

Normas Urbanísticas Municipales de **CABEZUELA**

Enero 2013

Índice General

1. Memoria vinculante
 2. Normativa reguladora
 3. Catálogo
 4. Planos de ordenación
-

Normas Urbanísticas Municipales de CABEZUELA

ENERO 2013

2. NORMATIVA REGULADORA

Índice

BLOQUE 1. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA NORMATIVA Y NORMAS GENERALES	1
TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL	1
TÍTULO II. NORMAS GENERALES.	5
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	5
CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.	5
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL.	5
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.	9
SECCIÓN 3ª. INTERVENCIÓN Y PROCEDIMIENTO EN LAS RUINAS.	10
<i>Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL).</i>	<i>11</i>
<i>Las órdenes de ejecución.</i>	<i>11</i>
<i>La declaración de ruina.</i>	<i>13</i>
<i>Venta forzosa.</i>	<i>16</i>
<i>Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.</i>	<i>18</i>
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.	19
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.	19
<i>Condiciones de la parcela.</i>	<i>19</i>
<i>Condiciones generales de los edificios.</i>	<i>19</i>
<i>Condiciones de accesibilidad.</i>	<i>22</i>
<i>Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.</i>	<i>22</i>
<i>Condiciones relativas a instalaciones y servicios.</i>	<i>24</i>
<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad.</i>	<i>24</i>
<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.</i>	<i>25</i>
<i>Concepto y cómputo de la densidad.</i>	<i>25</i>
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO.	26
<i>Usos básicos.</i>	<i>26</i>
<i>Condiciones específicas de los usos básicos.</i>	<i>27</i>
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.	29
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL.	32
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.	35
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.	35
SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN.	35
SECCIÓN 3ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO.	36
SECCIÓN 4ª. TIPOS DE ACTUACIONES.	36
SECCIÓN 5ª. NIVELES DE PROTECCIÓN.	38
SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C.	40

BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS. _____ 41

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. _____ 41

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. 41

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES. 41

Definición de las tipologías de edificación. 41

Condiciones generales estéticas. 42

Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones. 42

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones. 42

Condiciones relativas al empleo de los materiales. 43

Condiciones relativas al cierre de parcela. 44

Sobre el sistema viario y su urbanización: 44

Sobre el sistema de paseos urbanos y parques lineales: 45

Gestión y Procedimiento en Suelo Urbano Consolidado. 45

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO. 48

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. 48

Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo. 48

Calificación: ZONA 1. CASCO: Residencial Casco Tradicional. 48

Calificación: ZONA 2. ESPECIAL. Residencial Casco Especial. 52

Calificación: ZONA 3. CASCO 2: Residencial Borde de Casco. 52

Calificación: ZONA 4. ADOS-AIS. Residencial Adosada-Aislada. 54

Ordenanzas específicas para los sectores con ordenación detallada. 56

Calificación: ZONA 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo. 56

Calificación: ZONA 10. EQUIP D. Equipamiento deportivo. 57

Calificación: ZONA 11 Parques y jardines públicos. 58

Calificación: ZONA 12. Viario y comunicación. 59

TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. _____ 61

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. 61

Definición e introducción a su gestión. 61

Condiciones generales para todos los sectores sin ordenación detallada. 62

Condiciones específicas para todos los sectores. 65

CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LOS SECTORES U1 "PISCINAS" DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SECTOR D4 "PRADOS" DE SUELO URBANIZABLE. 67

SECCIÓN 1ª. SECTOR U1 "PISCINAS". 67

Ordenación detallada. 67

Calificación: ZONA nº5. PISC.1. 69

Calificación: ZONA nº6. PISC.2. 70

Calificación: ZONA nº6bis. P. VPO. 72

Calificación: ZONA 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo. 73

Calificación: ZONA nº 11. Parques y jardines públicos. 74

Calificación: ZONA nº 12. Viario y comunicación. 75

SECCIÓN 2ª. SECTOR D4 "PRADOS". 75

Ordenación detallada. 75

Calificación: ZONA nº 7. PRADOS. 77

Calificación: ZONA nº7bis. PR. VPO. 78

Calificación: ZONA nº 8. T-ALM. Taller-almacén. 79

<i>Calificación: ZONA nº 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo</i>	81
<i>Calificación: ZONA nº 11. Parques y jardines públicos</i>	82
<i>Calificación: ZONA nº 12. Viario y comunicación</i>	83

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO. _____ 85

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 85

<i>SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO</i>	85
<i>SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LOS USOS, LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN</i>	86
<i>SECCIÓN 3ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO</i>	89
<i>SECCIÓN 4ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN</i>	89
<i>SECCIÓN 5ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA</i>	90
<i>SECCIÓN 6ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA</i>	91
<i>SECCIÓN 7ª. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO</i>	92
<i>SECCIÓN 8ª. GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO</i>	92

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO. 94

<i>SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN</i>	94
<i>SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</i>	95

Bloque 1. Caracterización general de la normativa y normas generales

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL

- Artículo 1. Naturaleza de las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la legislación urbanística autonómica vigente y por tanto contienen la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado. Así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que se considera necesario ejecutar de forma directa, sin remisión a un planeamiento de desarrollo posterior. Se ha clasificado la totalidad del término municipal en las siguientes categorías:
- Suelo urbano.
 - Suelo urbano consolidado.
 - Suelo urbano no consolidado (sectores de suelo urbano).
 - Suelo urbanizable.
 - Suelo urbanizable (sectores de suelo urbanizable).
 - Suelo rústico.
 - Suelo rústico común.
 - Suelo rústico con protección (con protección de infraestructuras, natural, cultural...)
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Cabezuela.
- Artículo 4. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.
- Artículo 5. Ejecutividad. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia, con los requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 6. Vinculación. 1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecerán aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 7. Documentos que integran las Normas Urbanísticas. 1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria informativa y planos de información.
- Memoria justificativa.
- Normativa reguladora.
- Catálogo de bienes protegidos.
- Planos de ordenación.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

- a) Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o Planes Especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación¹) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
- b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. En caso de contradicción entre las distintas series prevalecen aquéllas de mayor escala.
- c) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general y en ordenanzas de uso y edificación específicas en el suelo urbano consolidado. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.
- d) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- e) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipio sobre los que se establece una protección especial. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante. En caso de contradicción con la normativa o planos prevalece lo dispuesto en las fichas de catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere.

Artículo 8. Documentos gráficos. 1. La Normativa gráfica de las presentes Normas se compone de los planos siguientes:

¹ En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Estos dos datos sobre los planos deben considerarse indicativos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

1. Plano de Clasificación del suelo (escala 1/20.000, 1 hoja).
2. Plano de Ordenación del Suelo Rústico (escala 1/10.000).
3. Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (escala 1/1000).
4. Planos de Infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, pavimentación.

2. En el plano de ordenación se delimitan las diferentes zonas de edificabilidad, uso y edificación homogénea, o *zonas de ordenación*. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo que contiene: la altura máxima, condiciones de edificación y condiciones de uso. También se advierte, mediante un asterisco, de la existencia de otras condiciones especiales: catalogación, interés arqueológico, referidas en los planos. Los textos y cotas señalados en los planos de ordenación tienen carácter vinculante.

3. Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD.²

Artículo 9. Consideración del carácter general y detallado de las Normas. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º establece condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo Urbano Consolidado; II. Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable; III. Suelo Rústico), de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo además de las recogidas en el Bloque 1º, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.

Artículo 10. Interpretación y ajuste de las determinaciones contenidas en estas Normas. 1. Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

2. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán: a) las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales; b) los textos escritos sobre los documentos gráficos; c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor; d) las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto de los documentos.

3. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

² Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de Aprobación Definitiva.

4. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que el Plan asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos (Actuación Aislada, Estudio de Detalle, Plan Especial, etc).

5. No será necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevante, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 11. Integración con la ordenación del territorio. El único instrumento, proyecto o plan de índole regional o territorial que tiene incidencia en la estructura territorial municipal es el de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Segovia, que sirven de referencia general para la ordenación municipal de Cabezuela.
- Artículo 12. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal de Cabezuela queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: Urbano (en sus categorías de Consolidado y No Consolidado), Urbanizable y Rústico (en sus diversas categorías).

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Régimen General.

- Artículo 13. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de Suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.
2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:
- Usos admisibles y prohibidos.
 - Condiciones de edificación.
 - Aprovechamiento urbanístico.
 - Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.
- Artículo 14. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
- Construcciones e instalaciones de nueva planta.
 - Ampliación de construcciones e instalaciones.
 - Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
 - Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre Suelo Rústico.
 - Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 - j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - k) Cerramientos y vallados.
 - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en Suelo Urbano y Urbanizable.
 - m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
 - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 15. Clasificación General de las Obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Demoliciones.
- e) Obras o Proyectos de Urbanización.

Artículo 16. Definición del tipo de obra y contenido de la licencia. 1. La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:

- a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de Licencia dos proyectos técnicos de obras, Básico y de Ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. *El Proyecto Básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente Proyecto de*

Ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una Memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

c) Demoliciones: Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

d) Proyectos de Urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.

- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto firmado por técnico competente.

Tienen la consideración de Proyectos de urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 17. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y visado por los Colegios oficiales Correspondientes.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 18. Competencia y Procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera

otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

- e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del Artículo 14 ,se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 19. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección.

Artículo 20. Autorización sobre los bienes inventariados. 1. Cualquier obra o intervención que pretenda realizarse sobre los bienes inventariados, que no estén incluidos en el catálogo urbanístico de elementos protegidos, o ante la inexistencia de éste, requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Las obras o intervenciones sobre los bienes inventariados inscritos con carácter definitivo en el catálogo urbanístico de elementos protegidos requerirán exclusivamente la licencia municipal.

Artículo 21. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
- c) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del Suelo clasificado como Urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del Patrimonio Arqueológico catalogado.

Artículo 22. Licencia sobre vías pecuarias catalogadas. 1. Cualquier obra o intervención que pretenda realizarse sobre las vías pecuarias señaladas en estas Normas Urbanísticas habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de la licencia municipal o cualquier otra autorización que sea precisa.

Artículo 23. Licencia y autorización de actividades en yacimientos. Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el siguiente procedimiento:

- a) Todas las autorizaciones y licencias de obras sobre el Suelo Rústico con protección cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.
- b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
- c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Sección 3ª. Intervención y procedimiento en las ruinas.

Artículo 24. Se propone una regulación a incluir en la Normativa urbanística del municipio basada en los siguientes puntos:

- I. Deber de Conservación de las Edificaciones: referencia a los deberes impuestos desde la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en sus Artículos 8 y 9.
- II. Órdenes de ejecución, como mecanismo del Ayuntamiento para obligar a los propietarios al cumplimiento de dichos deberes, su contenido, procedimiento y efectos
- III. Regulación aplicable a las edificaciones en ruinas: clases y procedimiento para su regulación
- IV. Venta Forzosa, de aplicación en el caso de incumplimiento de las declaraciones de ruina. El registro de inmuebles en Venta Forzosa.

Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL).

- Artículo 25. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Artículo 10.1 RDU).
- Artículo 26. 1. Integran el deber de conservación, entre otros:
- a) Destino a usos no prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. Así, deberán ejecutarse todas aquellas actuaciones dirigidas a asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, así como la reposición habitual de los componentes de estos elementos.
 - b) La ejecución de obras destinadas a la rehabilitación de las construcciones, cuando el edificio no esté sometido a una declaración de ruina económica. Es decir, que según el procedimiento establecido en los artículos posteriores, dichas obras no superen el cincuenta por ciento del valor del inmueble.
 - c) La ejecución de aquellas obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 5/99, de Castilla y León: conservación y reformas de fachadas, de espacios visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de carteles o de elementos impropios de los inmuebles...
2. El coste derivado de las obligaciones enumeradas en el párrafo 1 de este artículo corresponderá al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación, es decir, el cincuenta por ciento del valor de reposición del bien.
- Quedan excluidas de la obligación del párrafo anterior aquellas obras que sean consecuencia de la aplicación de legislación sectorial e imponga que el coste sea soportado por la Administración Pública correspondiente, o por la empresa concesionaria de un servicio público.
- Artículo 27. A los efectos del artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, entre otras, las recogidas en las condiciones generales de esta Normativa.

Las órdenes de ejecución.

- Artículo 28. Incumplimiento de deberes. 1. Los deberes establecidos en el apartado anterior deben ser cumplidos voluntariamente por los propietarios.
2. En el caso de que esto no ocurra, el Ayuntamiento podrá exigir, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras que sean necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos y construcciones, con indicación del plazo de ejecución, y a través del procedimiento regulado en los artículos siguientes.
3. En este sentido, la orden de ejecución recogerá detalladamente las obras necesarias para cumplir lo ordenado y el presupuesto estimado para las mismas.
4. Si el coste de las obras incluidas en la orden de ejecución superase el cincuenta por ciento del valor del inmueble, se iniciará de oficio por el Ayuntamiento el expediente de ruina.
- Artículo 29. Procedimiento.

El procedimiento que el Ayuntamiento seguirá para resolver sobre una orden de ejecución será el siguiente:

1. Realización de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que contengan el alcance de las obras requeridas, así como su valoración económica. Estos informes serán emitidos por los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, en tanto el Ayuntamiento no cuente con los medios correspondientes para ello.
2. Se notificará al propietario afectado el inicio del expediente, dándole un trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, en el que el interesado podrá alegar y presentar todos los documentos y justificaciones que estime procedentes.
3. Transcurrido el plazo a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento dictará la orden de ejecución.
4. Recibida la orden por el propietario, y dentro del plazo establecido para la ejecución, los propietarios podrán presentar alternativas técnicas menos gravosas o que sirvieran mejor al fin perseguido.
En este caso se suspenderá el plazo de ejecución de la orden, y se reanudará desde el momento en el que el interesado reciba la notificación de la resolución municipal que admita o desestime la alternativa propuesta.

