

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

Parte en la zona Noroeste del núcleo urbano de Montorio. Se trata de la prolongación de uno de los ramales del actual vial "Calle Barrio Montero", en su número 7 y 42. En su comienzo discurre entra las parcelas urbanas con referencia catastral 6354101VN3165S y 6354401VN3165S y la parcela rústica 09232A00100050. Consta de dos ramales, el primero finaliza al Norte del casco urbano, junto a la parcela urbana con referencia catastral 002200200VN31F y la parcela rústica 09232A00125966; el segundo ramal tiene trayectoria Oeste, discurriendo entre las parcelas rústicas 09232A00100067 y 09232A00100069, para finalizar junto a la parcela rústica 09232A00100065, en el paraje denominado "Encima Revilla". Consta de una anchura media de 10 metros, longitud de 158 metros lineales y superficie total de 644 metros cuadrados.

TIPOS DE VÍAS Y SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	FIRME	CONSERVACIÓN	SERVICIOS
Calle	Doble sentido	Tierra compacta.	Malo	No Abastecimiento – No Aceras – No Alumbrado – No Pavimentación – No Saneamiento

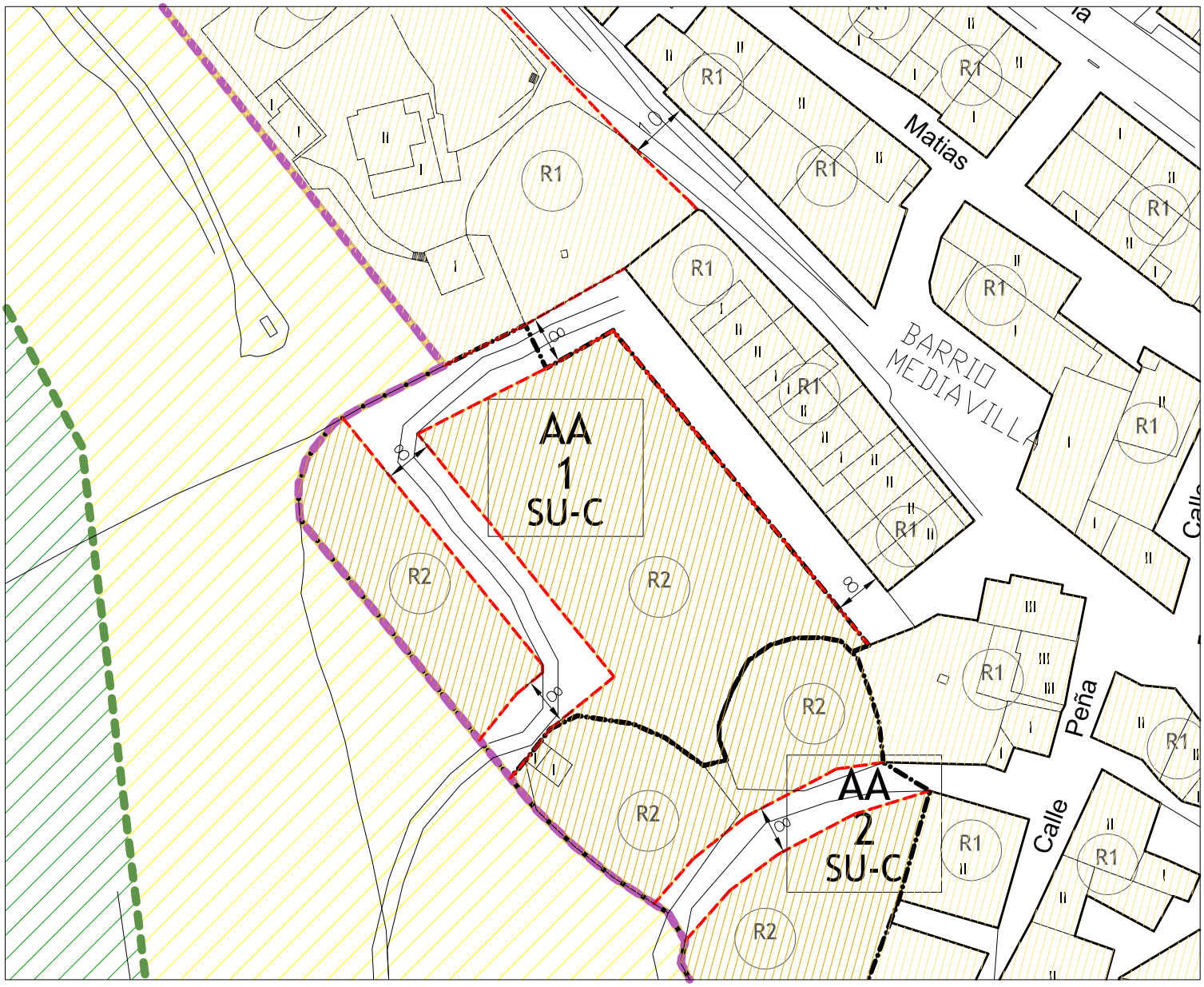
CROQUIS DEL BIEN

ANEXO III
FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-1	HOJA PLANO	PO-2.1
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	4.006
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

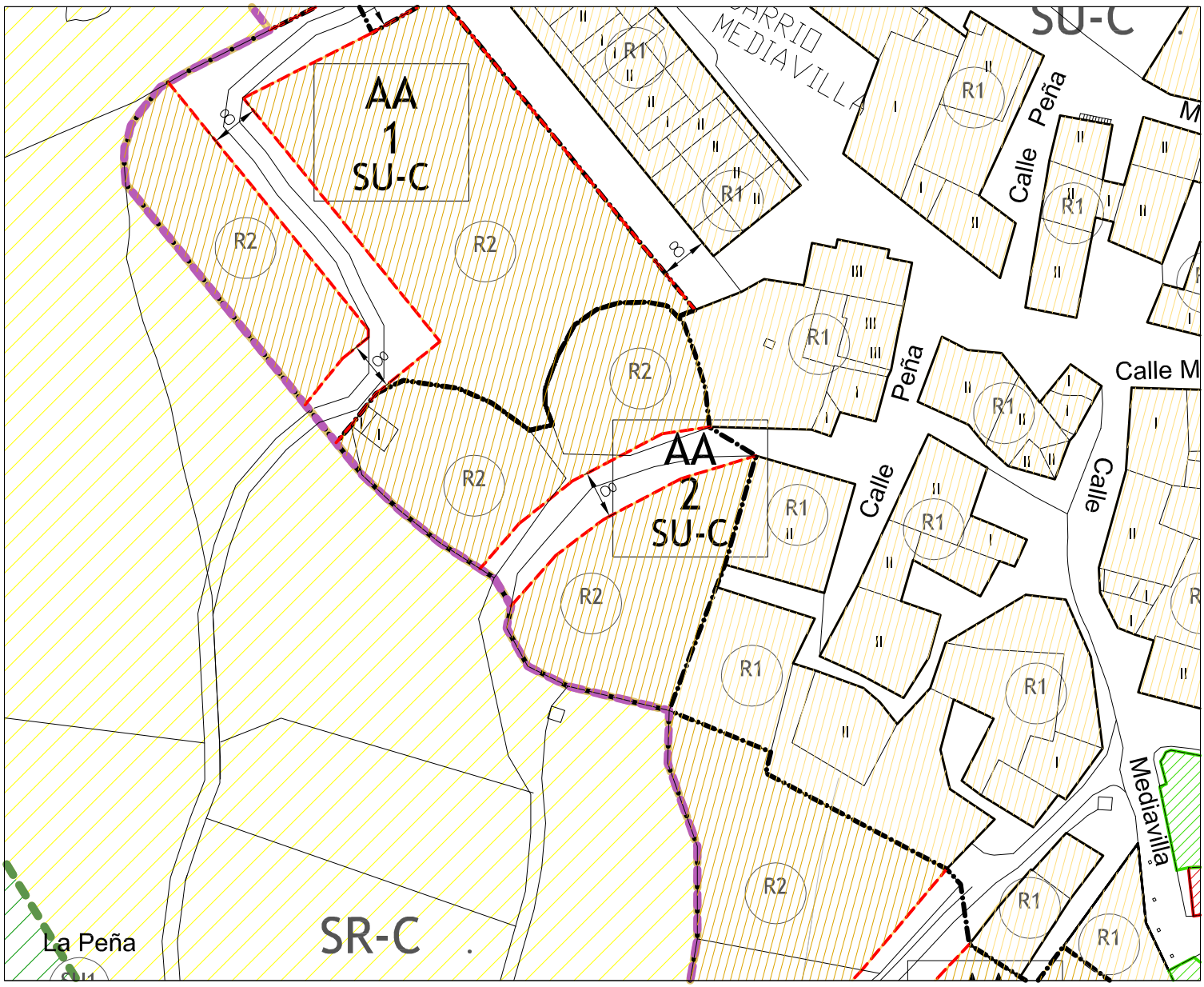
LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-2	HOJA PLANO	PO-2.1
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	2.576
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

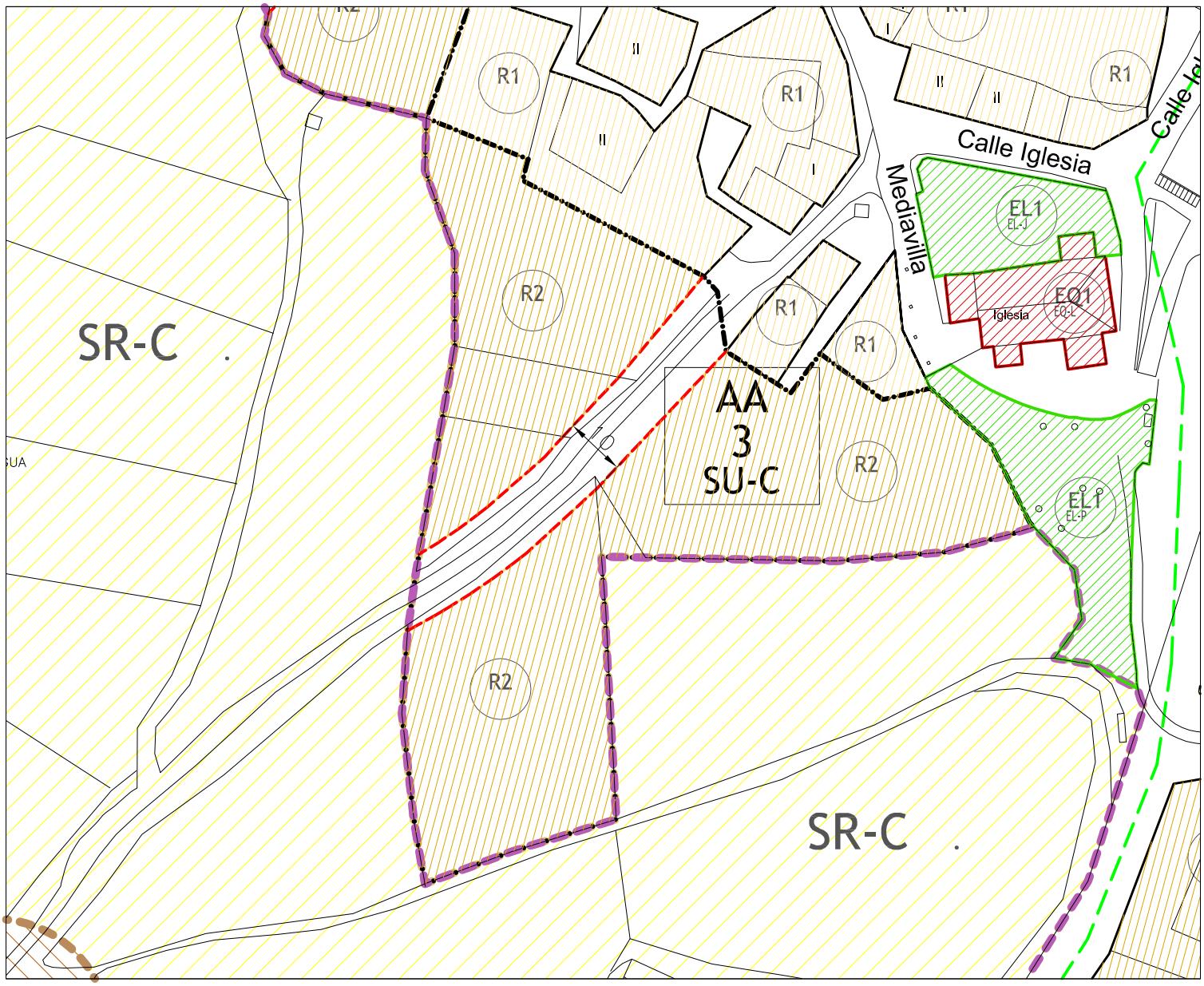
LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-3	HOJA PLANO	PO-2.1/PO-2.2
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	5.640
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN

DEBERÁN RETRANQUEAR Y URBANIZAR SU FRENTE PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN DEFINIDA EN EL PLANEAMIENTO, DE FORMA INDIVIDUALIZADA.