Artículo 30. Licencias. 1. Para la ejecución de las obras ordenadas por el Ayuntamiento, no se requerirá la obtención de licencia de obras.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, sí se exigirá licencia cuando los inmuebles sobre los que deban efectuarse las obras estén declarados Bien de Interés Cultural, o se hayan iniciado los trámites necesarios para tal declaración; o bien que sea preceptiva la presentación de Proyecto técnico, en cuyo caso se procederá a su tramitación reglamentaria.

Artículo 31. Financiación de las obras.

Las obras incluidas en la orden de ejecución serán costeadas por los propietarios afectados.

Artículo 32. Incumplimiento de la Orden de Ejecución. 1. En el supuesto de que el propietario requerido no ejecute las obras en el plazo concedido para ello, el Ayuntamiento podrá, previo apercibimiento, proceder a la ejecución subsidiaria o sustitutoria.

2. En este caso las obras se ceñirán a las requeridas en la orden al propietario; en caso contrario, no podrá requerirse al interesado el pago de su coste sobre lo ejecutado por encima. En caso de existir alguna variación sobre el presupuesto inicial, deberá notificarse al propietario requerido.

3. Podrá así mismo el Ayuntamiento, proceder a la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez de periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. Las medidas enumeradas en los números anteriores se adoptarán sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística.

La declaración de ruina.

- Artículo 33. Se considera estado de ruina aquel estado de hecho constitutivo de la degradación definitiva de un inmueble, que le impida continuar su destino y sus finalidades propias.
- Artículo 34. Supuestos de declaración de ruina. 1. El Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en esta normativa reguladora, de oficio o a instancia de parte, procederá a declarar la ruina, total o parcial, en los siguientes supuestos:
- a) Ruina económica: El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación.
 - b) Ruina urbanística: Aquellos supuestos en los que no puedan autorizarse las obras de mantenimiento o reposición descritas en el apartado anterior por estar el inmueble declarado fuera de ordenación.
2. En la declaración de ruina se especificarán las medidas necesarias para asegurar la integridad física de sus ocupantes de terceros, así como los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. En ningún caso podrá decretarse la demolición de un inmueble declarado Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento. En estos casos sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
3. Sólo procederá la declaración de ruina parcial cuando ésta afecte a cuerpos de edificación con autonomía estructural y susceptibles de ser utilizados de forma independiente, sin perjuicio del uso y mantenimiento de las restantes partes del inmueble.
- Artículo 35. Ruina inminente. 1. En los siguientes casos, el alcalde podrá, previo informe técnico, ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes de los inmuebles:
- a) Que el inmueble se encuentre en una situación de deterioro físico que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas ante el peligro inminente de derrumbamiento.
 - b) Que el inmueble esté declarado Bien de Interés Cultural, o esté en trámite de declaración, y su degradación ponga en peligro inminente su integridad.
2. El plazo máximo en el que el Alcalde deberá resolver es de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos. El sentido de la resolución será el siguiente:
- a) Necesidad de demolición inmediata, por imposibilidad de asegurar, ni tan siquiera transitoriamente, unas condiciones mínimas y aceptables de seguridad para las personas y bienes.
 - b) Innecesidad de la demolición por ser factible el aseguramiento, al menos provisional, mientras se decide sobre la cuestión de fondo. En estos casos será necesario girar visitas de la inspección por si varían las circunstancias parecidas en el primer informe, o sobrevinieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.
3. Sólo cabrá acordar la demolición, con carácter cautelar, cuando sea imprescindible, y nunca cuando se trate de inmuebles declarados Monumento. En este último caso se estará a lo regulado en la legislación sobre Patrimonio cultural.
4. En el segundo caso podrá el Alcalde, además apercibir de desahucio por vía administrativa, adoptar todas las medidas necesarias para impedir daños a las

personas y los bienes, o bien evitar la pérdida del Bien de Interés Cultural. Entre estas últimas se encontrarían: el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito peatonal o rodado.

5. Será el Ayuntamiento el responsable de las consecuencias adoptadas según lo establecido en los apartados anteriores. Sin embargo, no exime al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, de tal manera que todas las cantidades satisfechas por el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario en vía administrativa hasta el límite marcado por el deber legal de conservación, y sin perjuicio de la liquidación de los tributos municipales que proceda exigir por las actuaciones ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento.

Artículo 36. Expediente de declaración de ruina: Iniciación. 1. El inicio del expediente se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. A los efectos del artículo anterior, se considerará interesado a toda persona, física o jurídica, que alegue daño o peligro de daños derivados de la situación actual de la construcción.

3. Cuando el expediente se inicie a instancia de parte, el escrito presentado ante el Ayuntamiento deberá contener los siguientes elementos:

- a) Datos identificativos del inmueble del que se pretende la declaración.
- b) Motivo de la declaración de ruina.
- c) Relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea su título de posesión.
- d) Titulares de los derechos reales sobre el inmueble, si existieran.
- e) Acreditación de la titularidad del inmueble, si el solicitante es el titular del mismo.

Deberá acompañar a este escrito certificado técnico, en el que se describa el estado físico del inmueble, y justifique la causa del estado ruinoso que se pretende, así como que acredite si en el momento de la solicitud, el inmueble reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes para la permanencia en él de sus habitantes, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. El expediente se iniciará de oficio por el Ayuntamiento bien tras la emisión del correspondiente informe, emitido por sus servicios técnicos o, en su defecto, por los de la Diputación, bien tras la comprobación de las denuncias formuladas. En este último caso, también deberá emitirse informe técnico, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

5. El acuerdo de iniciación del expediente se dictará por el Alcalde, pudiendo éste delegar la competencia.

6. El acuerdo comprenderá:

- a) La iniciación y orden de tramitación del expediente.
- b) Si procediera, la adopción de medidas de seguridad.
- c) Las citaciones y notificaciones a los interesados (propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales), dándoles un plazo de quince días para alegar y presentar los documentos que estimen procedentes, adjuntándoles una copia del expediente.

- d) Las comunicaciones preceptivas a las Administraciones del Estado y a la Delegación Territorial en Segovia de la Junta de Castilla y León, cuando la declaración afecte a un edificio declarado de interés histórico-artístico.

Artículo 37. Instrucción del procedimiento. 1. Transcurrido el plazo de quince días, según lo establecido en el artículo anterior, los servicios técnicos municipales o, en su defecto, los de la Diputación Provincial, emitirán dictamen pericial.

2. El plazo para la emisión de estos informes será de diez días, y deberá estar firmado por técnico competente en la materia (se recomienda arquitecto o aparejador).

El contenido del informe deberá recoger, como mínimo:

- a) Descripción del inmueble.
 - b) Relación de deterioros y daños con alusión a las acusas objetivas.
 - c) Las obras necesarias para la conservación y consolidación del edificio, y su importe.
 - d) La definición del carácter ordinario o extraordinario de las obras.
 - e) La afectación total o parcial de la ruina, grados, extensión y peligrosidad de ella, en todo caso.
 - f) Señalamiento de las limitaciones urbanísticas municipales en cuanto a las obras a realizar.
 - g) Cálculos de valoración del edificio y módulos de tasación empleados.
 - h) Acomodación a la legalidad urbanística y a los Planes vigentes, así como el tipo de obra precisa para adaptarlo a aquella.
 - i) Conclusiones a las que llegue el facultativo, señalando, en su caso, la concurrencia de los presupuestos de hecho de cada una de las clases de ruina (económica o urbanística), sin hacer consideraciones de orden jurídico.
3. En caso de contradicción, el informe municipal prevalecerá sobre el que, en su caso, aportaran las partes; si bien no tendrá carácter vinculante para el órgano decisor.

Artículo 38. Terminación del expediente. 1. Transcurridos diez días desde la incorporación de los informes técnicos al expediente, se procederá a la redacción de la propuesta de resolución, que se elevará al Alcalde para que resuelva, o en caso de delegación de la competencia, a quien haya recibido la delegación.

2. La resolución deberá ser expresa, y ser dictada en el plazo de seis meses desde que se inicia el procedimiento de oficio, o desde que se solicita en el correspondiente registro la declaración, si es a instancia de parte. Deberá recoger uno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración de ruina del inmueble, ordenando su demolición.
 - b) Declaración parcial de ruina.
 - c) Declaración de la no situación de ruina, dictando una orden de ejecución con los requisitos recogidos en el ARTÍCULO 31.
3. Deberá notificarse la resolución a todos los que hubieran sido parte en el expediente y a todos sus ocupantes, aunque no hubieran sido parte.
4. La declaración de ruina no eximirá a los propietarios de solicitar la correspondiente licencia urbanística para la ejecución del derribo o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen.

- Artículo 39. Incumplimiento de plazos. Si se incumplieran los plazos recogidos en la declaración de ruina, el Ayuntamiento procederá a:
- a) Ejecutar subsidiariamente, previo apercibimiento, las medidas dispuestas en la resolución a costa del obligado. En este caso, el Ayuntamiento deberá solicitar presupuesto a tres empresas, pudiendo repercutir los costes sobre los propietarios en función de sus respectivas participaciones.
 - b) Resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, tal y como se regula en los artículos siguientes.

Venta forzosa.

- Artículo 40. El régimen de venta forzosa se aplicará a los inmuebles que, tras la tramitación del correspondiente expediente, hayan sido declarados en ruina, mediante la previa declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, cuando se hayan incumplido los plazos, y sus prórrogas, para ejecutar la rehabilitación o de la demolición de la edificación afectada.
- Artículo 41. Creación del Registro de Inmuebles en Venta Forzosa.
El Ayuntamiento, de acuerdo con el Artículo 5 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, creará un registro de Inmuebles en Venta Forzosa. En este sentido podrá optar por encomendar su formación y gestión a la Diputación Provincial, o bien solicitar de ella la cooperación técnica y económica para hacer efectiva esta gestión por parte del Ayuntamiento.
- Artículo 42. Procedimiento para la inscripción de los inmuebles en Registro. 1. Por parte del Ayuntamiento deberá dictarse, con carácter previo, una resolución por la que se declare el incumplimiento de deberes urbanísticos.
2. Deberá notificarse a los propietarios el inicio del procedimiento. Hasta este momento, ellos podrán dar cumplimiento a la resolución que puso fin al procedimiento de declaración de ruina.
3. Posteriormente, se dará a los interesados un trámite de audiencia, superior a diez e inferior a quince, en el que podrán alegar y presentar los documentos que, en su defensa, estimen conveniente.
4. La resolución deberá dictarse y notificarse en un plazo de seis meses desde la notificación del inicio del procedimiento. Transcurrido éste sin haberse notificado, se producirá la caducidad del expediente.
5. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad la resolución por la que se declara el incumplimiento de los deberes urbanísticos con aplicación del régimen de venta forzosa, mediante certificación literal.
- Artículo 43. Inscripción en el Registro. 1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, una vez resuelto el incumplimiento de los deberes urbanísticos, abrirá un nuevo expediente de inclusión del inmueble en el registro.
2. El acuerdo de iniciación de someterá a información pública durante un periodo de veinte días, otorgando al propietario y demás titulares de bienes y derechos afectados trámite de audiencia. La publicación se hará en el Boletín Oficial de la

Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Cabezuela y en uno de los diarios de mayor difusión en este Municipio.

3. El Ayuntamiento realizará la valoración del inmueble, de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El tiempo que dure el expediente de fijación de la valoración suspenderá el plazo para la resolución del expediente de inclusión del inmueble en el registro.

4. Una vez fijada la valoración, el Ayuntamiento dictará resolución. El plazo para resolver y notificar no podrá superar los seis meses desde su iniciación, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado anterior.

5. De la resolución se dará traslado al registro de la Propiedad.

6. Ésta resolución implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios.

Artículo 44. 1. Una vez dictada la resolución según el procedimiento regulado en el artículo anterior, se procederá a la inscripción en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa. La inscripción deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- a) Descripción física y urbanística de la finca.
- b) Referencias catastral y registral. Si existieran, expresa indicación de las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, con expresión de sus titulares.
- c) Identidad y domicilio del propietario.
- d) Arrendamientos y ocupantes del inmueble.
- e) Causa de la inclusión en el Registro.
- f) Valoración.
- g) Fecha en la que se ha practicado en el Registro de la Propiedad la nota a que se refiere el número 5 del artículo anterior.

2. El acceso a este Registro es público. Cualquier persona tendrá derecho a consultarlo y a obtener las certificaciones correspondientes.

Artículo 45. Adjudicación por concurso. 1. El Ayuntamiento deberá convocar antes de un año desde la resolución de inclusión concurso público para la adjudicación de los inmuebles inscritos en el Registro.

2. El pliego deberá contener los siguientes elementos:

- a) Descripción de la finca.
- b) Precio mínimo (valoración obrante en el registro).
- c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación o rehabilitación.
- d) Plazo máximo para la realización de las obras.
- e) Precio máximo de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si procede.