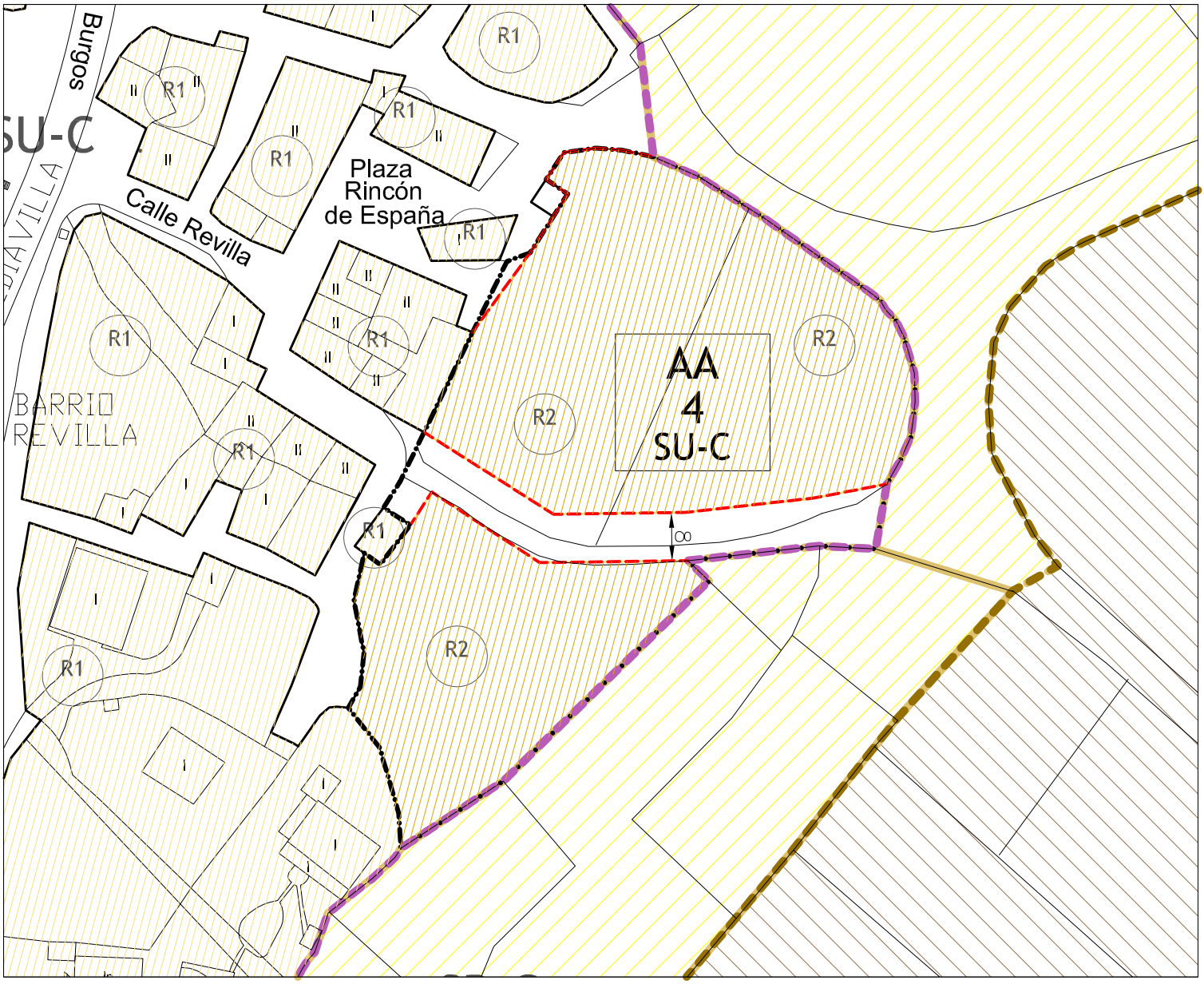
LAS PARCELAS INCLUIDAS EN ESTAS ACTUACIONES DISPONEN DE SU FRENTE PAVIMENTADO Y DE TODOS LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA SER CONSIDERADAS SOLARES, SIN EMBARGO, EL VIAL NO DISPONE DEL ANCHO DEFINIDO EN EL PLANEAMIENTO, POR LO QUE LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LICENCIA ESTARÁ CONDICIONADA A LA URBANIZACIÓN INDIVIDUALIZADA DE SU FRENTE Y LA CESIÓN GRATUITA DEL MISMO.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-4	HOJA PLANO	PO-2.2
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	5.838
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

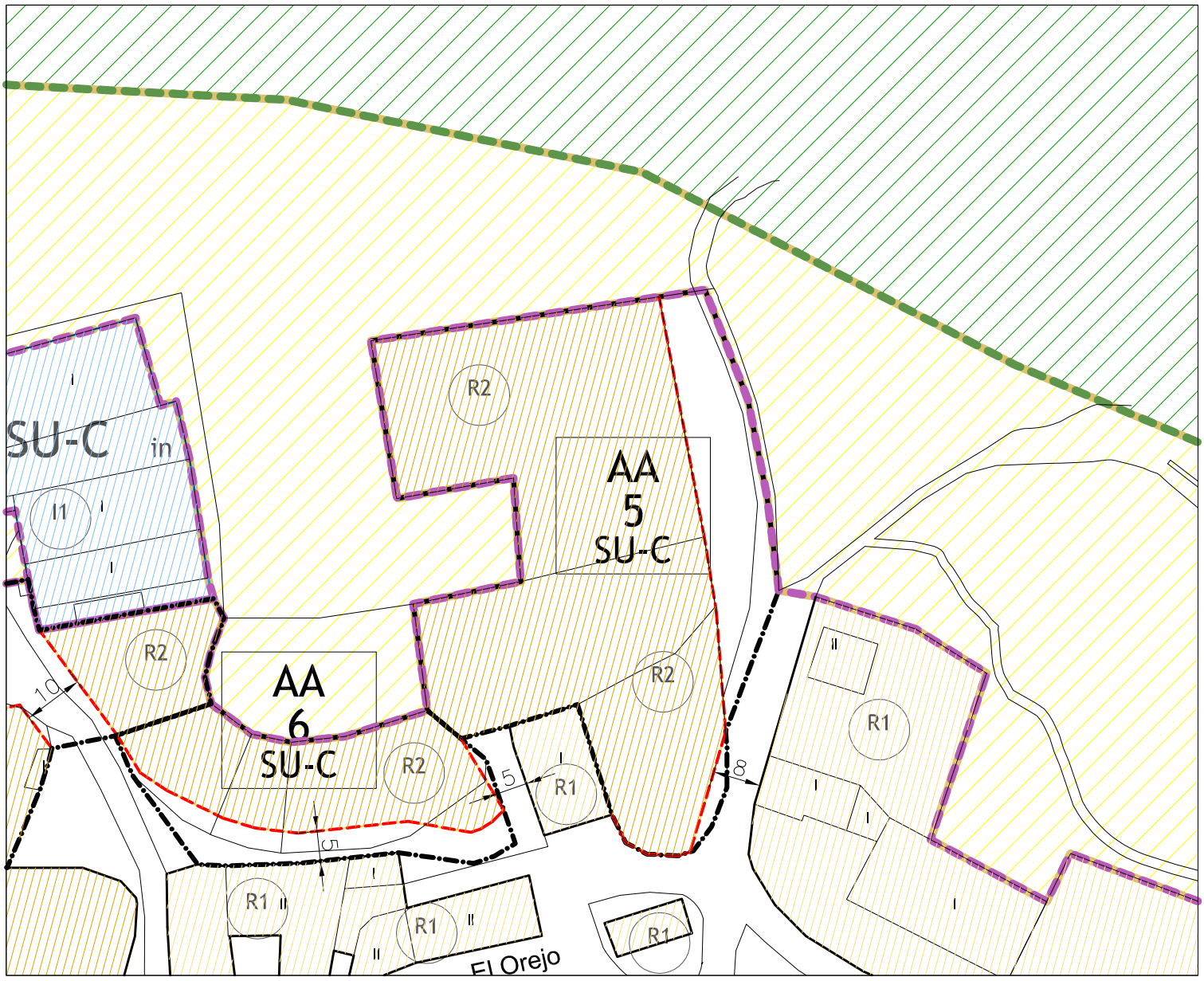
LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-5	HOJA PLANO	PO-2.1
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	4.071
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

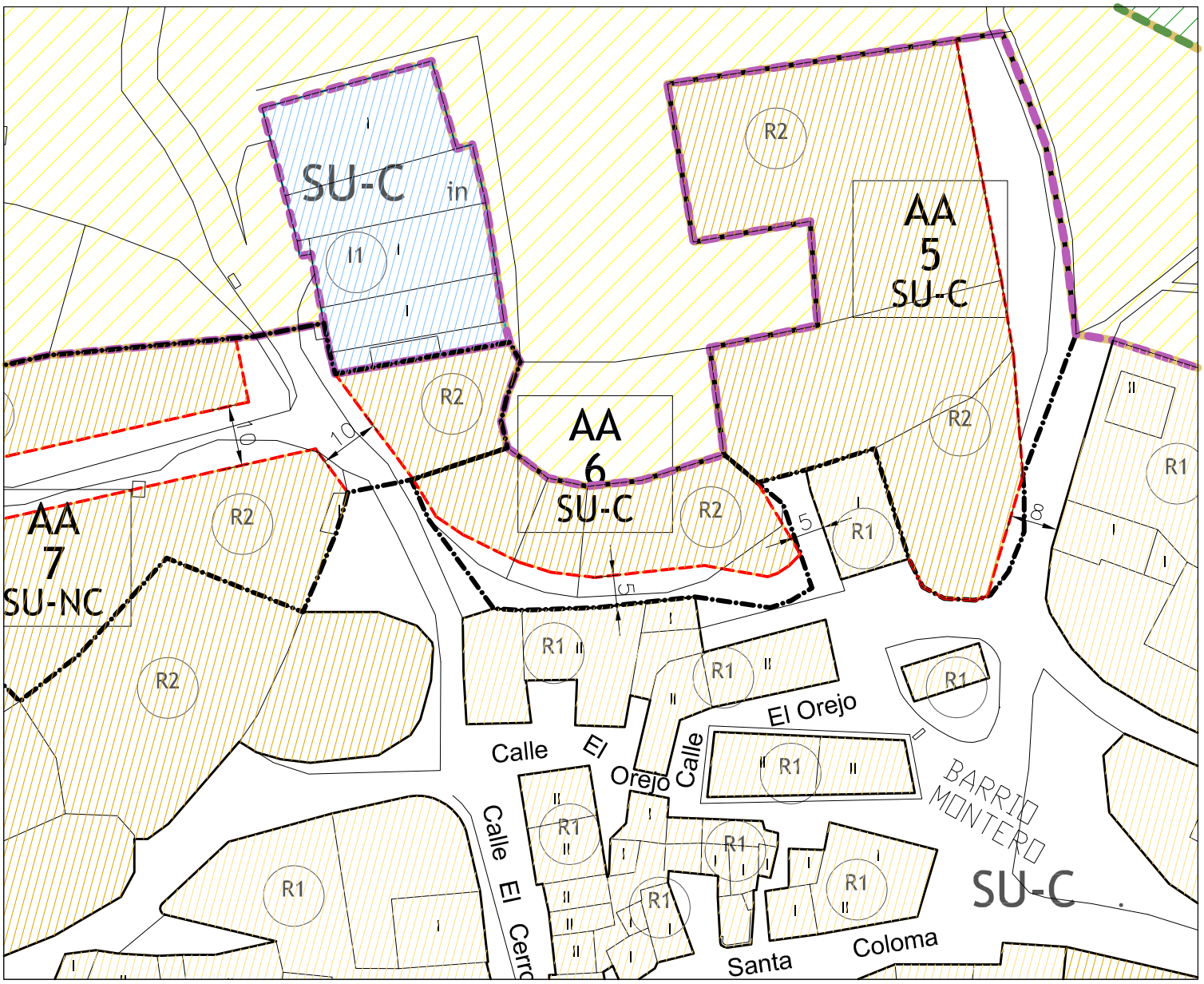
LA URBANIZACIÓN DE LA CALLE INCLUIRÁ LA ENTUBACIÓN DEL ARROYO.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-6	HOJA PLANO	PO-2.1
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	1.273
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

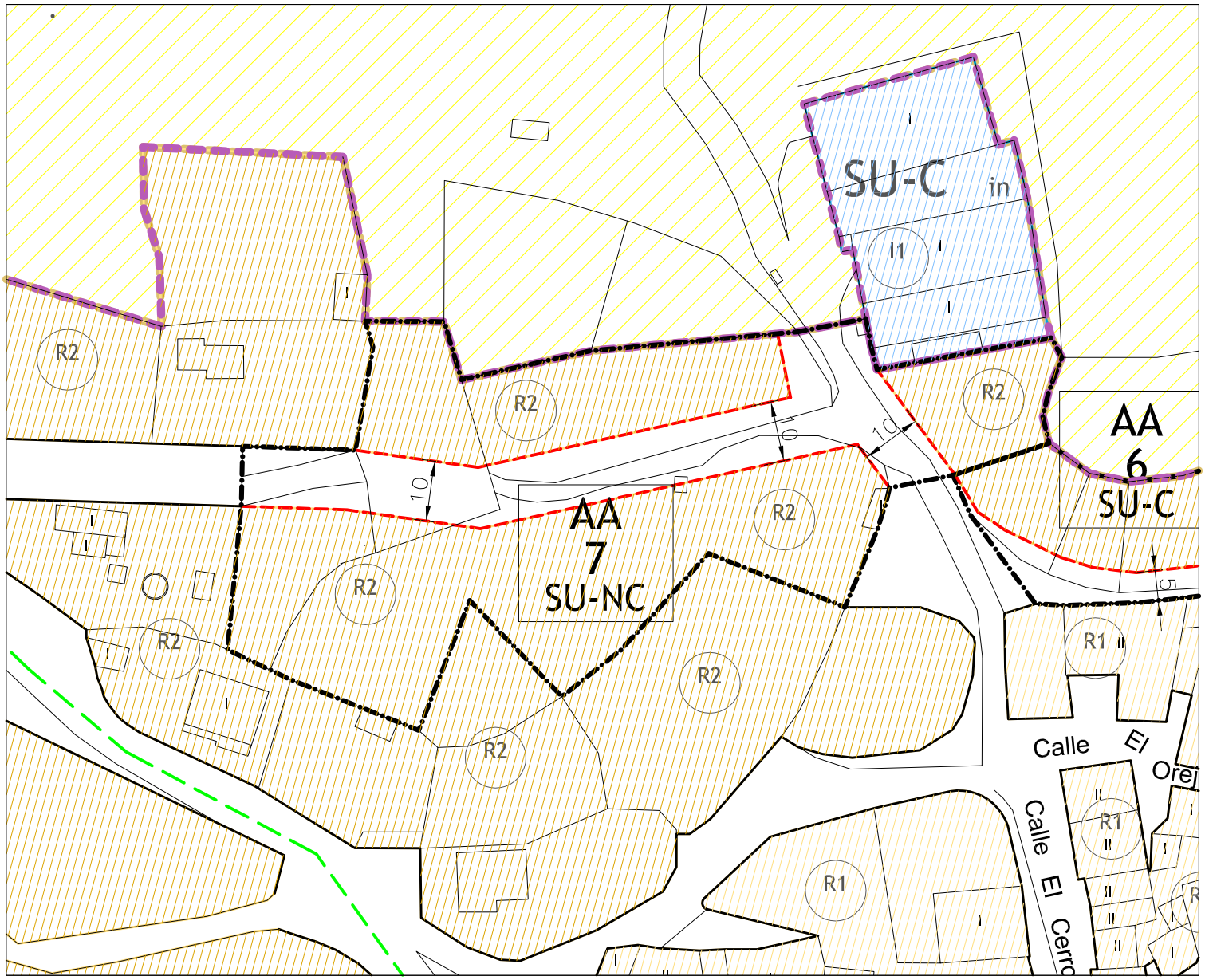
LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

FICHA DE ACTUACION AISLADA

CÓDIGO	AA-7	HOJA PLANO	PO-2.1
FIGURA DE PLANEAMIENTO	NNUM	INICIATIVA	PÚBLICA O PRIVADA SEGUN EL ART. 8.2.1
CLASE DE SUELO	URBANO CONSOLIDADO		

ORDENACIÓN DETALLADA



ORDENACIÓN GENERAL

E: 1/1.000

SUPERFICIE (M2)	5.429
EDIFICABILIDAD TOTAL	LA QUE RESULTE POR APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

OBJETIVOS Y OBSERVACIONES

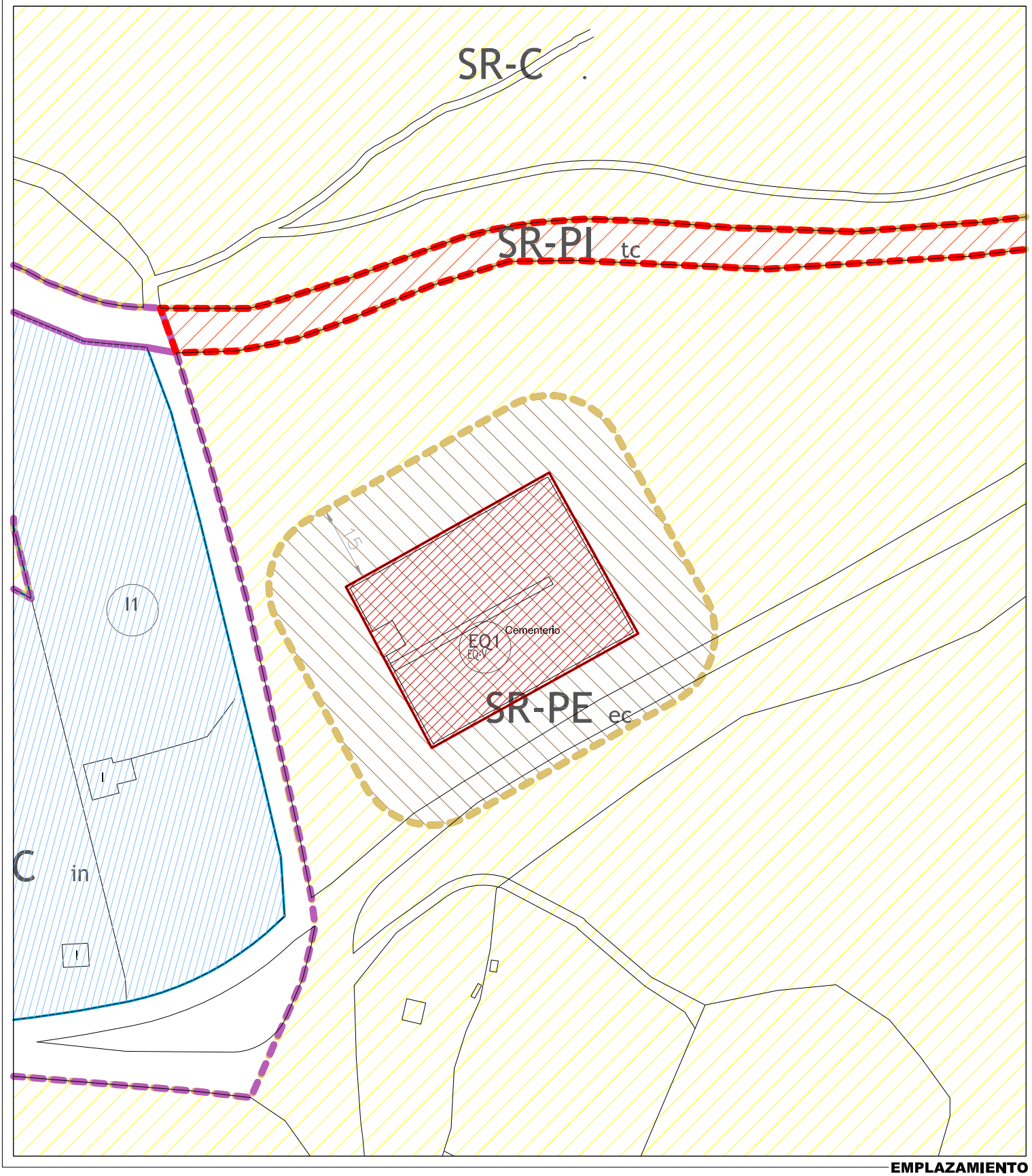
ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN Y CESIÓN GRATUITA DE LOS TERRENOS DESTINADOS A VIALES, DE FORMA COLECTIVA.

LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER COMPLETADA DE FORMA CONJUNTA PARA TODAS LAS PARCELAS QUE INTEGRAN LA ACTUACIÓN MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN CONJUNTO QUE RESUELVA LA URBANIZACIÓN COMPLETA DEL ÁREA, ADAPTANDO LA SECCIÓN DE CALLE A LAS DEFINIDAS EN EL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS PRESENTES NUM.

LA INICIATIVA PODRÁ SER PÚBLICA O PRIVADA, DE CONFORMIDAD CON EL ART. 8.2.1 DEL CAPÍTULO II DE LAS PRESENTES N.U.M.

ANEXO IV
FICHAS DE DOTACIONES URBANÍSTICAS



EMPLAZAMIENTO

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: CEMENTERIO

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 1.629

SUPERFICIE REAL (m2): 1.629

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PRIVADA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

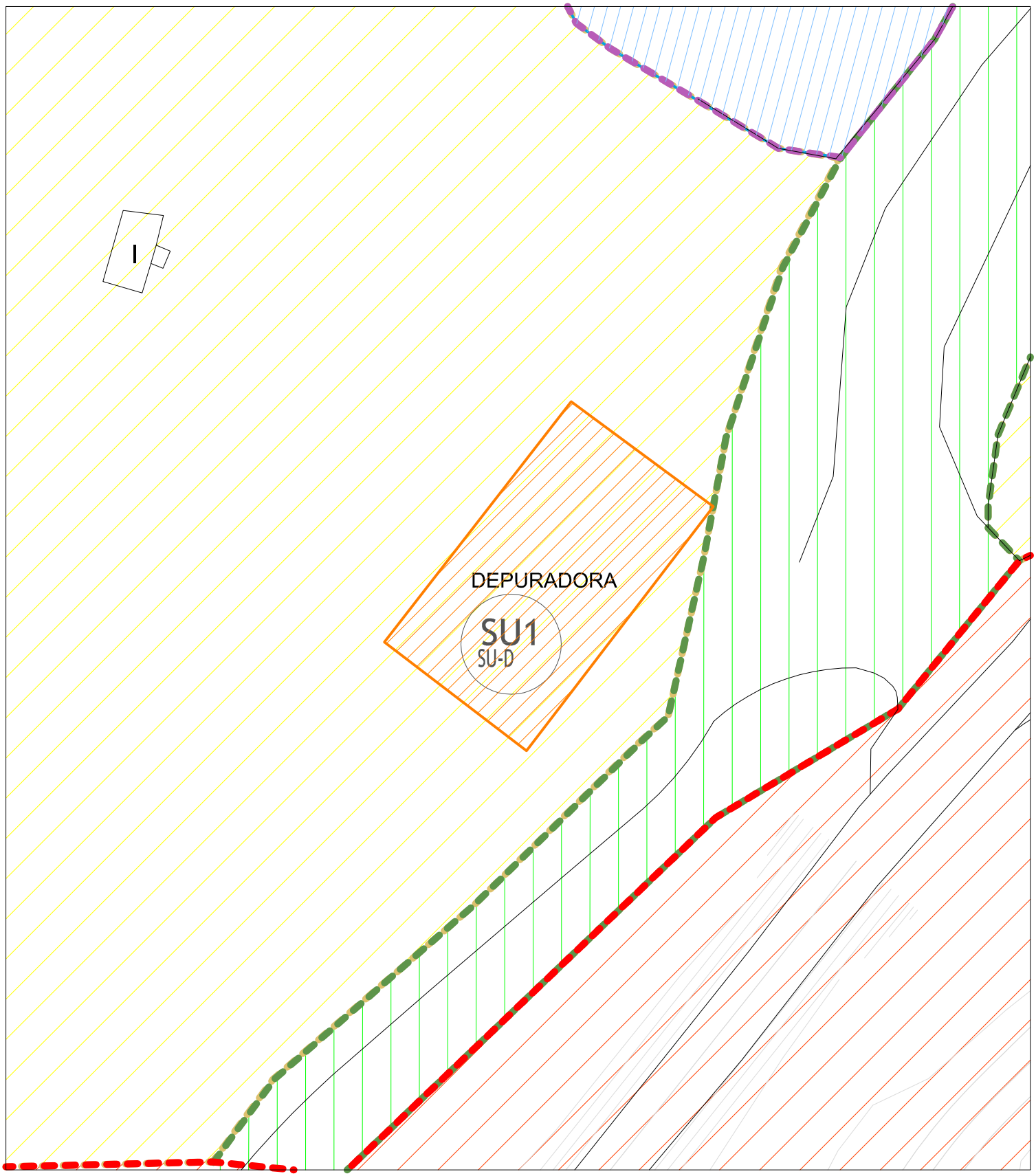
INDICE DE PERMEABILIDAD (%):

USOS PORMENORIZADOS

EQ-V

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

DU1



EMPLAZAMIENTO

DU2

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Servicios Urbanos

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: E.D.A.R.