3. Una vez redactado el pliego, el procedimiento para la adjudicación será el siguiente:

- a) Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en el Municipio, indicando los requisitos expresados en el apartado anterior.
- b) Si el concurso quedara desierto el Ayuntamiento podrá optar bien por adquisición del inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, bien por la convocatoria de un nuevo concurso, bien por la enajenación directa. En

- caso de optar por alguna de las dos últimas posibilidades, el precio podrá rebajarse en un veinticinco por ciento.
- c) El precio obtenido se entregará al propietario, salvo en lo que exceda del precio mínimo. En este caso, el sobrante, una vez deducidos los gastos, se dividirá entre el Ayuntamiento y el propietario.
 - d) El Ayuntamiento deberá destinar el dinero a inversiones urbanísticas, en caso de no tener constituido Patrimonio Municipal de Suelo.
 - e) El adjudicatario tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.
 - f) Si hubieran transcurrido dos años desde el acuerdo de inclusión sin haberse realizado ninguno de los trámites descritos en este artículo, dicho acuerdo quedará sin efecto y no podrá volver a expropiarse ni incluirse hasta pasados dos años.
 - g) En caso de incumplimiento de los deberes por parte del adjudicatario, se producirá el efecto de someter el inmueble al régimen de expropiación forzosa, previa declaración de incumplimiento.

Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección.

- Artículo 46. Principios rectores: 1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.
2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.
- Artículo 47. Ruina en Elementos Catalogados. Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo (Fichas Nº 1 a 16), se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.

Artículo 48. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulots, caravanas o casas prefabricadas) deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

Condiciones de la parcela.

Artículo 49. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando las edificaciones colindantes:

- estén incluidas en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas
- no estén declaradas en ruina

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 50. Seguridad contra incendios. 1. En las zonas edificadas limítrofes a áreas forestales y en las edificaciones industriales debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5m. que podrá estar incluido en la citada franja.

Condiciones generales de los edificios.

Artículo 51. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

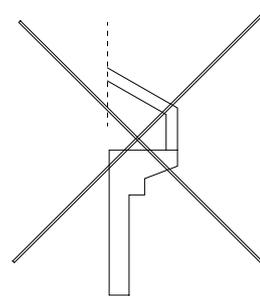
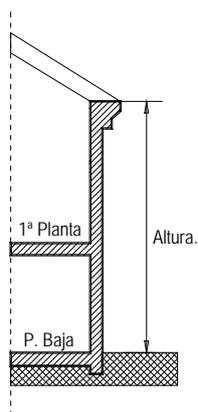
Artículo 52. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 53. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

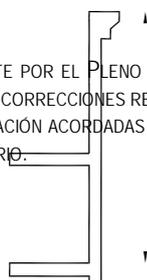
Artículo 54. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 55. Altura máxima. 1. En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. En Suelo Urbanizable, se limita además la altura de la cumbre en sus condiciones específicas, para determinados usos.

2. Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico.



NO PERMITIDO



Altura de Coronación (Alero).

- Artículo 56. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 32°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).
2. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.
- Artículo 57. Huecos. 1. *En fachadas*: Cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona regulará las condiciones de los huecos en fachada.
2. *En cubiertas*: Podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior, es decir, sólo podrán abrirse huecos e instalar elementos de carpintería de los mismos en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (tipo velux). Para los usos dotacionales deberá justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. Los huecos de cubierta se situarán en los ejes compositivos de los huecos de fachada.
- En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no será inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos será, como mínimo, de 3 m y el ancho de cada uno no superará 1,25m.
- Artículo 58. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 59. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.
- Artículo 60. La regulación de los patios. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 9 m² para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones de más de una planta o altura superior a 4 m. al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

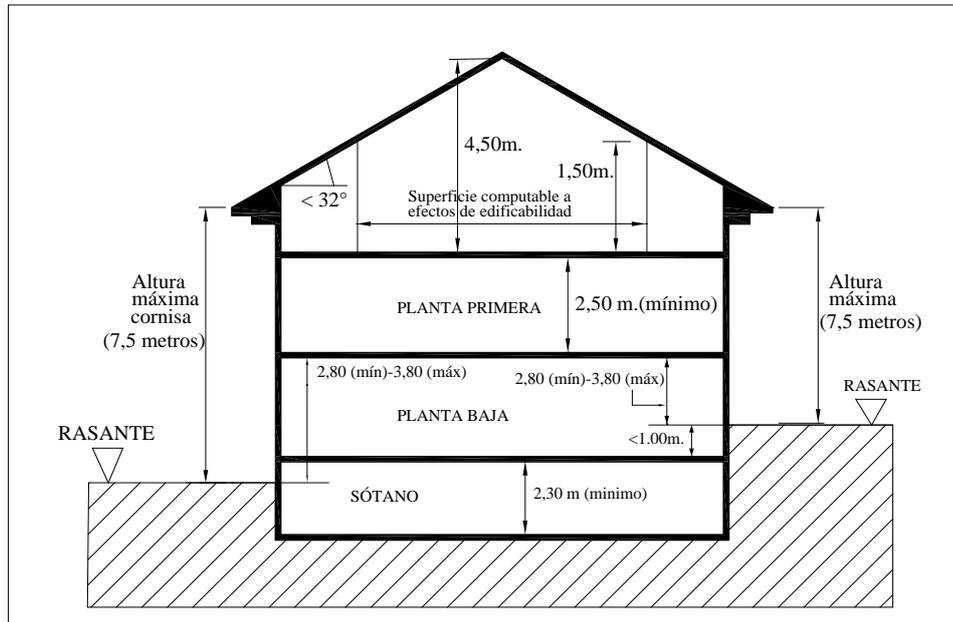
Condiciones de accesibilidad.

- Artículo 61. El acceso a las edificaciones se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Artículo 62. La regulación de los accesos a los garajes. Los accesos a los garajes, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6% y podrá estar situado dentro o fuera de la edificación.
- Artículo 63. Para los edificios de usos colectivos (equipamientos) se aplicará el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se realizarán las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho reglamento, siempre que las obras de reforma afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público.

Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.

- Artículo 64. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m. y como máximo de 3,80 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.
- Artículo 65. Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) podrán reducirse hasta 2,40 m de altura libre interior cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.



Esquema de alturas del Sólido Capaz.

- Artículo 66. Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computará como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m. Medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.
- Artículo 67. Escaleras: Las escaleras de utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 m, salvo en los edificios de viviendas unifamiliares, donde podrá rebajarse dicho ancho a 0,80 m.
- Artículo 68. Antepechos y barandillas: 1. Antepechos. En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con elementos de altura mínima de 1,00 m. desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 Kg/m.
2. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras alcanzarán una altura total de 1,00 m, soportarán un empuje horizontal de 50 Kg/m. y en sus 70 cm. inferiores no dispondrán de huecos que permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro ni sean fácilmente escalables.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios.

- Artículo 69. Ornato de las instalaciones en fachada. 1. En los usos residenciales, terciario y equipamientos (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial); ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas, nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización dentro de planes parciales y estudios de detalle, así como en las vías urbanas existentes a fecha de aprobación inicial donde ya se encuentren enterradas. En estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria la instalación exterior, tanto si es de la totalidad como de alguno de los elementos que la componen, esta será objeto de Proyecto detallado en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación.
4. Este artículo es de aplicación para las nuevas edificaciones a partir de la aprobación inicial del documento, pero no para las instalaciones nuevas que se realicen en edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial.

- Artículo 70. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Concepto y cómputo de la edificabilidad.

- Artículo 71. Concepto y cómputo de la edificabilidad. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación (intensidad de uso) que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.
- A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas

(sobrados)³ siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.⁴

No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.

Artículo 72. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinadas al uso privado, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Artículo 73. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del Sector.

Artículo 74. Concepto del Aprovechamiento Medio: 1. El aprovechamiento medio de cada sector, de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector, en m² construibles del uso predominante, por la superficie total del sector, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 107 del RUCyL.

2. Con independencia del aprovechamiento lucrativo máximo posible, siempre de obligado cumplimiento, según la definición del artículo anterior; para cada sector se establece un aprovechamiento medio, que es el que corresponde realmente a los propietarios, que también debe cumplirse sin excepción. Las diferencias entre ambos valores se resolverán conforme a las disposiciones del Artículo 239 del RUCyL.

Artículo 75. Coefficiente de Ponderación de usos (Ip): Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m² construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del sector, en m² construibles en el uso predominante.

I_p = Coeficiente de Ponderación.

A_{m^2} = Aprovechamiento disponible (Expresado en m² construibles del uso predominante).

U_{m^2} = m² construibles del uso pormenorizado de la zona, distinto del uso predominante.

$$A_{m^2} = U_{m^2} \times I_p$$

Concepto y cómputo de la densidad.

Artículo 76. Densidad de edificación. Para cada sector de Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable las presentes Normas Urbanísticas fijan una densidad máxima de

³ En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

⁴ Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m., desde la rasante de la acera o calle.

edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.

- Artículo 77. Densidad de población. 1. Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las Normas definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.
2. Para el cálculo de la densidad máxima y mínima de población podrán considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 m², con la condición de que el número de éstas últimas no supere el 25% del total de viviendas resultantes en el sector.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso.

Usos básicos.

- Artículo 78. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:
1. **Vivienda**: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
 2. **Comercio y servicios**: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
 3. **Oficinas**: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
 4. **Hostelería**. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
 5. **Alojamiento turístico**: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
 6. **Espectáculo y Reunión**: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
 7. **Taller**: Se entienden por talleres los locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
 8. **Industria**: Se entiende por industrias los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución.
 9. **Almacén**: Se entienden por almacenes los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a

- mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa..
10. **Agrícola y ganadero:** construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de ganadería o agricultura.
 11. **Colectivo:** Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza; a la asistencia a la población enferma o desprotegida; y, en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), religiosos, administrativos, culturales, teleclub, escuela ...
 12. **Deportivo:** Instalaciones para la práctica deportiva.
 13. **Zonas Verdes:** Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
 14. **Otras Áreas Libres:** Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población.
 15. **Garaje y estacionamiento:** Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
 16. **Viarío y comunicación:** Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
 17. **Infraestructuras:** Entendiendo por tales los usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
 18. **Usos especiales:** No incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, centros de transformación eléctrica, etc.

- Artículo 79. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos en cada ámbito, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso, las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.
3. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

Condiciones específicas de los usos básicos.

- Artículo 80. Condiciones del uso de vivienda. 1. Tipología. La tipología edificatoria para este uso será edificio unifamiliar (con un máximo de 2 viviendas), con acceso directo a calle.
2. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que

sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

3. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.

4. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en cuanto a superficies mínimas:

- Cocina independiente: 7 m² pudiendo considerarse 5 m² cocina+2 lavadero.
- Salón: 14, 16, 18 y 20 m² según sean viviendas de 1, 2, 3 o 4 dormitorios respectivamente. Si la cocina está integrada en el salón deberán incrementarse 2 m² a estas dimensiones.
- Dormitorios: al menos uno de ellos tendrá una superficie mínima de 10m². La superficie mínima del resto será de 6 m².

Tanto salones como dormitorios y cocinas, cuando éstas no estén integradas en el salón, contarán obligatoriamente con ventilación directa a patio o espacio público.

No se admiten viviendas con superficie inferior a 28 metros cuadrados.

Artículo 81. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona además deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En los locales con más de 750 m² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 82. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares, con menos de 250 m² de superficie (construida) y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles.

3. Se admite el uso agrícola ganadero (corrales domésticos) vinculado a la vivienda en el casco tradicional. En esta misma zona, no obstante no se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno. No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial vinculada a la vivienda, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.

Artículo 83. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no

dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

- Artículo 84. Condiciones de las Zonas Verdes. 1. Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).
2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, se deberá cumplir lo siguiente: El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 80%.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.
4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.
- Artículo 85. Condiciones de Otras Áreas Libres: Las condiciones serán las que se derivan de las señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares en el Bloque 2, Capítulo 1. No podrán coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Serán espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.
- Artículo 86. Condiciones de Garaje y Estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen en la tabla siguiente: Comercio y Servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos.
2. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.
- Artículo 87. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización en el BLOQUE 2, CAPITULO 1; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.
- Artículo 88. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización.

- Artículo 89. Obligatoriedad: 1. En los Planos de Ordenación se marcan las Directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo Urbano Consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes.
2. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y

Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,⁵ en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

3. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Artículo 90. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor.

2. En cualquier caso y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías :

- En Suelo Urbano Consolidado: tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En Suelo Urbano No Consolidado: 12 m. para vías de estructura general.
- En Suelo Urbanizable: 12 m. para vías de la estructura general.
10 m. para vías de segundo orden.
8 m. para vías de tercer orden.

3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En las áreas de nuevo desarrollo (sectores de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado) se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 10 m. de sección total (incluida la banda que en el plano de ordenación aparece como espacio libre público).

5. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante para los espacios libres de coexistencia.

6. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m. de dominio público en las carreteras).

7. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En

⁵ Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras).

general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

- Artículo 91. Espacio libre de coexistencia: Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia o mixto, se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como "zonas de coexistencia", tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados: el granito y la piedra de forma prioritaria y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón u hormigón envejecido en colores ocres o marrones, o incluso el gres extruido o porcelánico especial para exteriores de colores similares. En cualquiera de los casos anteriores deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.
- Artículo 92. Mejora de la Pavimentación: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.
- Artículo 93. Parques y Jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Sección 4ª. Condiciones generales de la Normativa sectorial.