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 549

SUPERFICIE REAL (m2): 549

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

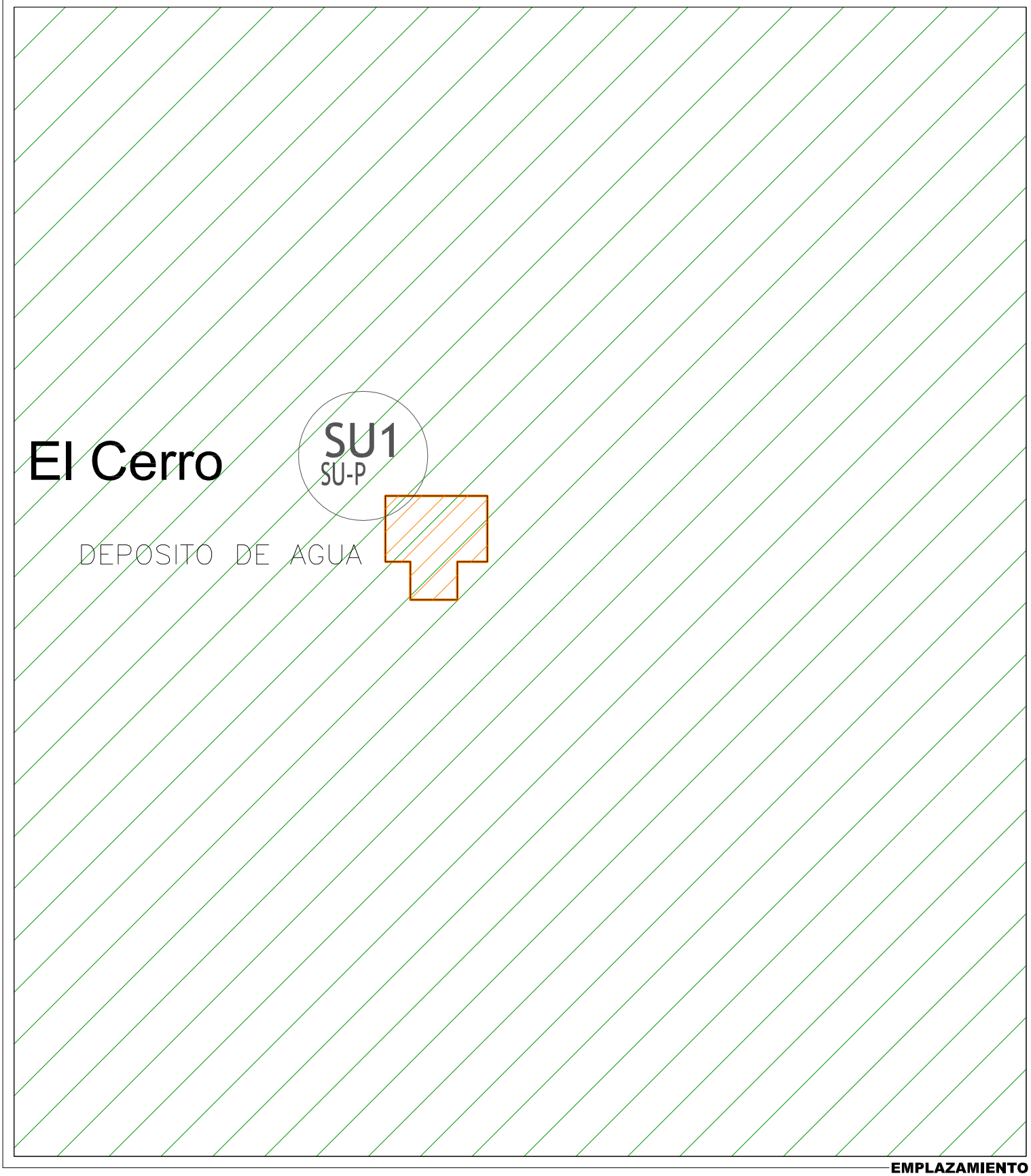
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%):

USOS PORMENORIZADOS

SU-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU3

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Servicios Urbanos

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: DEPÓSITO AGUA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 52

SUPERFICIE REAL (m2): 52

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

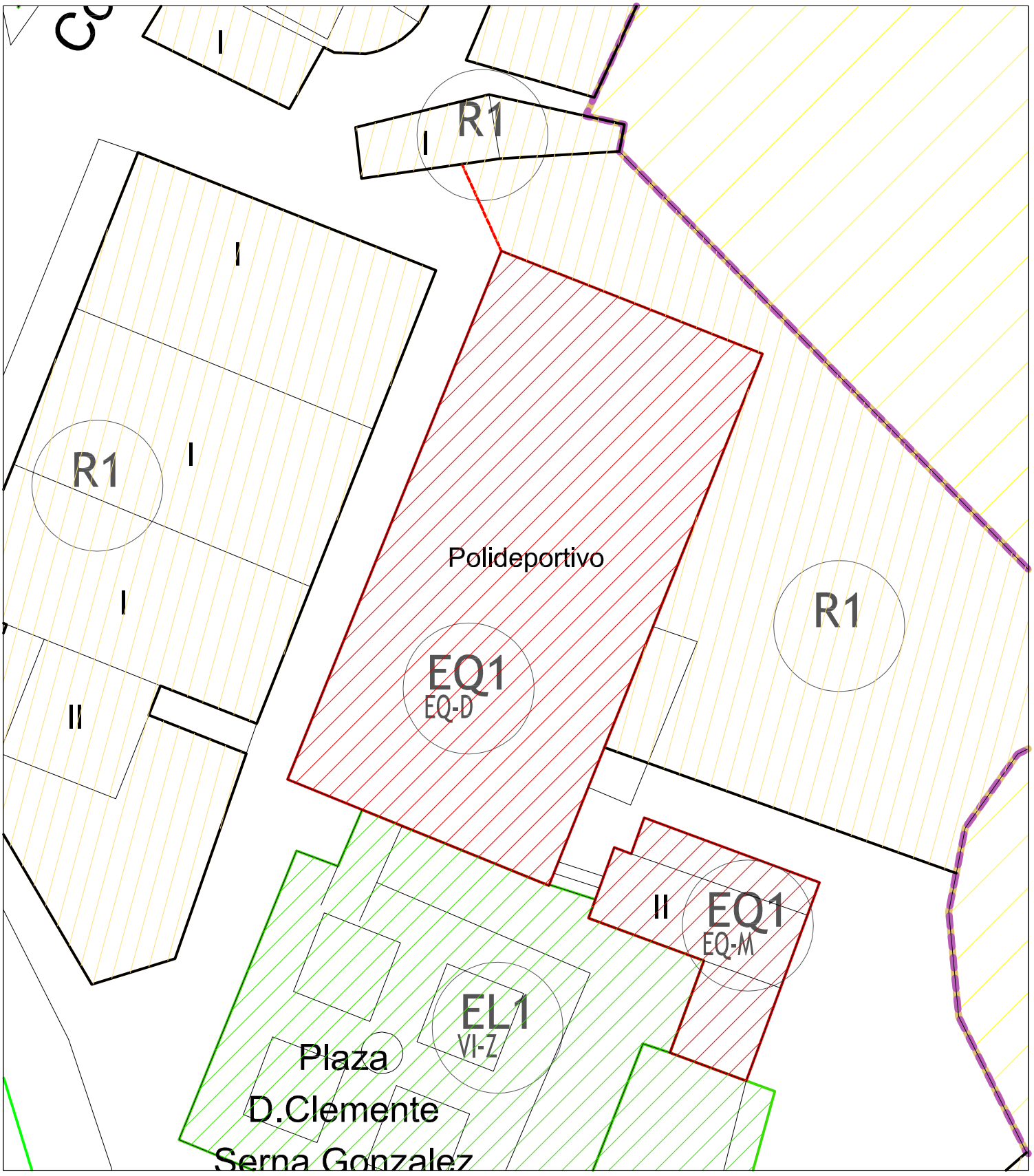
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%):

USOS PORMENORIZADOS

SU-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU4

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: POLIDEPORTIVO

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 951

SUPERFICIE REAL (m2): 951

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

UBICACIÓN REAL: SÍ

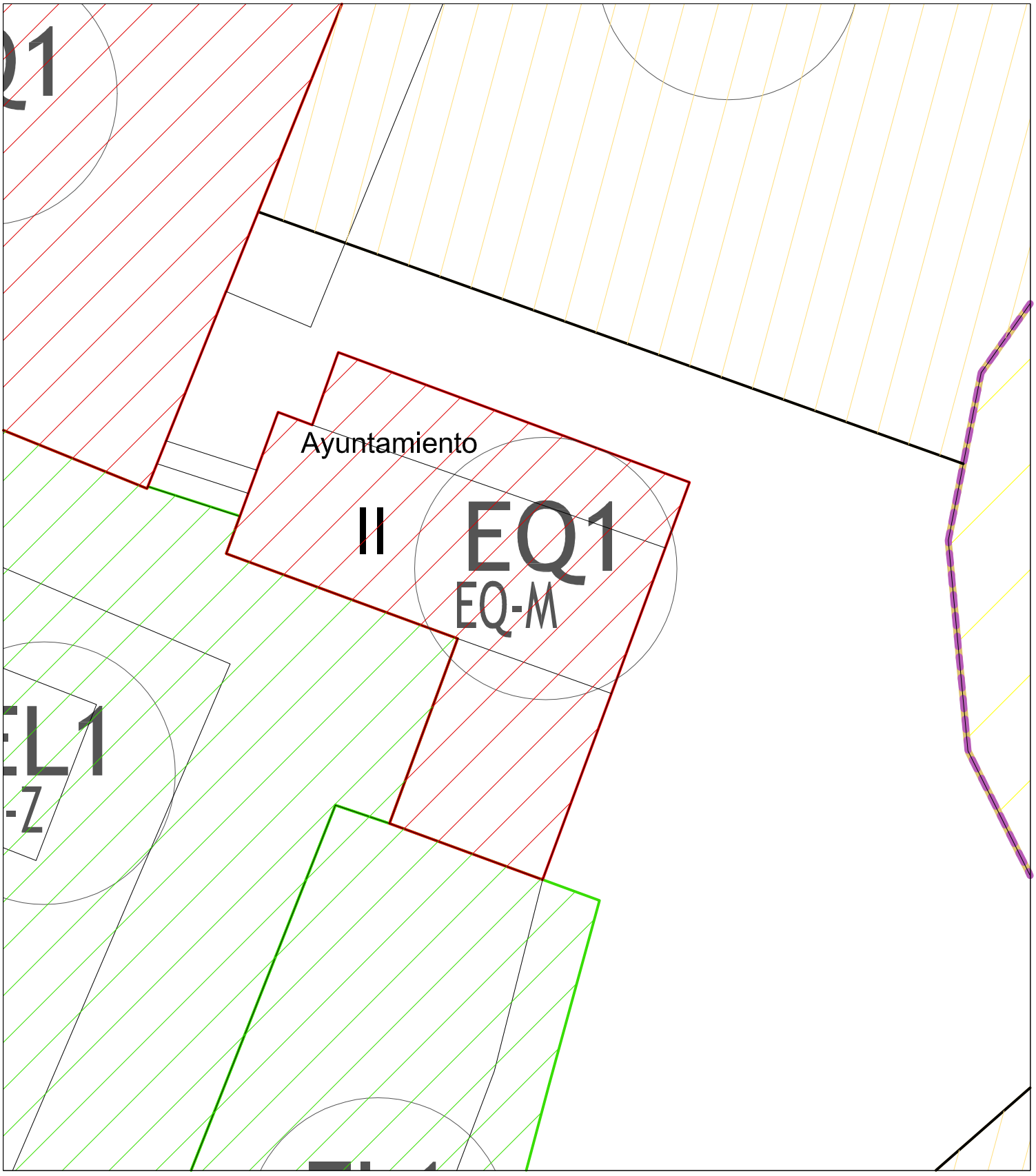
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): SE CONSOLIDA LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE

USOS PORMENORIZADOS

EQ-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU5

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: AYUNTAMIENTO

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 180

SUPERFICIE REAL (m2): 180

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

UBICACIÓN REAL: SÍ

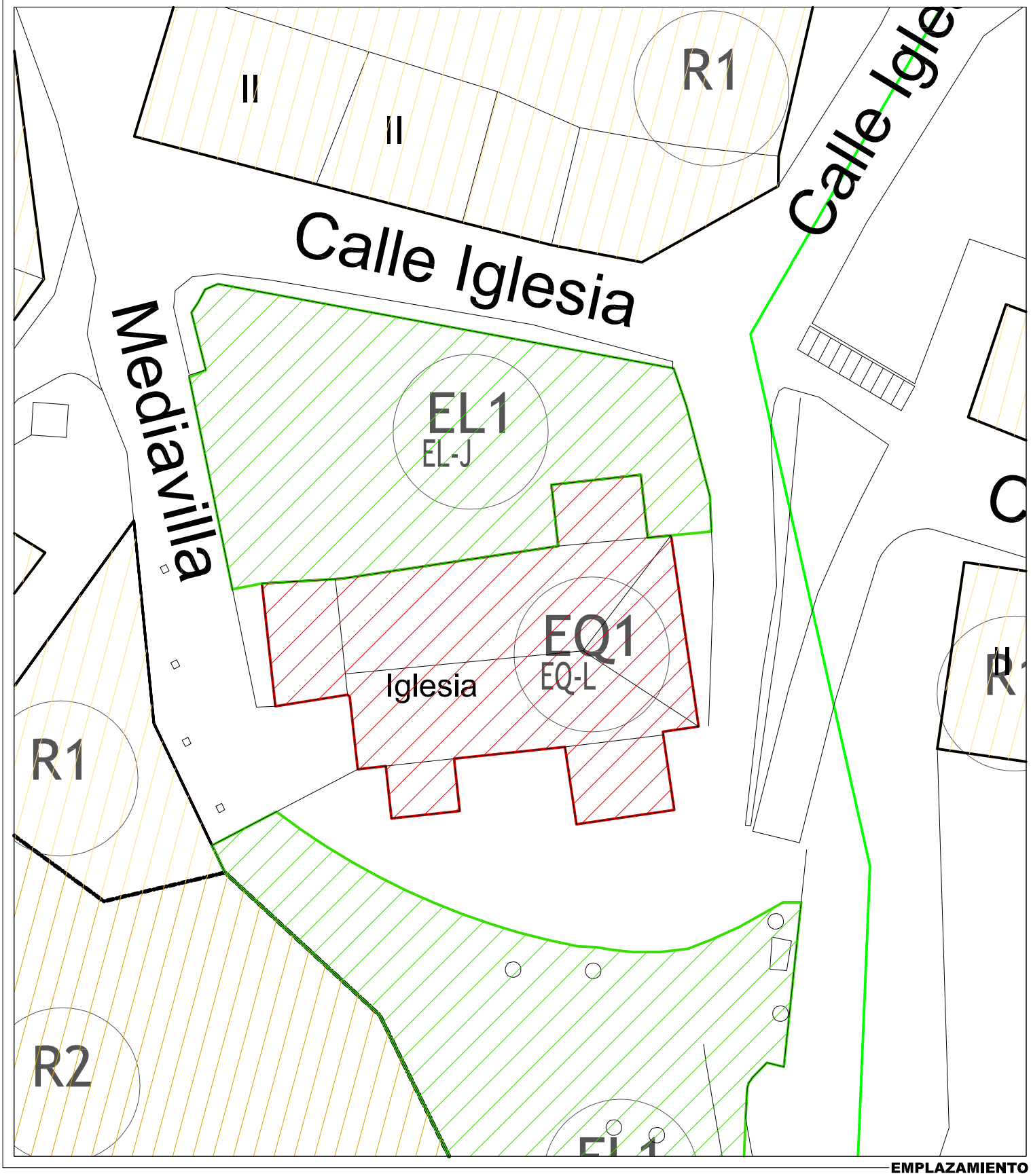
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): SE CONSOLIDA LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE

USOS PORMENORIZADOS

EQ-M

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU6

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: IGLESIA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 390

SUPERFICIE REAL (m2): 390

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PRIVADA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

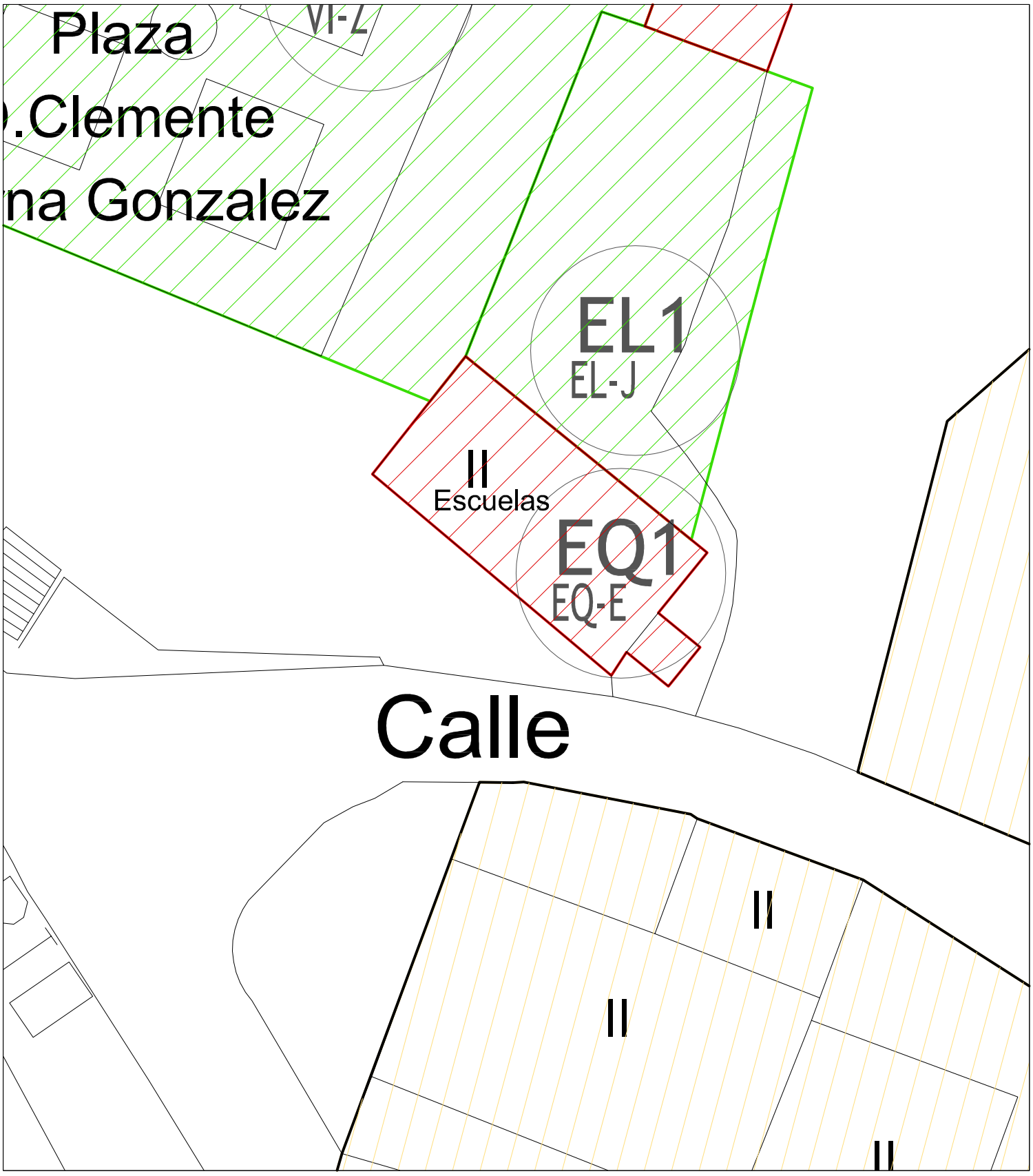
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%):

USOS PORMENORIZADOS

EQ-L

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU7

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: ESCUELAS

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 116

SUPERFICIE REAL (m2): 116

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

UBICACIÓN REAL: SÍ

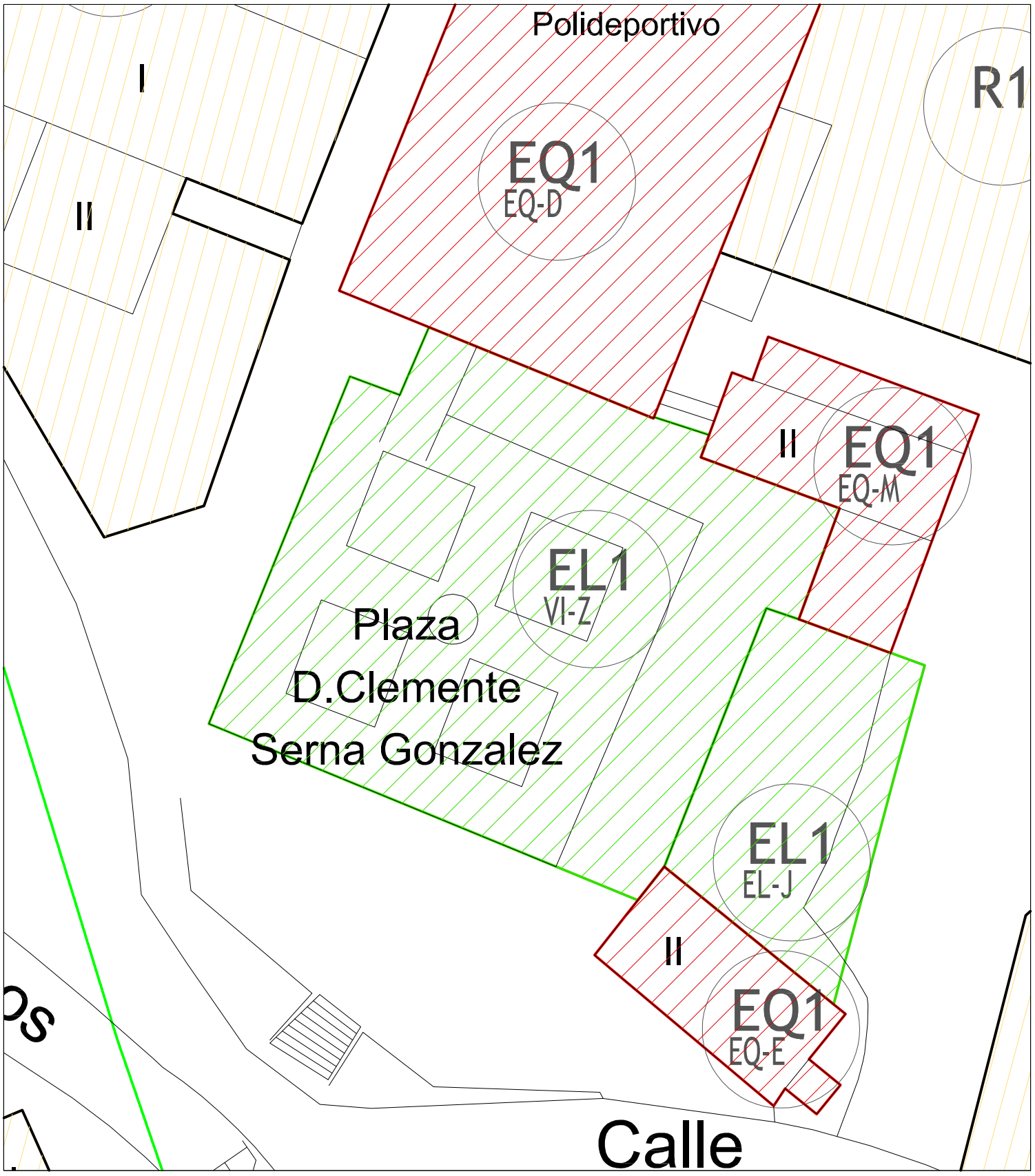
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): SE CONSOLIDA LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE

USOS PORMENORIZADOS

EQ-E

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU8

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Vías Públicas

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: PLAZA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 867