Artículo 94. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas Normas urbanísticas son de aplicación las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente. Téngase en cuenta que la relación tiene un carácter exclusivamente orientativo y no exhaustivo:

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

- 1º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico
- 2º) Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 3º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 4º) Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- 5º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 6º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 7º) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- 8º) Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado.
- 9º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
- 10º) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- 11º) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- 12º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- 13º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 14º) Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- 15º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 16º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- 17º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- 18º) Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- 19º) Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- 20º) Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

- 21º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- 22º) Ley 8/1991, de 10 de mayo de Espacios Naturales de Castilla y León.
- 23º) Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- 24º) Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- 25º) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio y por el Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre).
- 26º) Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora.
- 27º) Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.
- 28º) Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario Nacional de Zonas Húmedas.
- 29º) Decreto 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección (Modificado por Decreto 125/2001, de 19 de abril, por el que se modifica el Decreto 194/1994, de 25 de agosto, y se aprueba la ampliación del Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial).
- 30º) Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna en las que serán de aplicación las medidas para su salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- 31º) Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
- 32º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 33º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 34º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.

- 35º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- 36º) Ley 3/2009 Montes CyL.
- 37º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 38º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- 39º) Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo: Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV.
- 40º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 41º) Ley 12009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 112003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 42º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 43º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- 44º) Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- 45º) Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

- 46º) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 47º) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 48º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

OTROS:

- 49º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

Sección 1ª. Condiciones generales.

- Artículo 95. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.
- Artículo 96. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente⁶, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.
- Artículo 97. Régimen Urbanístico: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.
- a) Condiciones generales de Urbanización.
 - b) Condiciones Generales de Edificación.
 - c) Condiciones Generales de Uso.
 - d) Ordenanzas de Edificación.
 - e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
 - f) Normas de Procedimiento y Tramitación.
 - g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.
2. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

Sección 2ª. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.

- Artículo 98. Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas que albergan restos arqueológicos se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.
- Artículo 99. Clasificación Urbanística, Vías Pecuarias: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, el itinerario correspondiente al Cordel de Turégano se clasifica como Suelo Rústico con Protección Natural.
- Artículo 100. Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

⁶ Recogida en el Capítulo 4 de esta normativa reguladora.

2. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, la parcela sobre la que se asienta el inmueble catalogado (puente, cruces, ermita...) se clasifica como Suelo Rústico con Protección Cultural, considerándose el inmueble correspondiente como instalación existente en Suelo Rústico catalogada cuyo régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) se establece en la ficha correspondiente del catálogo de elementos urbanísticos y en la normativa reguladora.

Sección 3ª. Contenido del Catálogo.

Artículo 101. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

- a) Los bienes inventariados.
- b) Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
- c) Las vías pecuarias.
- d) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de Cabezuela.

Artículo 102. Yacimientos Arqueológicos. En el término municipal de Cabezuela se han delimitado 4 yacimientos arqueológicos, que se incluyen en catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 103. Vías Pecuarias. El término municipal de Cabezuela cuenta con proyecto de clasificación de fecha 02/11/1965 del Cordel de Turégano, que se incluye en catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 104. Elementos catalogados. Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de Cabezuela se han catalogado 10 elementos que a continuación se relacionan:

- a) 10 Inmuebles.
- b) 1 Vía Pecuaria.
- c) 4 Yacimientos Arqueológicos.

Sección 4ª. Tipos de actuaciones.

Artículo 105. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 106. Actuaciones de Restauración: 1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter análogo y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

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

Artículo 107. Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...

Artículo 108. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 109. Actuaciones de Consolidación: 1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 110. Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Sección 5ª. Niveles de Protección.

- Artículo 111. Niveles de Protección. 1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 3 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado.
2. Los niveles de protección definidos son los siguientes: integral, tipológico, estructural, ambiental, elementos singulares, elementos etnológicos, yacimientos arqueológicos y vías pecuarias.
- Artículo 112. Niveles de Protección. En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.
- Se distinguen los siguientes niveles:
1. Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
 2. Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
 3. Nivel de Protección ETNOLÓGICO: Construcciones de relevancia arquitectónica y etnológica o piezas de singular importancia urbana por historia, tradición...
- Artículo 113. Nivel de protección Integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
- Artículo 114. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.
3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas

cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 115. Nivel de protección Etnológico. 1. Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje, tanto urbano como rústico. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

4. Se mantendrá la condición aislada del elemento y se protegerá su entorno próximo. Se prohíbe, por tanto, la construcción de edificaciones de nueva planta que puedan perturbar la contemplación del elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

Artículo 116. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: grandes roturaciones, repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Cabezuela deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse

en las Normas Urbanísticas Municipales de Cabezuela, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Sección 6ª. Condiciones de protección en los B.I.C.

Artículo 117. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC)⁷. 1. Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

3. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en los niveles de protección de elementos singulares (cuando formen parte de otros inmuebles) o integral, (si el elemento es aislado). En este último caso las actuaciones deberán extenderse también a la adecuación del entorno próximo, como espacio libre de uso público, con el fin de preservar la adecuada contemplación del bien.

⁷ De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

Bloque 2. Normas por ámbitos.

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 118. Además de las condiciones recogidas en el Bloque 1º de esta normativa, Título II "Normas generales", que se refieren a las condiciones generales de las edificaciones, los usos y las dotaciones y que afectan a todos los tipos de suelo; el Suelo Urbano Consolidado deberá tener en cuenta las condiciones de este capítulo, también con carácter general.

Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.

Definición de las tipologías de edificación.

Artículo 119. Tipología de Casco Tradicional. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc.) tradicional del casco urbano. La edificación se adosará a ambos linderos laterales en parcelas con menos de 12 metros de frente y los cerramientos se dispondrán de manera continua a lo largo de las calles. Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará al vial respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano. Se admite la tipología de nave vinculada a usos industriales, de taller, almacén o agropecuarios, sin que sobrepase las condiciones de altura y cubierta ya definidas, ni la superficie e intensidad que cada ordenanza asigna para cada caso.

Artículo 120. Tipologías con Proyecto. Se plantea esta tipología para las intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). La finalidad es reconocer su presencia en la malla urbana y garantizar la preservación de sus rasgos intrínsecos.

Artículo 121. Tipología de Edificación Residencial Adosada. Se define esta tipología como aquella que permite una disposición continua de sus fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, que puede coincidir con la alineación o bien situarse retranqueada respecto a ella (en este caso se señala con una línea discontinua en los planos de ordenación). Las parcelas presentan uniformidad en su tamaño y dimensiones (relación frente-fondo $\approx 1/3$). Para este tipo no se admiten tipologías de nave para usos industriales o agropecuarios. Se permite la localización de usos comerciales en planta baja, cumpliendo las condiciones estéticas de composición y

materiales de fachada que se establecen en esta Normativa, así como las condiciones de superficie e intensidad.

Artículo 122. Tipología de Edificación Residencial Aislada/Pareada. En esta tipología se admiten indistintamente dos soluciones de ordenación de la edificación. En la primera se adosan las edificaciones en agrupaciones de dos unidades, de dos parcelas contiguas, sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. Para optar por esta solución será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos edificaciones. En la segunda solución se sitúa la edificación a una distancia mínima de 3 m. a todos los linderos de la parcela. La ocupación se mueve entre porcentajes del 60-50% dejando una superficie libre con uso de jardín privado.

Artículo 123. Tipología de Nave Industrial/Almacén. Son construcciones industriales o para almacenamiento o de servicios, con disposición aislada, pareada o adosada.

Artículo 124. Tipología de Equipamiento. Edificios aislados o adosados dotacionales, de características singulares.

Condiciones generales estéticas.

Artículo 125. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- 1 Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.
- 2 Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.
- 3 Condiciones relativas al empleo de los materiales.
- 4 Condiciones relativas al cierre de las parcelas y solares.

Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.

Artículo 126. Las edificaciones se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en el plano de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.

Artículo 127. Las edificaciones tendrán total libertad de diseño siempre que sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas por su respectiva ordenanza de edificación.

Artículo 128. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente podrán admitirse en balcones (o miradores) con barandillas de forja o de madera con un vuelo máximo siempre inferior a la anchura de la acera y, en todo caso, como máximo de 0,75 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50% de la longitud total de la fachada y que abarquen más de un hueco.

2. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir mas de 0,30 m sobre el paño de

fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

3. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con ordenanzas adosada, aislada o aislada/pareada. Quedan expresamente prohibidas en el casco tradicional.

Condiciones relativas al empleo de los materiales.

Artículo 129. Condiciones generales. 1. Como criterio general se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles son grandes muros portantes de tierra, que pueden ser enteramente de tapial o con machones de adobe y cajones de tapial, todos ellos normalmente revocados con barro. Los zócalos se construyen en piedra caliza en mampuestos vistos que calzan toda la estructura portante...

Artículo 130. Acabados de fachadas. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y además con las limitaciones siguientes:

- a) Se emplearán preferentemente como acabado del paramento enfoscados de colores similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra, piedra o ladrillo tradicional de la zona.
- b) Se permite el uso de piedra caliza (de características similares a la presente en la edificación tradicional del pueblo en cuestión) en los zócalos de las viviendas, siendo además posible elaborar la fachada entera en este material.
- c) Se prohíben los aplacados que no sean de piedra caliza o similar (materiales de imitación, como el cotegran, por ejemplo). Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista y la pizarra negra.

Artículo 131. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas, se usarán materiales tradicionales como la madera, el ladrillo y la piedra, prohibiéndose elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin, al menos, un tratamiento de colores adecuados. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,40 metros en las edificaciones de altura inferior o igual a 4m; y de 0,90 metros en los edificios de altura superior a 4m.

2. Resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.

Artículo 132. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Acabados de las cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.

Condiciones relativas al cierre de parcela

Artículo 133. En Suelo Urbano consolidado, tanto si existe como si no existe edificación sobre la parcela, el cierre de la misma deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del cerramiento o del plano de fachada, que puede coincidir o no con la actual, y se dibuja y acota en dicho plano de ordenación.

Sobre el sistema viario y su urbanización:

Artículo 134. Pavimentación Especial 1: Se define un espacio de pavimentación especial que con vértices en la Plaza Mayor, Ayuntamiento, Iglesia y Plaza Guadiana reciba un tratamiento diferenciado como ámbito de centralidad en la trama urbana.

2. El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá acometer una actuación singular, cuya formalización concreta se diferenciará del resto por la elección de un tratamiento adoquinado de hormigón o piedra, combinado con losas de piedra que regularicen y ordenen el espacio libre en diferentes zonas, que ofrezcan a este ámbito un carácter más estancial que el que actualmente posee.

3. Las plazas, Mediodía y Calle Eras con Calle Real Alta, que han sido identificadas como zonas de coexistencia se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se variará la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, según las características recogidas en el Reglamento sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 135. Los Callejones: Para los callejones las condiciones de urbanización serán las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, según las condiciones de los artículos anteriores; que permita la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Artículo 136. Calle Tobiza: Desde la plaza con la Calle Charca, se dispondrá una pavimentación que prolongue el viario estructurante con el fin de completar por el oeste la "ronda interior" que bordea el núcleo. El Proyecto de Urbanización deberá adaptar las condiciones específicas de este viario al trayecto de la calle por el interior del casco tradicional, salvaguardando, en todo caso, la funcionalidad e identidad del mismo.

Artículo 137. Calle Arroyo Bajo: Deberá armonizarse la urbanización de la calle, tanto a los efectos de la continuidad del viario estructurante, especialmente en estas zonas de crecimiento, como en los parques y jardines existentes al otro lado de la Calle Real Alta, en la Calle Arroyo Alto. En el eje de la calle se dispondrán espacios libres en consonancia con los existentes en la Calle Arroyo Alto, a fin de crear un espacio de

calidad en el sur del núcleo que enlace los nuevos espacios residenciales y favorezca la transición con la masas arboladas aledañas.

Artículo 138. Calle Real Alta: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Artículo 139. Zonas de coexistencia. 1. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores del núcleo de Cabezuela así señaladas en el plano de ordenación. En ellas los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo.

2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes recibirán un tratamiento continuo que deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional de Cabezuela. Estos materiales serán preferentemente: el granito y la piedra, en su lugar también se podrán usar otros como: adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y que nunca sean deslizantes. Se evitará también la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

3. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... deberá ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deberán respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes, ni chillones o que por su volumen, forma o color invadan la imagen urbana, entrando en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.

Sobre el sistema de paseos urbanos y parques lineales:

Artículo 140. Paseo de nueva creación en las Calles Arroyo Bajo y Arroyo Alto: Además de las condiciones establecidas anteriormente sobre los parques y jardines, deberá favorecerse la creación de un paseo por ambas que salve la discontinuidad de la travesía. Para ello, se le otorgará un tratamiento diferenciador que favorezca su uso público (carril bici, zonas de descanso y paseo...) y permita un recorrido perimetral de unión entre zonas eminentemente residenciales y de equipamientos.

Gestión y Procedimiento en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 141. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el Suelo Urbano de

Cabezuela precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones generales señaladas sobre gestión en el Bloque 1º de esta Normativa.

- Artículo 142. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.
- Artículo 143. Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en Suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.
- Artículo 144. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.
- Artículo 145. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
3. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.
- Artículo 146. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas que para alcanzar la condición de solar requieran la delimitación y gestión de Actuaciones Aisladas (Urbanización, Normalización o ambas u otras modalidades reconocidas en la Ley), tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias y señaladas o no en el plano de ordenación; deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones del Artículo 18 de la LUCYL, así como 69 y 70 o 71, según el tipo de actuaciones que requieran.

Se han identificado en el plano de ordenación y señalado en un plano específico de gestión las Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas que se delimitan en estas Normas. Estas Actuaciones (6 en total) se desarrollarán mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización de Fincas⁸. Los

⁸ El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento; y el Proyecto de reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que la LUCYL establece en su Artículo 75.

Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas.

Artículo 147. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas. Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el Artículo 58.3.b) de la LUCyL.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.

Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Artículo 148. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso pormenorizado (dato que ocupa la primera posición), la tipología de edificación (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano Consolidado o sectores con ordenación detallada. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos básicos (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. CASCO: Residencial Casco Tradicional.
- ZONA 2. ESPECIAL: Residencial Casco Especial.
- ZONA 3. CASCO 2: Residencial Borde de Casco
- ZONA 4. ADOS-AIS: Residencial Aislado/Pareado
- ZONA 5. PISC.1: Residencial adosada en el sector "Piscinas"
- ZONA 6. PISC.2: Residencial Aisl/Par en el sector "Piscinas".
- ZONA 6 bis. P. VPO: Residencial adosada VPO en el sector "Piscinas".
- ZONA 7. PRADOS. Residencial adosada en el sector "Prados"
- ZONA 7 bis. PR. VPO. Residencial adosada VPO en el sector "Prados"
- ZONA 8. T-ALM: Taller-Almacén (sólo en sectores).
- ZONA 9. EQUIP C: Equipamiento Colectivo.
- ZONA 10. EQUIP D: Equipamiento Deportivo.
- ZONA 11. Parques y Jardín Público.
- ZONA 12. Viario y Comunicación.

Calificación: ZONA 1. CASCO: Residencial Casco Tradicional.

Artículo 149. Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante:** Vivienda.
- **Usos Básicos Compatibles** y condiciones de compatibilidad:

1. De forma general son usos compatibles todos aquellos que informe favorablemente la Comisión de Prevención Ambiental o el Ayuntamiento en el caso del régimen de comunicación, y siempre que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

2. Como norma general los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos no pueden superar una superficie de 200 m² construidos por parcela, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

4. Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

- **Usos Prohibidos:** Todas las no incluidas en los umbrales de compatibilidad anteriores y además las siguientes: Instalaciones industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano. En esta misma zona, no se permitirá la estabulación de ganado salvo los corrales domésticos tal y como se definen en la legislación aplicable.

Artículo 150. **Edificabilidad:**

1. **Total sobre la parcela:** con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 125 m², podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz⁹. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 125 m² construidos, deberán ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. **Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:**

- El uso de Industria, Agrícola: máximo 20%, como suma total de todos ellos.
- El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.
- El resultado de sumar todos los anteriores no puede superar una intensidad del 40%.

Artículo 151. **Tipología edificatoria**

Tipo: CASCO TRADICIONAL.

Artículo 152. **Parámetros de ocupación y volumen**

- **Número de plantas:** Baja + 1 + bajo cubierta.

⁹ Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

- La altura máxima: Como norma general 7,5 metros, salvo para los edificios incluidos en catálogo que habrán de tener en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros, que podrá superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 metros de los linderos.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (talleres, garajes, almacenes agrícolas...). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela, que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente podrán desarrollarse en planta baja pudiendo llegar a tener una altura máxima de cornisa de 3,5 metros. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
- Ocupación de la parcela: En los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%.
- Posición de la edificación: La edificación principal se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. En este último caso, deberá retranquearse como mínimo 3 metros respecto al lindero sobre el que no se adose.
- Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación, que serán de obligado cumplimiento. En este último caso la aplicación de los parámetros que establecen el fondo edificable, deberá hacerse respecto a esta línea discontinua.
- Retranqueos a linderos: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos (salvo en los casos anteriormente mencionados, que pueden adosarse a uno sólo de los laterales), pero mas allá de estos primeros 15 m. se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m a partir de la planta primera.

Artículo 153. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de

edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

- Cierre de la parcela: En estas parcelas con un marcado uso de vivienda, el cierre de las mismas debe ser coherente con ese carácter urbano y tradicional, por lo tanto se cerrarán con una tapia opaca que tendrá entre 2,00 y 2,50 metros de altura total con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados. Para su elaboración material deberá cumplir con las condiciones generales estéticas de acabado definidas anteriormente. Se podrán colocar cierres metálicos o enrejados, sólo en el caso en que vaya a servir de apoyo o guía a un cierre vegetal, cuya altura total también cumplirá ese mínimo y máximo.
- Condiciones de protección de la tipología tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales de las tipologías tradicionales, se permitirán las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra: ladrillo, mampostería, sillares, etc, para organizar la nueva fachada. La fachada se diseñará, no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto, esto es, ladrillo cara vista, enfoscados en tonos rojizos, ocre o terrosos, piedra caliza o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración deberá mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces interiores. En cualquier caso están prohibidos los retranqueos del plano de la fachada, de forma que el plano deberá formalizarse de forma continua. También se prohíbe en esta zona la construcción de buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta.

Artículo 154. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 110 m². Podrá considerarse una superficie menor a 110 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 220 m².
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.

Calificación: ZONA 2. ESPECIAL. Residencial Casco Especial.

Artículo 155. Condiciones específicas: Son de aplicación para esta zona las condiciones establecidas para la Zona 1 CASCO, con las excepciones siguientes:

1. Edificabilidad: Se reconoce la edificabilidad existente¹⁰ de la edificación principal como edificabilidad máxima, si esta es superior a la definida en la Zona 1. En caso de que fuera inferior entonces la edificabilidad se remite a la definida para dicha zona.

2. Altura máxima: Se reconoce como altura máxima la de la edificación original (actual), cuando esta tiene 2 plantas. Sobre aquellas parcelas en que la edificación original (actual) tiene 1 planta se aplicarán las condiciones de altura definidas para la Zona 1.

3. Ocupación de la parcela, Posición de la edificación y retranqueos a linderos: Para las parcelas de las manzanas indicadas a continuación, se deberá mantener la misma ocupación, posición y distancias a linderos, que tienen en la actualidad:

- Ref. catastral 21575: Entre las calles Erilla y Callejón.
- Ref. catastral 22588: Entre las calles Callejón, Fausto Gómez, Piscinas y Gregorio Lobo.
- Ref. catastral 22574: Entre las calles Callejón, Piscinas y Gregorio Lobo y Erillas.
- Ref. catastral 22589: Entre las calles Fausto Gómez, Germán Miguel, Piscinas y Gregorio Lobo.
- Ref. catastral 22576: Entre las calles Erillas, Gregorio Lobo, Cotarra Alta y otra.

Para el resto, son de aplicación las condiciones definidas para la Zona 1.

Calificación: ZONA 3. CASCO 2: Residencial Borde de Casco.

Artículo 156. Usos Pormenorizados:

- **Uso Básico Predominante**: Vivienda.
- **Condiciones de compatibilidad**: Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
- **Usos Prohibidos**: No se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno; ni la explotación ganadera de carácter comercial, ni siquiera vinculada a la vivienda.
- **Intensidad de uso**: sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - El uso de Industria y Agrícola: máximo 20%, como suma total de todos ellos.

¹⁰ Existente en la fecha de aprobación inicial de estas Normas.

- El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.
- El resultado de sumar todos los anteriores no puede superar una intensidad del 30%.

Artículo 157. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 125 m², podrán hacerlo con este valor construible máximo siempre dentro de su volumen capaz¹¹. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso de Industria, Agrícola: máximo 40%, como suma total de todos ellos.
- El uso de Taller y Almacén: máximo 40 %, como suma total de la superficie de ambos.
- El resultado de sumar todos los anteriores no puede superar una intensidad del 60%.

Artículo 158. **Tipología edificatoria**

Tipo: CASCO TRADICIONAL.

Artículo 159. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
- La altura máxima: Como norma general 7,5 metros, salvo para los edificios incluidos en catálogo que habrán de tener en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
- Fondo máximo de la edificación: la edificación principal 18 m. Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima y de edificabilidad se podrá realizar edificaciones en el patio posterior con las condiciones que se definen en el siguiente punto.
- Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: (talleres, garajes, almacenes agrícolas...). La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela, que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal, será de 4,5 metros al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente podrán desarrollarse en planta baja pudiendo llegar a tener una altura máxima de cornisa de 3,5 metros. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
- Ocupación de la parcela: El 80%.

¹¹ Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. En este último caso, deberá retranquearse como mínimo 3 metros respecto al lindero sobre el que no se adose.
- Alineación de la edificación al vial: De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela, salvo los regulados expresamente en la ordenanza o dibujados en el plano de ordenación, que serán de obligado cumplimiento. En este último caso la aplicación de los parámetros que establecen el fondo edificable, deberá hacerse respecto a esta línea discontinua.
- Retranqueos a linderos: En los 18 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos (salvo en los casos anteriormente mencionados, que pueden adosarse a uno sólo de los laterales).

Artículo 160. Condiciones estéticas: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.

Artículo 161. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 140 m². Podrá considerarse una superficie menor a 140 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 280 m².
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m. de diámetro.

Calificación: ZONA 4. ADOS-AIS. Residencial Adosada-Aislada

Artículo 162. Usos Pormenorizados:

Uso Básico Predominante: Residencial/Vivienda.

Condiciones de compatibilidad: Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

Usos Prohibidos: No se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno; ni la explotación ganadera de carácter comercial, ni siquiera vinculada a la vivienda.

Intensidad de uso: sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso de Industria y Agrícola: máximo 20%, como suma total de todos ellos.

- El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.
- El resultado de sumar todos los anteriores no puede superar una intensidad del 30%.

Artículo 163. **Tipología edificatoria:** Se permiten las siguientes tipologías: adosada, pareada y aislada. Para optar por las tipologías de pareada o aislada la parcela deberá tener un frente mínimo de fachada de 10 m y permitir retranqueos a todos los linderos de 3 m.

Artículo 164. **Edificabilidad:**

Total sobre la parcela: se establece una edificabilidad máxima de 0,80 m²/m².

Artículo 165. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada a la parte superior del alero. Se podrá optar por una altura menor (p.e. edificación de una sola planta) manteniendo el cumplimiento del resto de parámetros de ordenación establecidos (ocupación, retranqueos, fondo, edificabilidad, etc.).

TIPOLOGÍA ADOSADA

- Fondo máximo de la edificación en caso de tipología adosada: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
- Ocupación de la parcela para tipología adosada: Con carácter general el 80%.
- Posición de la edificación en tipología adosada: La edificación se dispondrá alineada al vial principal manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Se adosará obligatoriamente a ambos lados, salvo en el caso de parcelas con frente superior a 12 m que podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. En caso de preexistencia de medianeras deberá adosarse al lindero que presente medianera.
- Retranqueos a linderos en tipología adosada: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos, según las condiciones de la tipología. El retranqueo mínimo de la edificación principal al fondo de parcela será de un mínimo de 3 metros. Para parcelas con un fondo menor de 15 metros se elimina la obligatoriedad de retranqueo a lindero posterior.

TIPOLOGÍA AISLADA

- Fondo máximo de la edificación en caso de tipología aislada: No se regula, sin perjuicio de las condiciones de ocupación y retranqueos mínimos.
- Ocupación de la parcela en caso de tipología aislada: Con carácter general el 60%. El 40% deberá mantenerse libre de edificación aplicándose sobre el mismo la ordenanza de espacio libre privado.
- Retranqueos a linderos: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros mínimo. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión.

- Pareada: Se podrá optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga la dimensión del frente mínimo de parcela desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. No obstante en caso de optar por esta tipología queda vinculada la propiedad adyacente, en caso de estar libre de edificación, a tener que adosarse a la medianera existente bien con tipología adosada o bien con tipología pareada.

Artículo 166. Condiciones estéticas.

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 167. Condiciones de parcela edificable:

PARA LA TIPOLOGÍA ADOSADA

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 120 m².
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6,5 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6,5m. de diámetro.

PARA LA TIPOLOGÍA AISLADA

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 300 m².
2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro.

Ordenanzas específicas para los sectores con ordenación detallada.

- Artículo 168. Ordenanzas específicas. Se definen seis ordenanzas: Zona 5. PISC. 1: Residencial adosada en el sector "Piscinas"; Zona 6. PISC.2: Residencial aislada-pareada en el sector "Piscinas"; Zona 6bis. PISC. VPO: Residencial adosada VPO en el sector "Piscinas". Zona 7. PRADOS. Residencial en el sector "Prados"; ZONA 7 bis. PR. VPO. Residencial adosada VPO en el sector "Prados". Zona 8. T-ALM. Taller-almacén en el sector "Prados"; que son de aplicación exclusiva sobre las parcelas con ordenación detallada por lo que se definen en los capítulos correspondientes.

Calificación: ZONA 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.

Artículo 169. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Colectivo.
2. Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación,

comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión sólo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 170. **Edificabilidad.**

1. Edificabilidad total sobre la parcela: Con carácter general 1,50 m²/m². En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado. En el sector urbanizable 4 (Prados), la edificabilidad es de 0,70 m²/m² sobre el total de la parcela.

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso Colectivo: mínimo el 80%.
- Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 10%, como suma total de todos ellos.

Artículo 171. **Tipología y parámetros de ocupación y volumen.**

Tipología: Tipología de equipamientos, definida en las condiciones generales de esta normativa.

Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.

Las alturas y condiciones de volumen de la actual Plaza de Toros se reconocen como están.

Para el resto, las condiciones son las definidas para la Zona 1 CASCO.

Como excepciones, en los sectores con ordenación detallada:

- En la parcela de equipamiento del sector D4, "Prados", la edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida en el plano. La altura máxima es de tres plantas (B+2) y 10,5 m., al alero. Deberá realizarse un paseo peatonal en el espacio libre de la parcela, con miradores hacia el paisaje.
- En la parcela de equipamiento del sector U1 Piscinas, la ocupación máxima es del 80%, con el fin de permitir la ubicación de al menos 5 plazas de aparcamiento de uso público dentro de la parcela. Las condiciones de ubicación de la edificación son libres, no estando obligado a mantener las alineaciones ni los retranqueos fijados en la ordenanza de Casco.