SUPERFICIE REAL (m2): 867

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

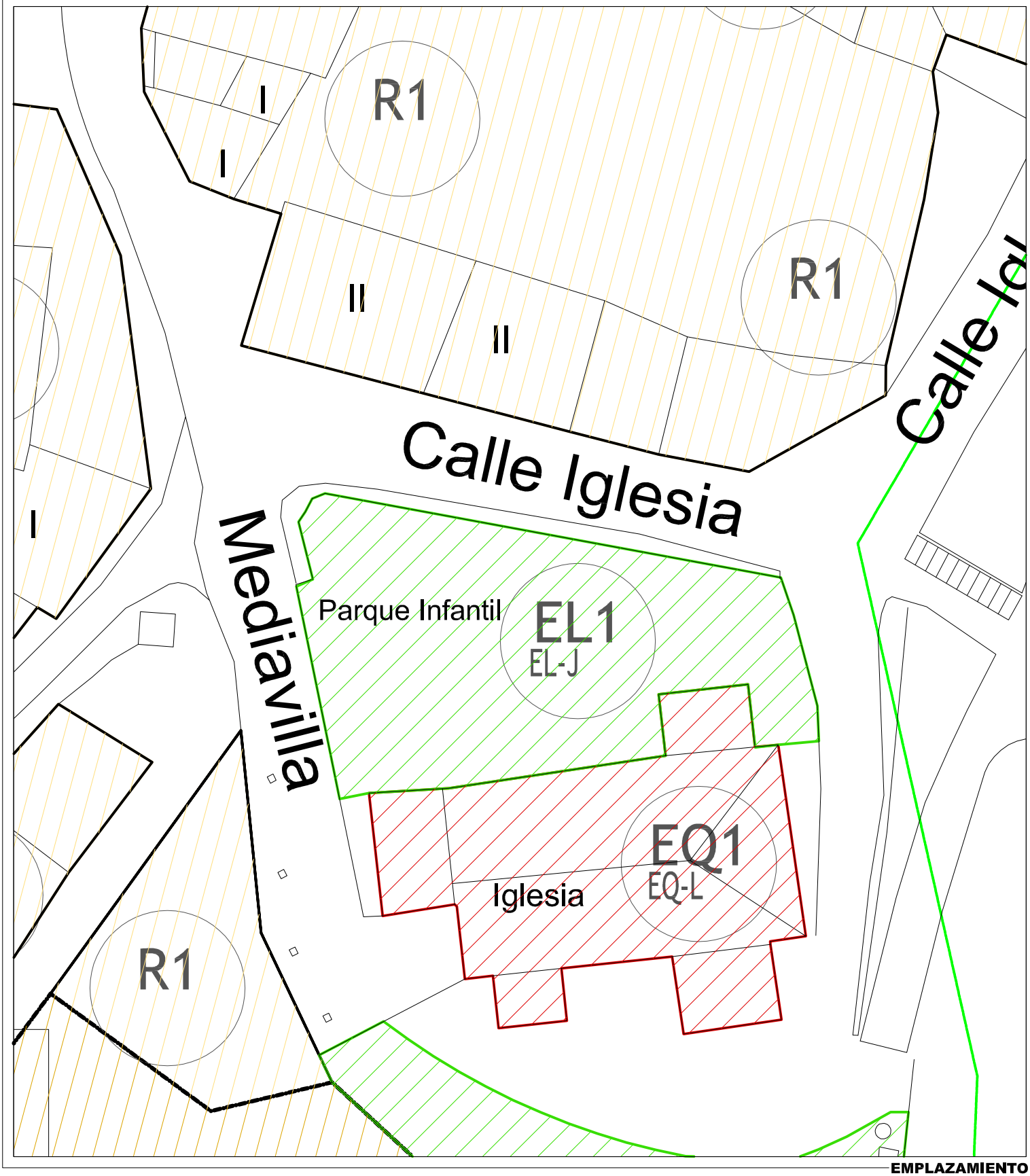
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%):

USOS PORMENORIZADOS

VI-Z

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU9

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Espacio Libre Público

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: PARQUE INFANTIL

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 460

SUPERFICIE REAL (m2): 460

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

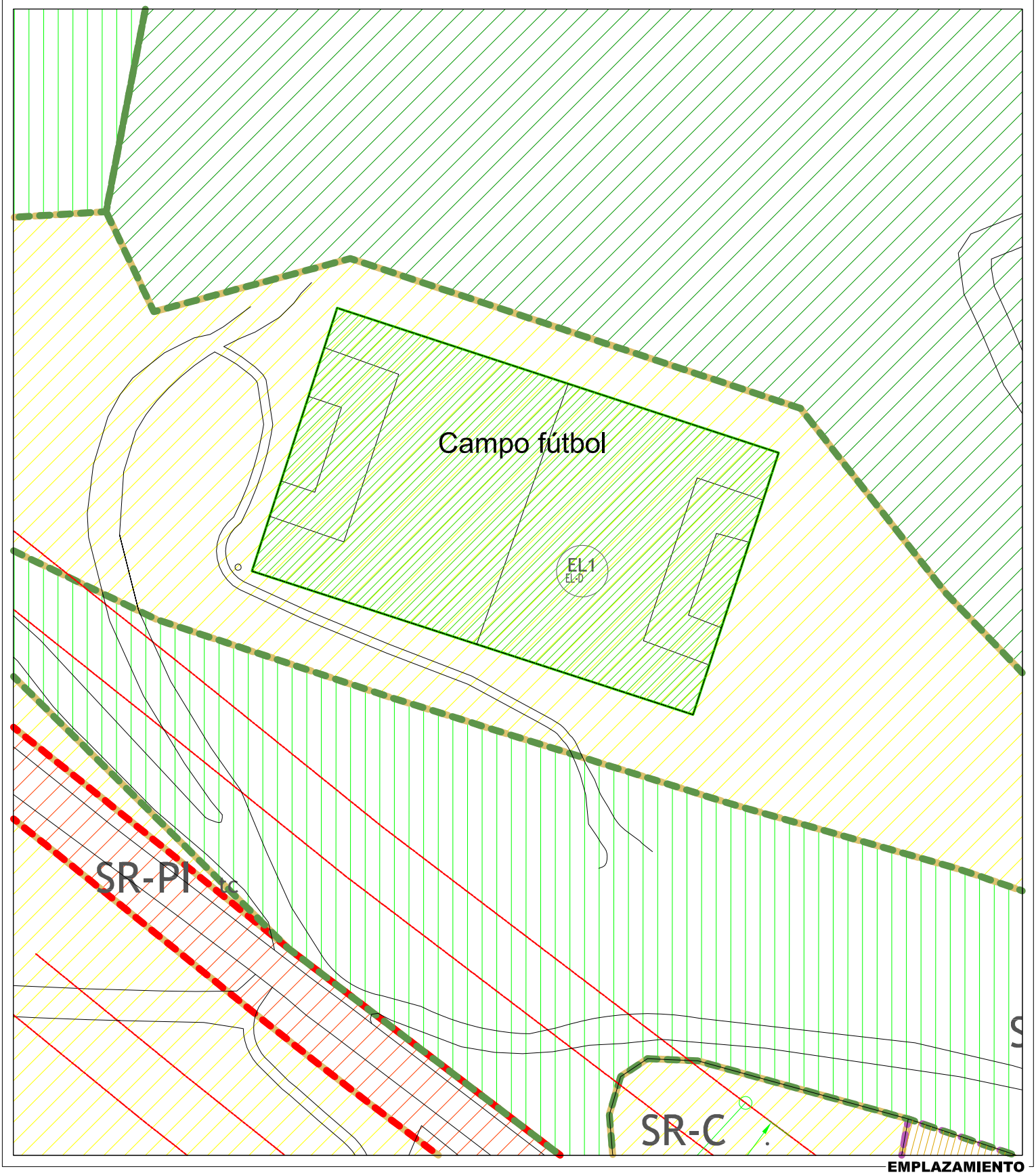
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-J

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Espacio Libre Público

CLASE DE SUELO: Suelo Rustico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: CAMPO FÚTBOL

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 4.889

SUPERFICIE REAL (m2): 4.889

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

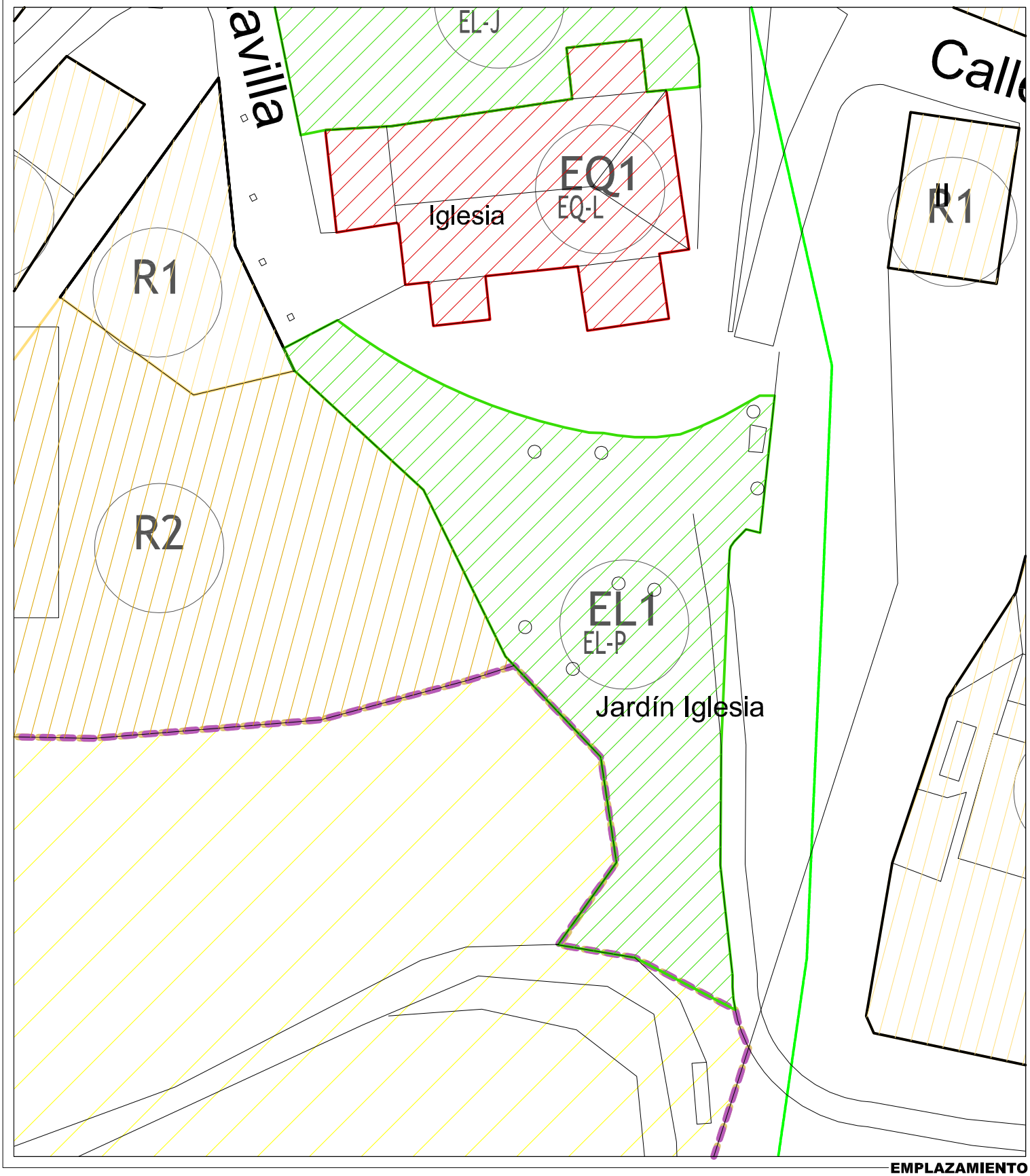
INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-D

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

DU10



EMPLAZAMIENTO

DU11

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Espacio Libre Público

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: JARDÍN IGLESIA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 648

SUPERFICIE REAL (m2): 648

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

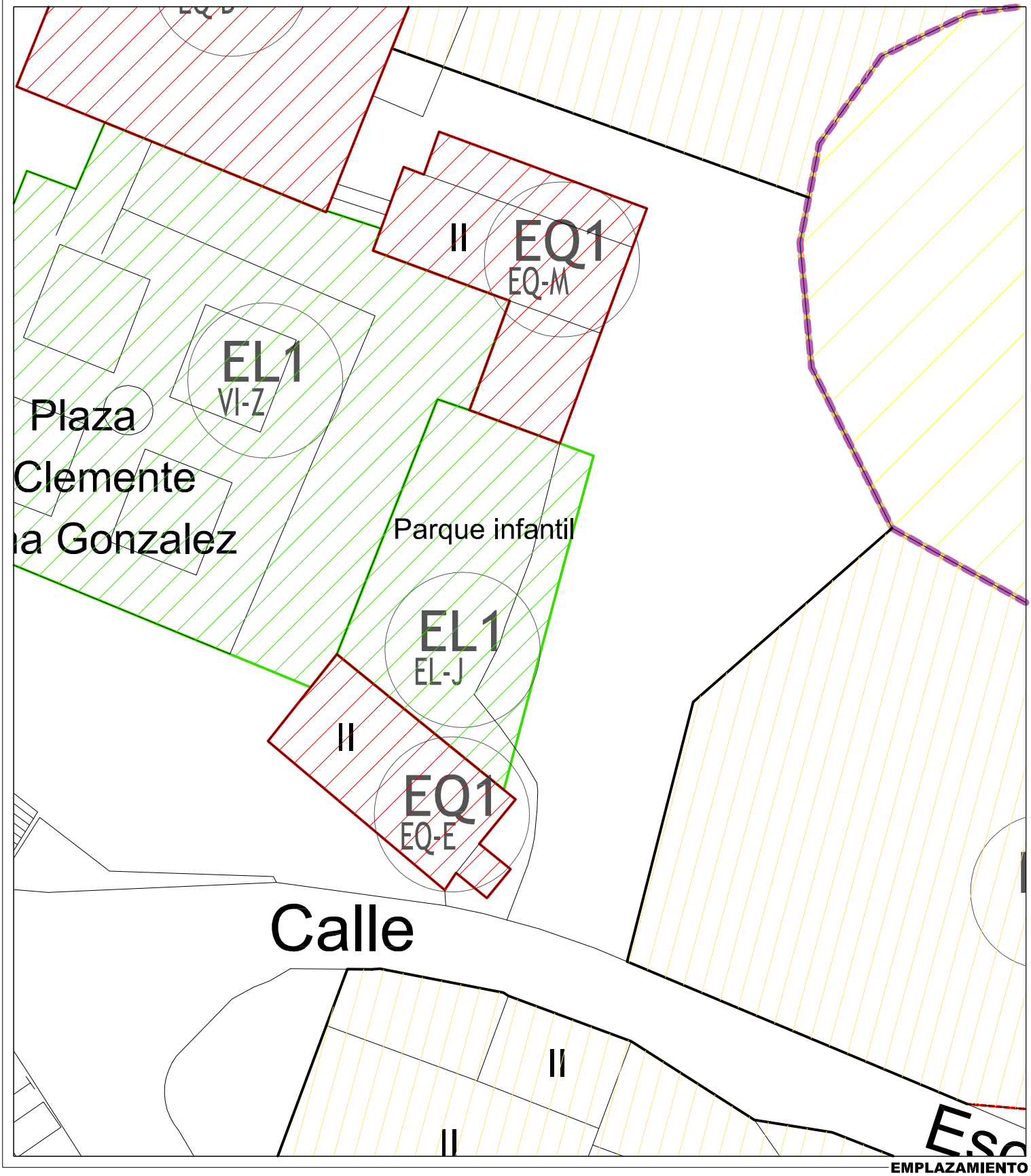
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU12