Artículo 172. **Condiciones de parcela edificable.**

1. Parcela mínima y frente mínimo: Las existentes de forma general.

Calificación: ZONA 10. EQUIP D. Equipamiento deportivo.

Artículo 173. **Usos Pormenorizados.**

1. Uso básico predominante: Deportivo.

2. Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial servicios y hostelería, zonas verdes y otras áreas libres.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 174. **Edificabilidad e intensidades para uso Equipamiento Colectivo.**

1. Edificabilidad total sobre la parcela: 1 m²/m² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m²/m² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.

2. Intensidades de usos: sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso Deportivo: mínimo el 80%.
- Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 5%, como suma total de todos ellos.

Artículo 175. Tipología edificatoria.

Tipo: SINGULAR: La tipología queda definida por las necesidades funcionales, de diseño y constructivas propias de la actividad deportiva que pretenda desarrollarse.

Artículo 176. Parámetros de ocupación y volumen.

1. Altura máxima: 10 m. para espacios deportivos cerrados. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m. al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

2. Posición de la edificación: Será el proyecto el que defina, en función de las necesidades de accesibilidad, aparcamiento y actividad deportiva la posición que ocupan las construcciones, siempre dentro de las alineaciones señaladas en el plano de ordenación. En cualquier caso, deberá dejarse una separación mínima a cualquier edificación próxima, de dimensión igual o mayor a la altura al alero o al elemento más alto de la fachada del nuevo edificio.

3. Ocupación máxima: Para las parcelas con superficie inferior a 300 m², podrá ser del 100%, en el resto de los casos será del 80%.

Artículo 177. Condiciones estéticas.

Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano o del entorno natural próximo en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general. Se someterá la solicitud a informe de los técnicos de la Diputación Provincial.

Artículo 178. Condiciones de parcela edificable.

Parcela mínima: la que se requiera para el uso al que se destine.

Calificación: ZONA 11 Parques y jardines públicos.

Artículo 179. Identificación en plano y descripción: Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre como actividades culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetas, etc.

Artículo 180. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Zonas Verdes.

2. Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:

- a) Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
- b) El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
- c) El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
- d) El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 181. **Edificabilidad.**

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².

2. Intensidades de los usos: En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:

- El uso de Zona Verde: mínimo 70%.
- El uso de Hostelería: máximo 2%.

Artículo 182. **Tipología edificatoria.**

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 183. **Parámetros de ocupación y volumen.**

1. Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetes o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.

2. Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Calificación: ZONA 12. Viario y comunicación.

Artículo 184. **Usos pormenorizados.**

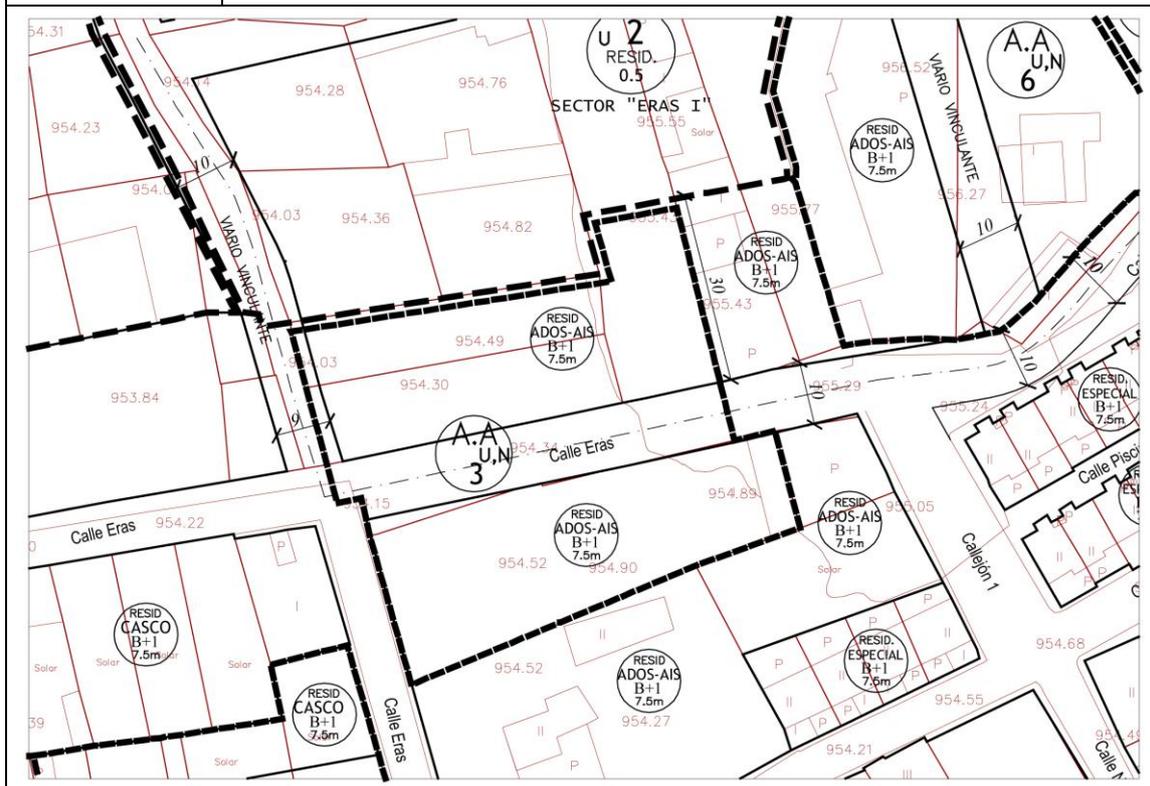
1. Uso básico predominante: Viario y Comunicación.

2. Otros Usos básicos compatibles: Garaje y Estacionamiento al aire libre o bajo rasante, Zonas Verdes, Otras Áreas Libres, Deportivo.

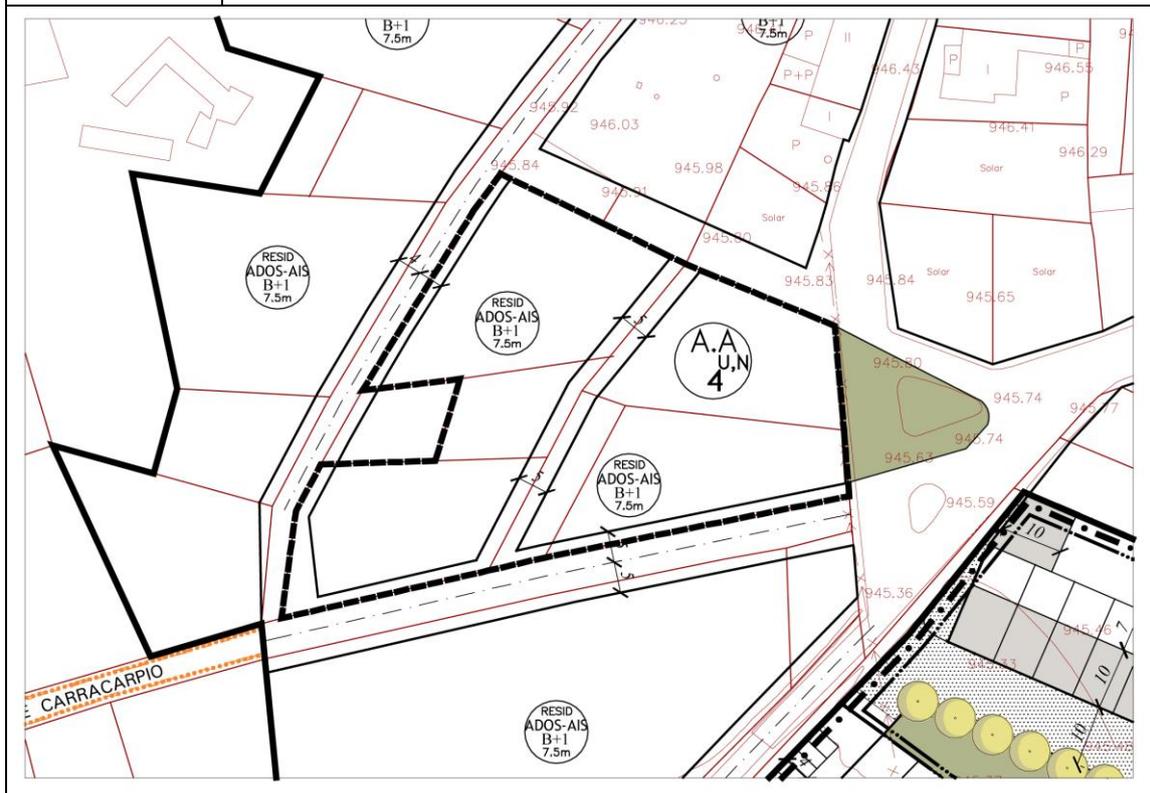
3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 185. **Edificabilidad**: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

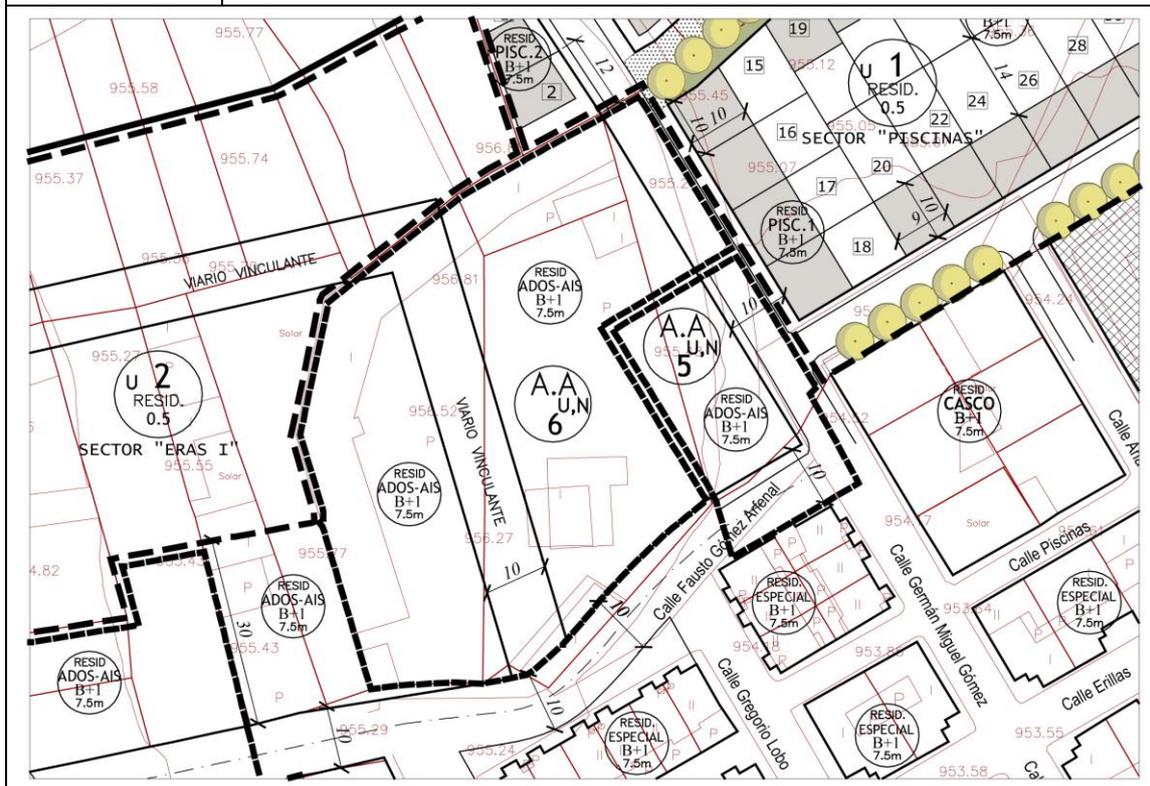
Actuación Aislada en suelo urbano consolidado		nº 3
Tipo	Normalización y Urbanización	
Localización	Núcleo	Cabezuela
	Zona	Norte del núcleo. Zona este de la calle Eras
Objeto	Normalización y urbanización de la calle Eras	
Ordenanzas edificación	Aislada-pareada	
Observaciones	Ancho del vial 10 metros	
Superficie (m²)	3.590,35	



Actuación Aislada en suelo urbano consolidado		nº 4
Tipo	Normalización y Urbanización	
Localización	Núcleo	Cabezuela
	Zona	Suroeste del núcleo. Manzana de borde en la confluencia de las calles Prado y La Manga
Objeto	Reorganización de la estructura viaria, normalización y urbanización.	
Ordenanzas edificación	Aislada-pareada	
Observaciones	Ancho vial 5 metros	
Superficie (m²)	3.602,30	



Actuación Aislada en suelo urbano consolidado		nº 5
Tipo	Normalización y Urbanización	
Localización	Núcleo	Cabezuela
	Zona	Zona noreste del núcleo.
Objeto	Reorganización de la estructura viaria, normalización y urbanización.	
Ordenanzas edificación	Adosada/Aislada	
Observaciones	Ancho de los viales 10 metros.	
Superficie (m²)	929,86	



TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Definición e introducción a su gestión.

- Artículo 186. Delimitación y sectores. De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen para el municipio de Cabezuela un área clasificada como suelo urbano no consolidado y otra de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de suelo urbano y urbanizable, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000.
- Artículo 187. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de 7 sectores: 5 dentro de suelo urbano y 2 sector sobre el suelo urbanizable.
2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.
- Artículo 188. Planeamiento de desarrollo. 1. Los sectores U1. "Piscinas" y D4 ""Prados", incorporan la ordenación detallada, por tanto no precisan para su desarrollo ED o PP.
2. El resto de sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de suelo urbano y Plan Parcial para el caso de suelo urbanizable; que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general), dando continuidad a la trama urbana del núcleo; se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (E.D. o P.P.), que definan detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución. Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello el Artículo 45 o 46 de la LUCyL.
- Artículo 189. Gestión. 1. Los sectores que incorporan la ordenación detallada deberán presentar para continuar con su gestión, directamente el Proyecto de Actuación (con el correspondiente Proyecto de Parcelación y Urbanización conforme a Ley).
2. La gestión de los sectores sin ordenación detallada comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de

TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Definición e introducción a su gestión.

- Artículo 186. Delimitación y sectores. De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen para el municipio de Cabezuela un área clasificada como suelo urbano no consolidado y otra de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de suelo urbano y urbanizable, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000.
- Artículo 187. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de 7 sectores: 5 dentro de suelo urbano y 2 sector sobre el suelo urbanizable.
2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.
- Artículo 188. Planeamiento de desarrollo. 1. Los sectores U1. "Piscinas" y D4 "Prados", incorporan la ordenación detallada, por tanto no precisan para su desarrollo ED o PP.
2. El resto de sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de suelo urbano y Plan Parcial para el caso de suelo urbanizable; que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general), dando continuidad a la trama urbana del núcleo; se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (E.D. o P.P.), que definan detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución. Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello el Artículo 45 o 46 de la LUCyL.
- Artículo 189. Gestión. 1. Los sectores que incorporan la ordenación detallada deberán presentar para continuar con su gestión, directamente el Proyecto de Actuación (con el correspondiente Proyecto de Reparcelación y Urbanización conforme a Ley).
2. La gestión de los sectores sin ordenación detallada comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación,¹ conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación

¹ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos. O bien, será coincidente con el sector completo.

3. El sistema de actuación deberá definirlo el Proyecto de Actuación y será preferentemente el de concierto, cuando sea posible, o el de compensación; salvo cuando se incluyan suelos públicos, que se recomienda el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirán las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los Artículos 74 y siguientes.

Condiciones generales para todos los sectores sin ordenación detallada.

Artículo 190. Parámetros generales: Para todos los sectores se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

1. Condiciones de uso.
2. Condiciones de edificación.
3. Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas. Será el Ayuntamiento el que, en cada caso, determinará su necesidad, localización y uso de los equipamientos, las vías públicas, los espacios libres públicos, las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.
En cualquier caso, las dotaciones indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento de los Artículos 45 y 46 de la LUCyL en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para cada sector.
4. Condiciones de ordenación. Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.
5. Condiciones de urbanización. De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.
6. Condiciones para fomentar la cohesión social: Al objeto de conseguir una mezcla equilibrada de usos en los nuevos desarrollos urbanos se establece que el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección es de 10 % en el sector de suelo urbanizable.

Artículo 191. Condiciones generales de uso.

1. Se establecen condiciones para los usos de cada sector desagregados en usos predominantes, compatibles y prohibidos, de entre los usos básicos ya definidos en esta Normativa. Se entenderá compatible cualquier uso no designado expresamente como predominante o prohibido.
2. No se establece ni la calificación (condición de edificación), para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación; dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta.
3. El régimen de los usos en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable será aquél establecido en las condiciones específicas de cada uno de los sectores definidos.

Artículo 192. Condiciones generales de la edificación.

1. Deberá ser el Estudio de Detalle (Suelo Urbano no Consolidado) o el Plan Parcial (Suelo Urbanizable) el que determine estos parámetros. No se

asignan pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas, de forma que se pueda permitir que la figura de desarrollo correspondiente (Estudio de Detalle: E.D. o Plan Parcial: P.P.) decida qué condiciones, usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y tipologías son las más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas.

2. Para ello deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales definidas en estas Normas; las siguientes condiciones:
 - a. Para los sectores de Suelo Urbano no Consolidado: se deberán respetar íntegramente las condiciones particulares establecidas sobre el suelo urbano consolidado para los siguientes parámetros: los usos predominantes, compatibles y prohibidos - garantizando en todo caso una reserva de suelo equivalente al 10% del aprovechamiento lucrativo total del sector que deberá destinarse a vivienda protegida o a otros usos distintos del predominante aunque compatibles con él; y, la tipología edificatoria. El Estudio de Detalle deberá resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento máximo permitido (aprovechamiento lucrativo). Hay que tener en cuenta que el aprovechamiento lucrativo definido en este documento se entiende como los m² máximos construibles en el uso predominante.
 - b. Para los sectores de Suelo Urbanizable: será el Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicas del ámbito. No obstante, los parámetros de cada uso y tipo de edificación (alturas, régimen e intensidad de los usos, parcela mínima, ocupación, edificabilidad, etc.) no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas Normas para el Suelo Urbano. Además, deberá respetarse en todos los casos la reserva del 10% del aprovechamiento lucrativo total de cada sector para viviendas con algún régimen de protección. Para el resto de usos compatibles elegidos, deberán ponderarse los valores, antes de su cómputo real a efectos constructivos.

Artículo 193. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

1. Vías públicas: En los sectores que se ven afectados por la infraestructura viaria, tales vías tendrán la sección que se acota en el plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia de acuerdo a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas conforme al capítulo de Condiciones Generales.
2. Espacios libres: En algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público y dotaciones (vinculantes o indicativas según cada caso). Sus condiciones de ordenación son las que se dibujan en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y las condiciones de uso y urbanización son las que se establecen para el Suelo Urbano Consolidado para ese mismo uso.

Artículo 194. Condiciones generales de ordenación. Los Estudios de Detalle y Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en el municipio de Cabezuela, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

1. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetar en lo que sea posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo la integración de las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación; teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.
2. El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:
 - A las condiciones generales de urbanización establecidas en esta Normativa.
 - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,5 m. para Suelo Urbano y 2 m. para el Suelo Urbanizable.
 - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.
 - Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.
 - Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.
 - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
 - Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).
 - Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel..., los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
 - Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.
3. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
4. El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente Proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Artículo 195. Medidas cautelares de protección de las vías pecuarias: Los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia de vías pecuarias, en particular la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.

Artículo 196. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:

- Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León. En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Segovia.

Condiciones específicas para todos los sectores.

Artículo 197. Definición.

Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, densidad, régimen de usos e índice de aprovechamiento medio máximo. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las condiciones que afectan particularmente a algunos de los sectores definidos tanto en suelo urbano como en Suelo urbanizable.

Artículo 198. Fichas.

Las condiciones de la ordenación de los sectores definidos se establecen en las fichas correspondientes.

Sector nº **2 (U2)** Denominación: **ERAS I**Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector delimitado	Total (S ₁): 8.529,22 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 8.529,22 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el E.D.	
Usos prohibidos	A establecer por el E.D.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice (m ² / m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (índice): 0,5 m ² / m ²
	Superficie total (m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (cuantificación): 4.264,61 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 8 y 24 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 8 viviendas
		Máximo legal (30 viv/ha): 25 viviendas
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años, a contar desde la Aprob. Definitiva de estas Normas.	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso*	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica*	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	A establecer por el E.D. con mínimo 30% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES ASIGNADAS (a obtener).	Superficie (m ²): 00,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (Art. 125 RUCyL)	<u>Ordenación:</u> Se definen como vinculante el trazado viario señalado en el plano de ordenación. <u>Dotaciones Urbanísticas:</u> No se establecen reservas, los mínimos legales los establecerá el Estudio de Detalle correspondiente.	

¹ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.

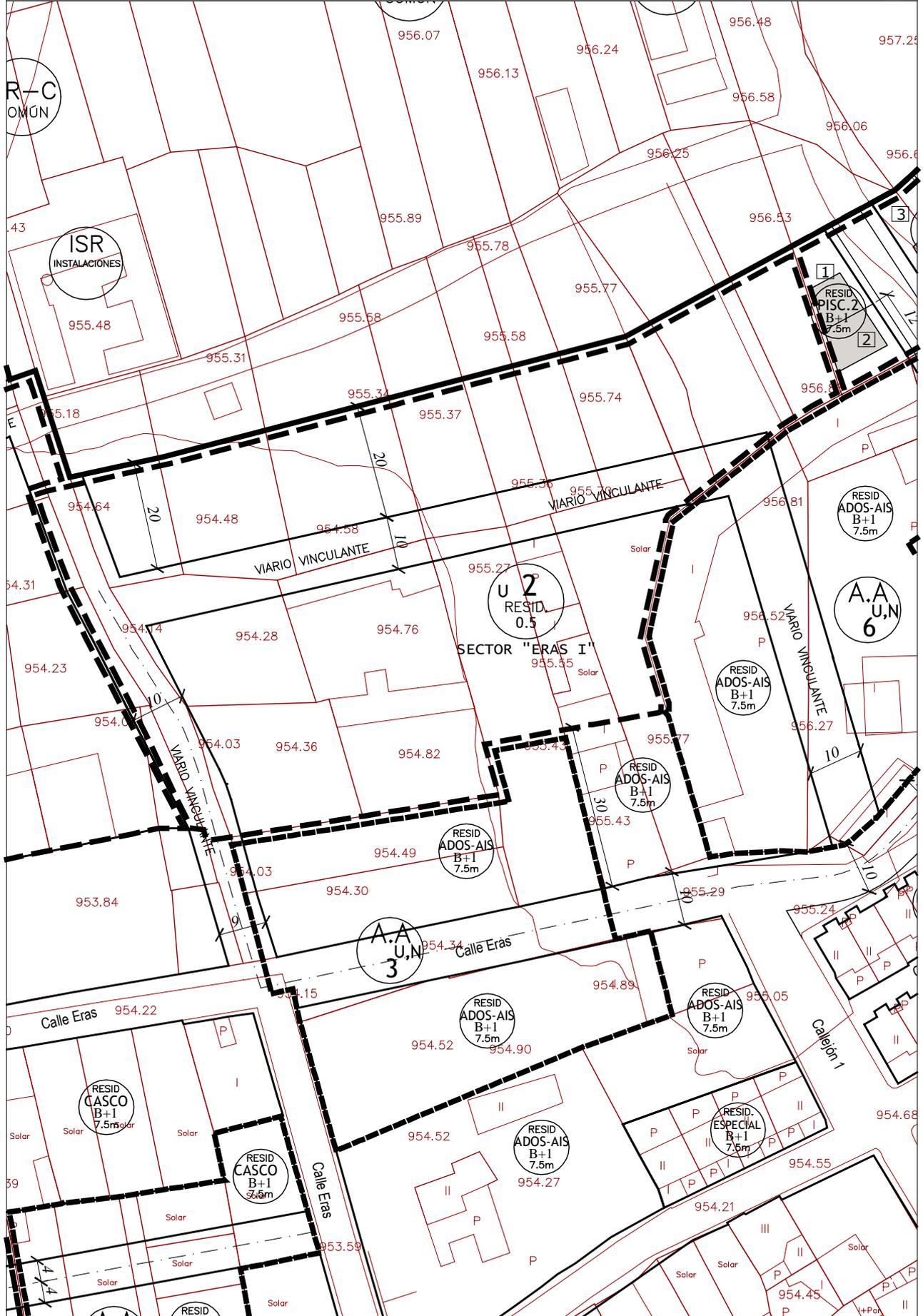
² S2= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.

* El Reglamento no recoge entre sus determinaciones de ordenación general sobre suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en el caso de Normas Urbanísticas, referencia alguna a los citados índices.

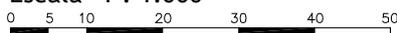
³ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

Sector n° **U2** Denominación : **Eras I**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada



Escala- 1 : 1.000



Sector nº **3 (U3)** Denominación: **ERMITA**

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, **sin ordenación detallada**

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	Total (S ₁): 9.696,17 m ²	Sin D.U.G. (S ₂): 9.696,17 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el E.D.	
Usos prohibidos	A establecer por el E.D.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice (m ² /m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (cuantificación): 3.640,12 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 7 y 21 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 7 viv.
		Máximo legal (30 viv/ha): 29 viv.
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años, a contar desde la Aprob. Definitiva de estas Normas.	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso*	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica*	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	A establecer por el E.D. con mínimo 30% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES ASIGNADAS (a obtener).	Superficie (m ²): 00,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (Art. 125 RUCyL)	<u>Ordenación:</u> Se definen como vinculante el trazado viario señalado en el plano de ordenación. <u>Dotaciones Urbanísticas:</u> No se establecen reservas, los mínimos legales los establecerá el Estudio de Detalle correspondiente.	

¹ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.

² S2= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.