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Espacio Libre Público

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: PARQUE INFANTIL PLAZA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 239

SUPERFICIE REAL (m2): 239

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

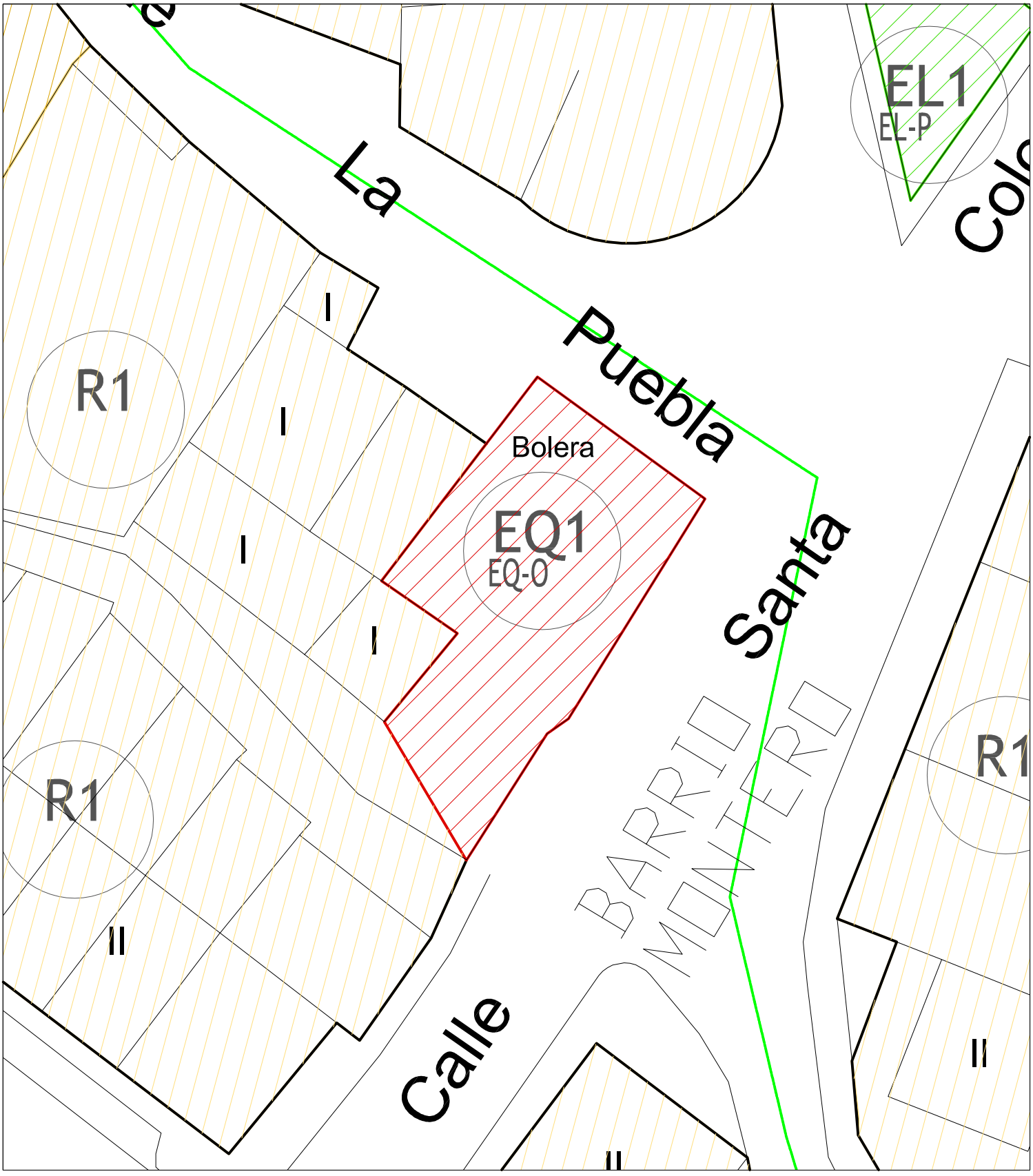
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-J

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU13

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: BOLERA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 313

SUPERFICIE REAL (m2): 313

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

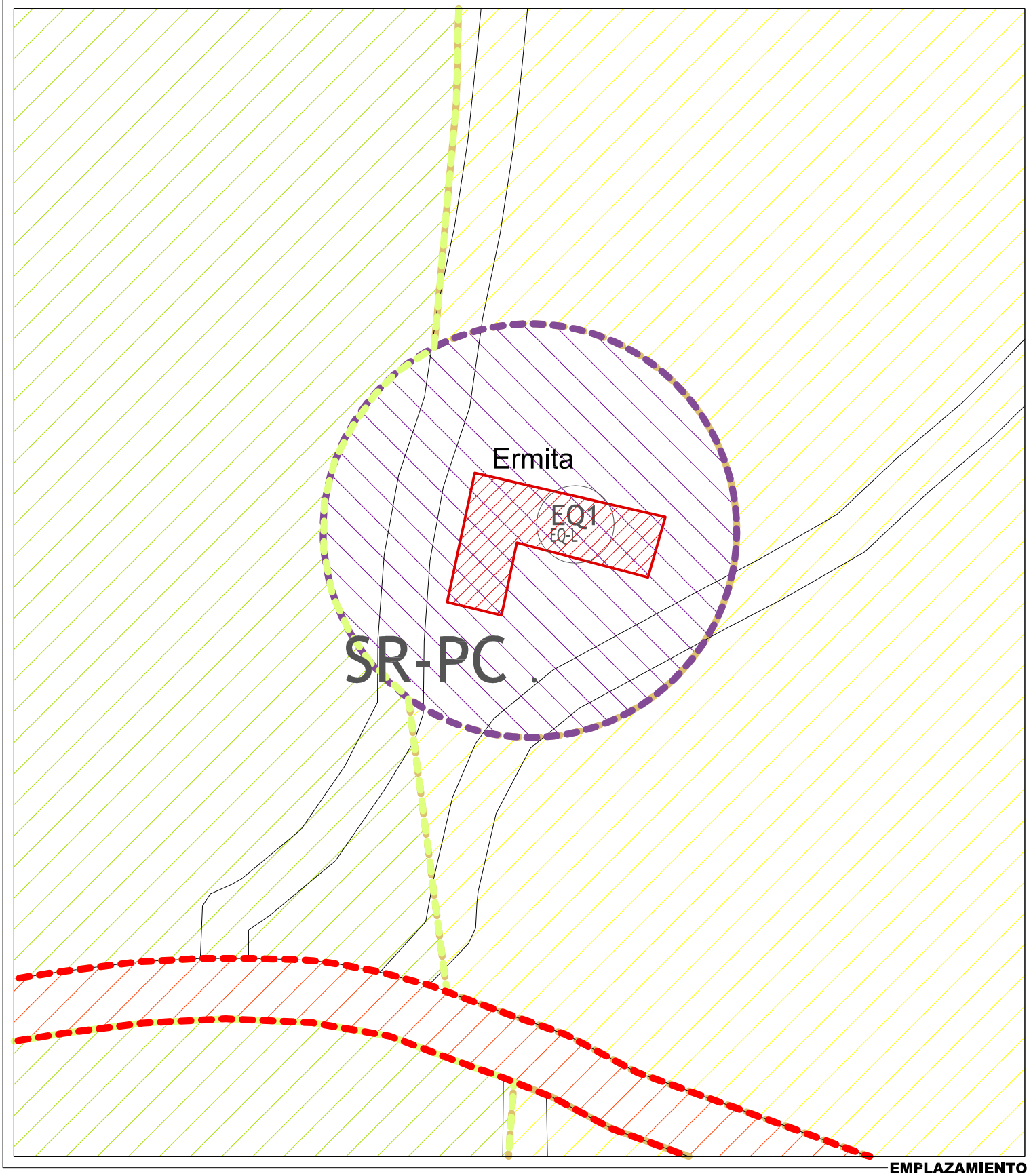
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-O

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: EQuipamiento

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 266

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

SUPERFICIE REAL (m2): 266

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: ERMITA NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PRIVADA

UBICACIÓN REAL: SÍ

ESTADO: EXISTENTE

BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

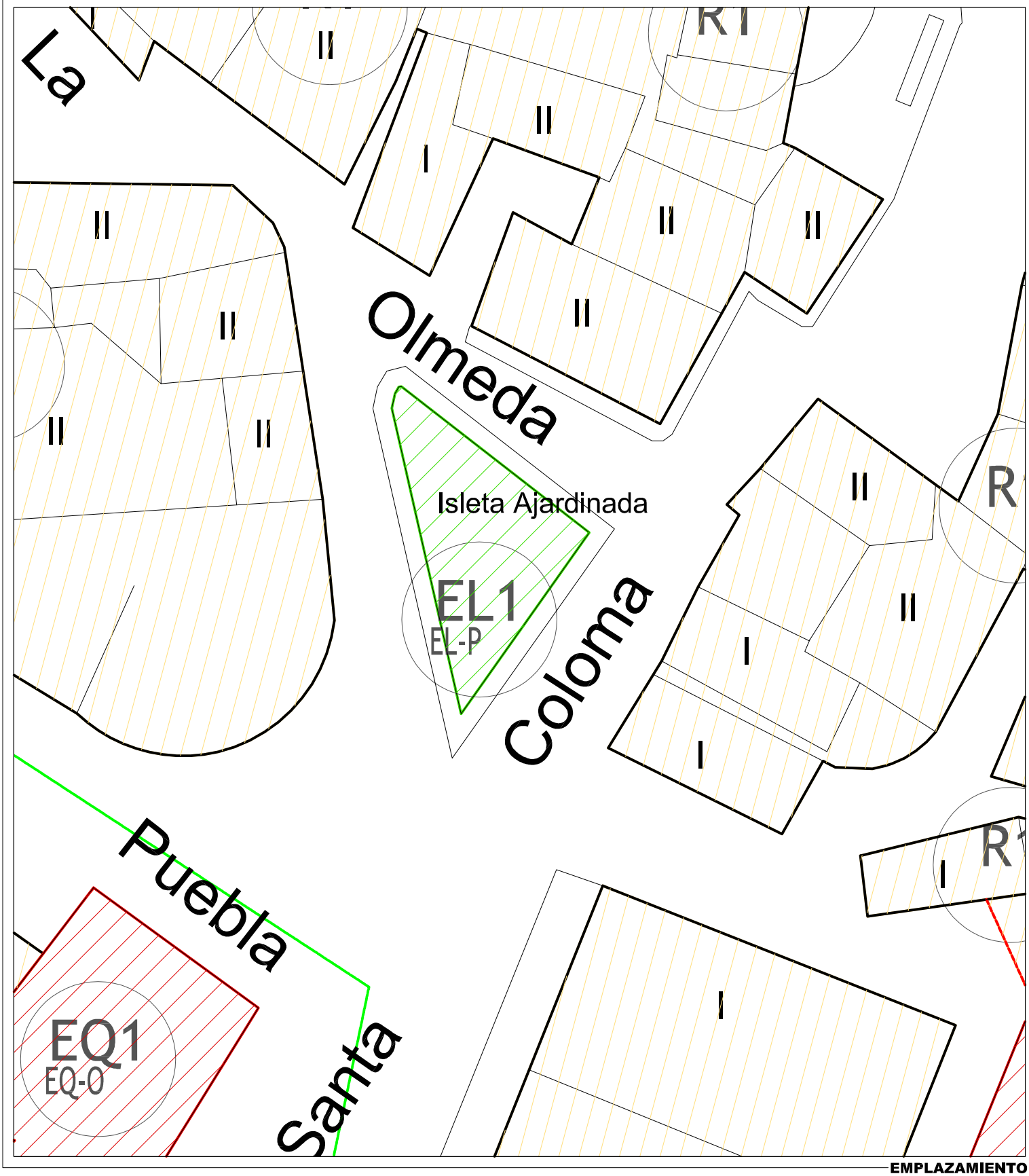
INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-L

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES

DU14



EMPLAZAMIENTO

DU15

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Espacio Libre Público

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: ISLETA AJARDINADA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 121

SUPERFICIE REAL (m2): 121

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICA

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

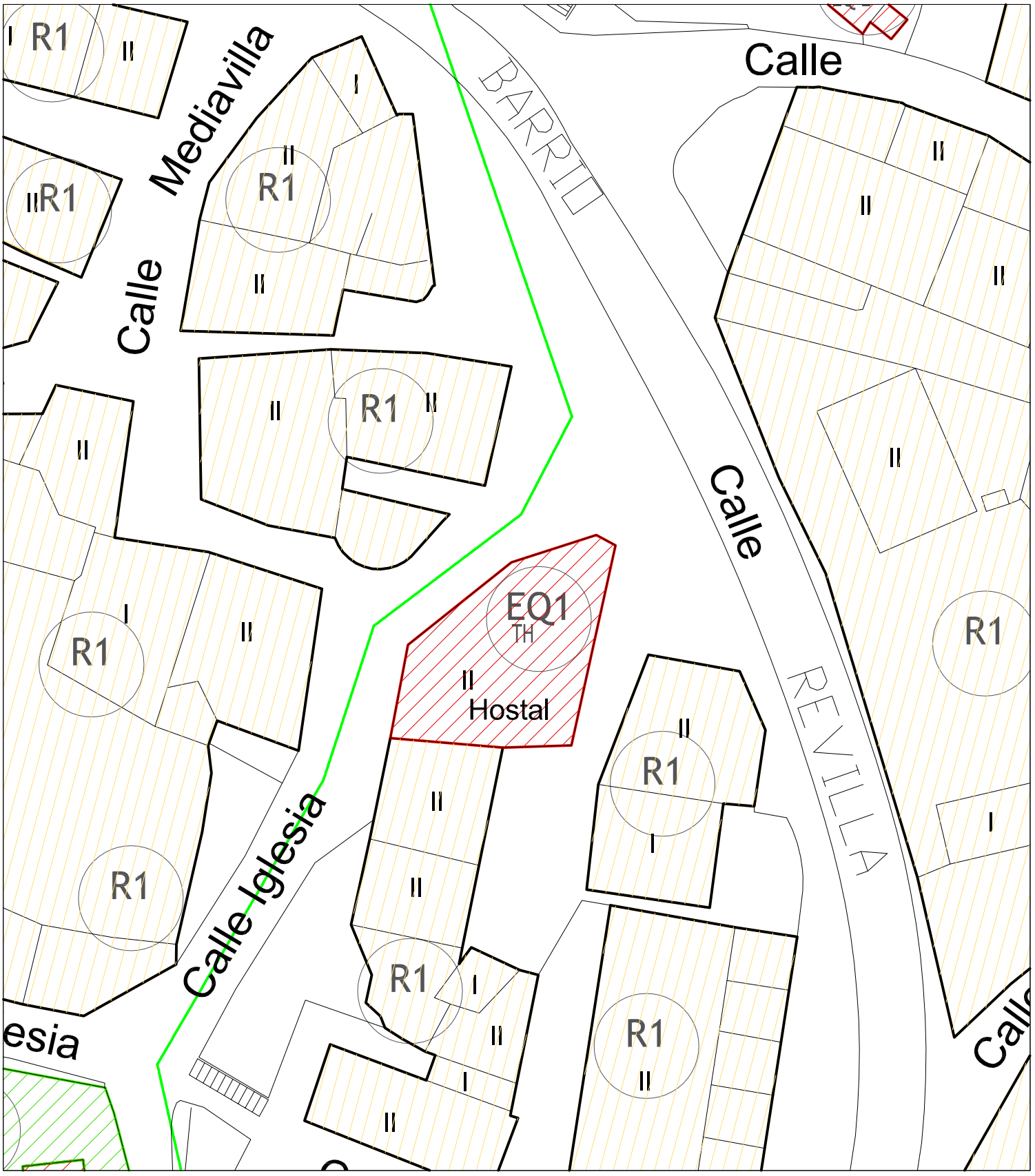
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): 50

USOS PORMENORIZADOS

EL-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU16

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Terciario

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: HOSTAL MONTORIO

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 292

SUPERFICIE REAL (m2): 292

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PRIVADO

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

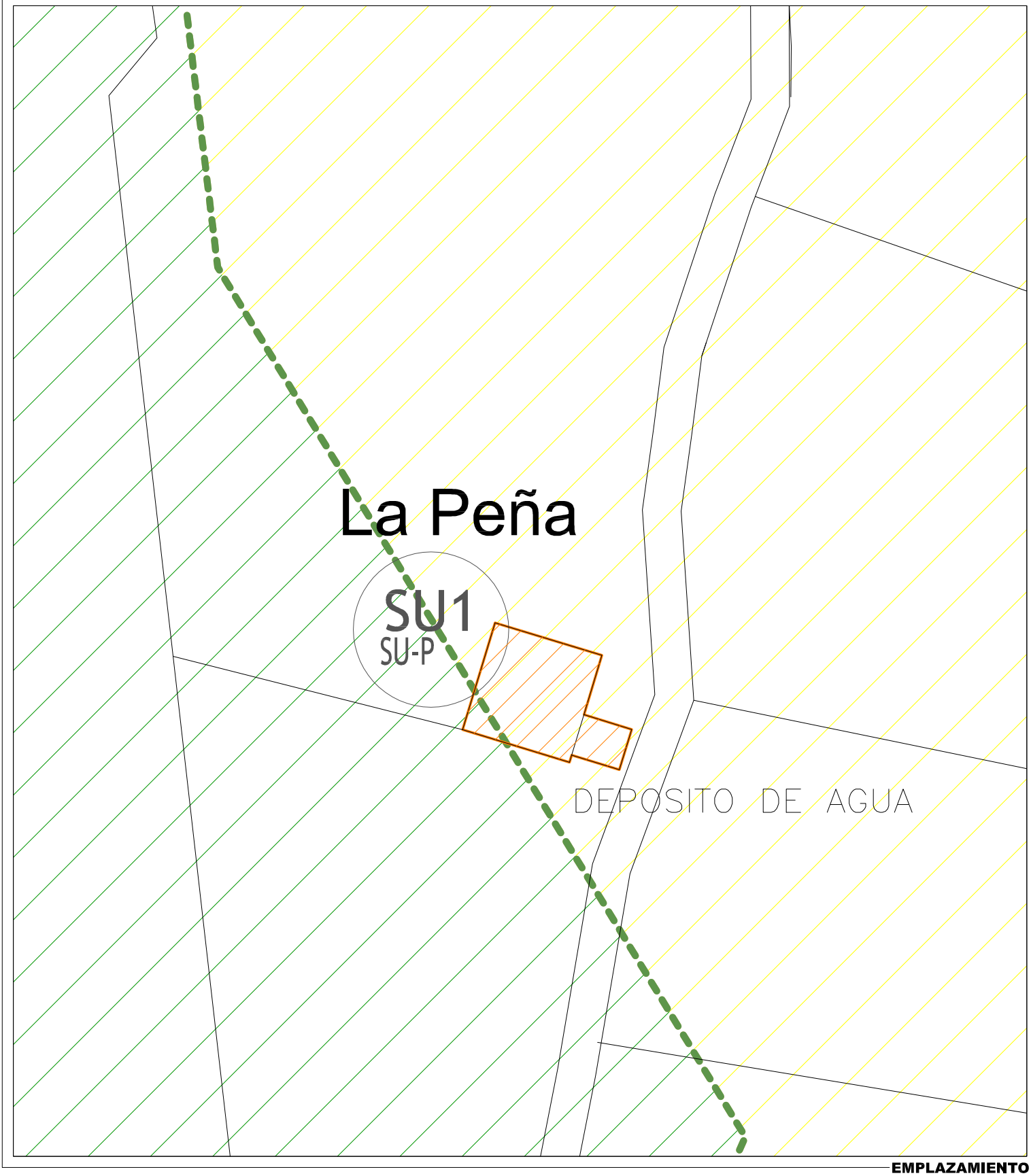
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

EQ-TH

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU17

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Servicios Urbanos

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: DEPÓSITO AGUA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 55

SUPERFICIE REAL (m2): 55

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICO

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

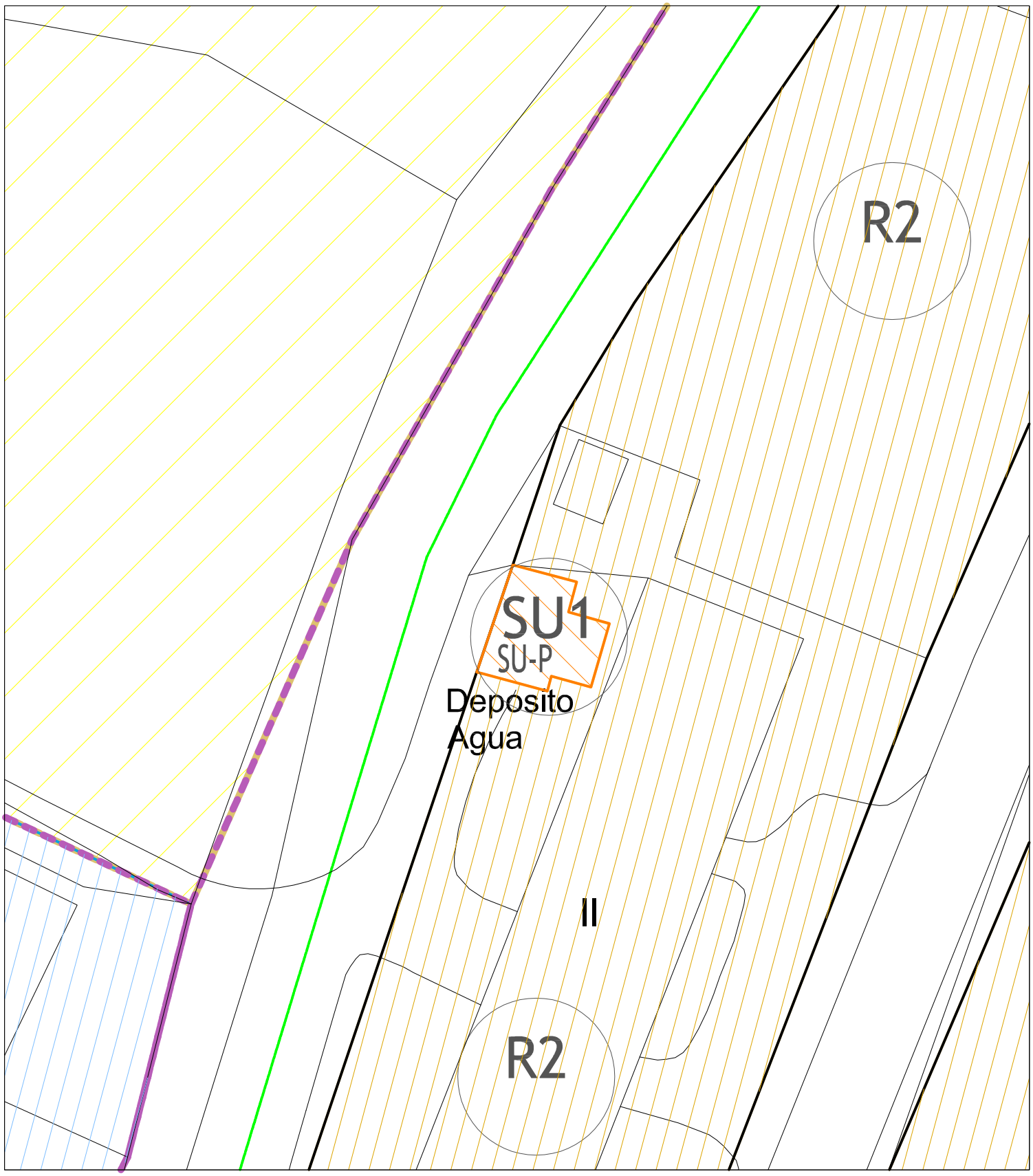
BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

SU-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES



EMPLAZAMIENTO

DU18

DATOS GENERALES

USO PREDOMINANTE: Servicios Urbanos

CLASE DE SUELO: Suelo Rústico

NOMBRE DE LA DOTACIÓN URBANÍSTICA: DEPÓSITO AGUA

SUPERFICIE GEOMETRÍA (m2): 44

SUPERFICIE REAL (m2): 44

OTROS DATOS DE INTERÉS

TITULARIDAD: PÚBLICO

ESTADO: EXISTENTE

INDICE DE EDIFICABILIDAD (m2/m2): -

UBICACIÓN REAL: SÍ

BOLSA DE ADSCRIPCIÓN:

INDICE DE PERMEABILIDAD (%): -

USOS PORMENORIZADOS

SU-P

CRITERIOS PARTICULARES Y OBSERVACIONES