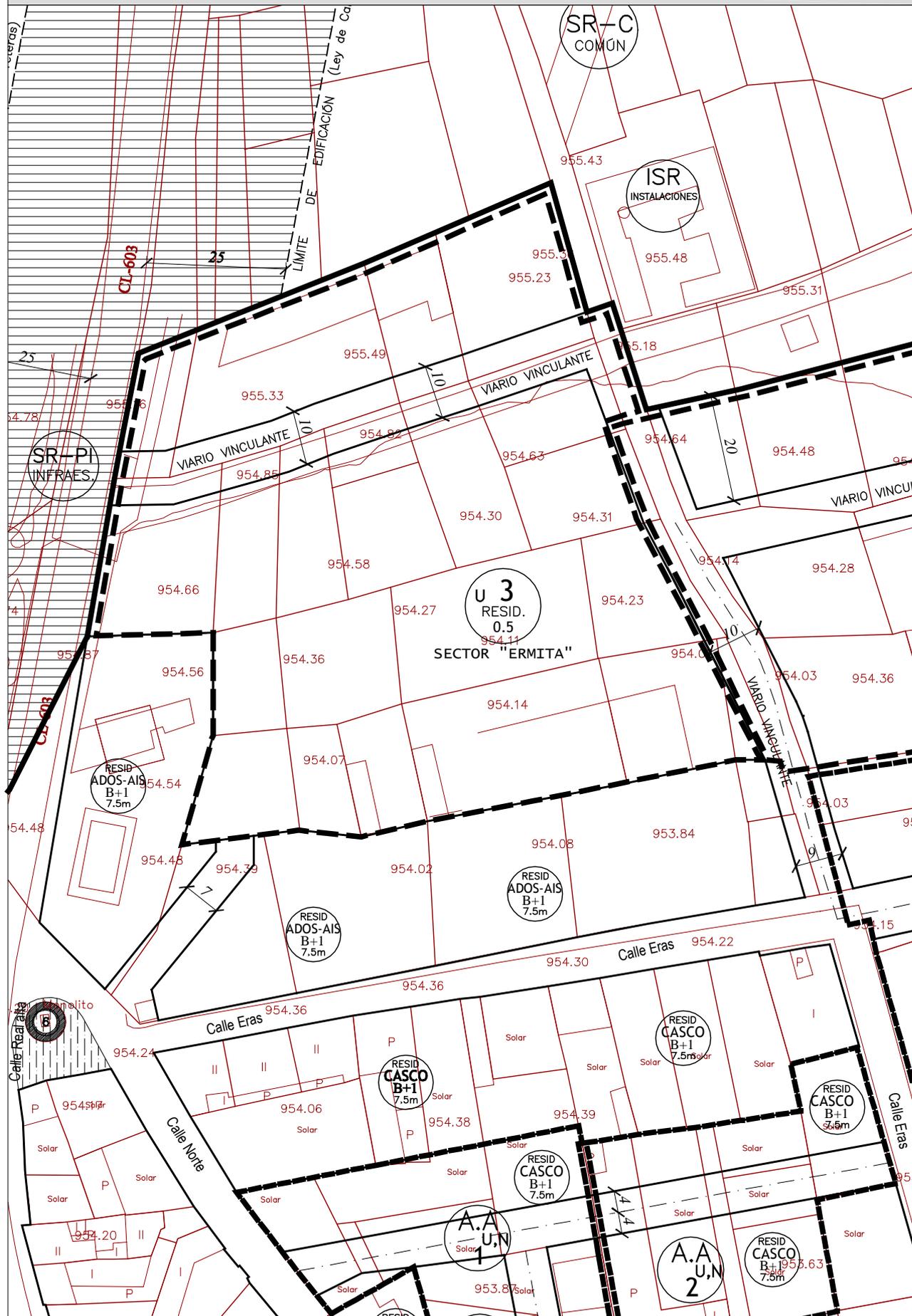
* El Reglamento no recoge entre sus determinaciones de ordenación general sobre suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en el caso de Normas Urbanísticas, referencia alguna a los citados índices.

³ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN SE CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA EN SESIONES DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2010 Y 31 DE MAYO DE 2012, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS EN SESIÓN DE FECHA 15 DE FEBRERO DE 2013 PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACIÓN ACORDADAS POR LA CTU MEDIANTE ACUERDO DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2012. CABEZUELA A 5 DE ABRIL DE 2013. EL SECRETARIO.

Sector n° **U3** Denominación : **Ermita**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada



Escala- 1 : 1.000



Sector nº **5 (D5)** Denominación: **CAMINO DE AGUILAFUENTE**Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

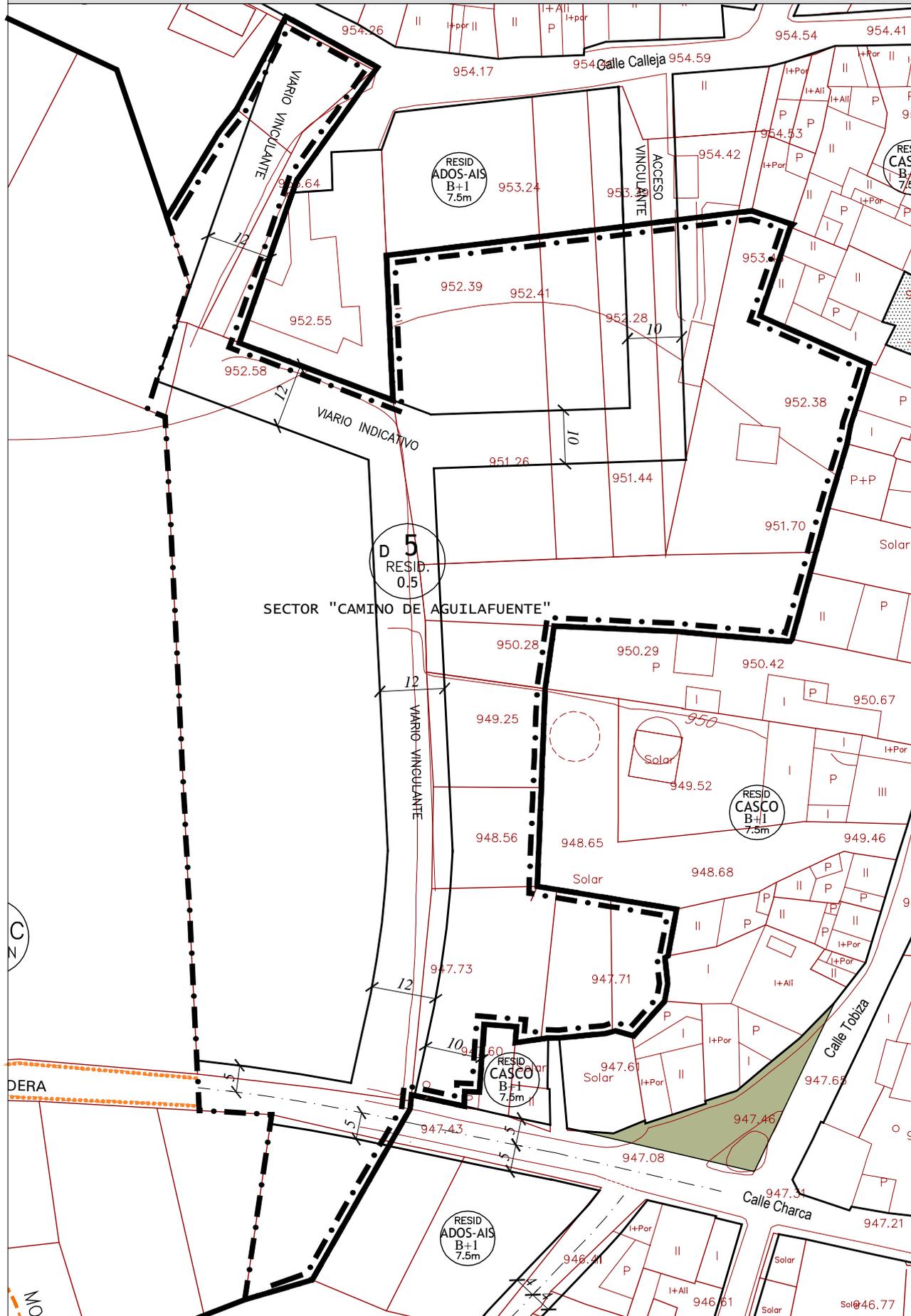
Superficie del sector delimitado	Total (S ₁) ¹ : 15.862,25 m ²	Sin D.U.G. (S ₂) ² : 15.862,25 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el P.P.	
Usos prohibidos	A establecer por el P.P.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice (m ² /m ²): a establecer por el P.P.	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): a establecer por el P.P.	Máximo legal (cuantificación): 7.931,13 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 15 y 47 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 15 viv.
		Máximo legal (30 viv/ha): 47 viv.
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años, a contar desde la Aprob. Definitiva de estas Normas.	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso [*]	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica [*]	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	A establecer por el P.P. con mínimo 30% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES ASIGNADAS (a obtener).	Superficie (m ²): 00,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (Art. 125 RUCyL)	<u>Ordenación:</u> Se definen como vinculante el trazado viario señalado en el plano de ordenación. <u>Dotaciones Urbanísticas:</u> No se establecen reservas, los mínimos legales los establecerá el Estudio de Detalle correspondiente.	

¹ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.² S2= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.^{*} El Reglamento no recoge entre sus determinaciones de ordenación general sobre suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en el caso de Normas Urbanísticas, referencia alguna a los citados índices.³ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

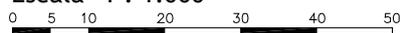
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN SE CORRESPONDE CON LA APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA EN SESIONES DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2010 Y 31 DE MAYO DE 2012, CON LAS CORRECCIONES REALIZADAS EN SESIÓN DE FECHA 15 DE FEBRERO DE 2013 PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS EXIGENCIAS DE SUBSANACIÓN ACORDADAS POR LA CTU MEDIANTE ACUERDO DE 19 DE NOVIEMBRE DE 2012. CABEZUELA A 5 DE ABRIL DE 2013. EL SECRETARIO.

Sector n° **D5** Denominación : **Camino de Aguilafuente**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada



Escala- 1 : 1.000



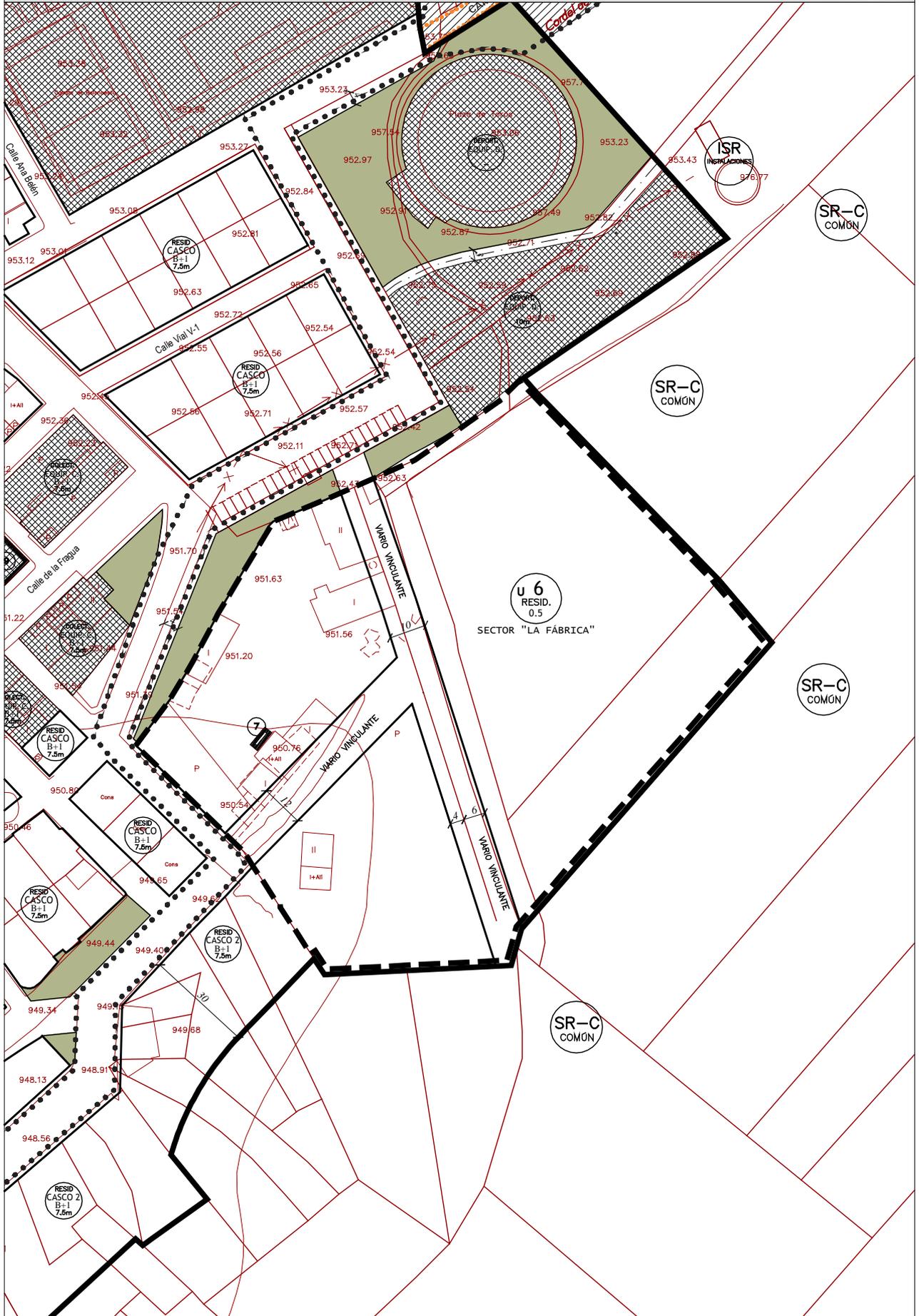
Sector nº **6 (U6)** Denominación: **LA FÁBRICA**Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, **sin** ordenación detallada**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector delimitado	Total (S1) ¹ : 16.833,38 m ²	Sin D.U.G. (S2) ² : 16.833,38 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	A establecer por el E.D.	
Usos prohibidos	A establecer por el E.D.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S2) ³	Índice (m ² /m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (índice): 0,5 m ² /m ²
	Superficie total (m ²): a establecer por el E.D.	Máximo legal (cuantificación): 4.264,83 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S2) ³	Entre 9 y 27 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 16 viv.
		Máximo legal (30 viv/ha): 50 viv.
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	8 años, a contar desde la Aprob. Definitiva de estas Normas.	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso [*]	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica [*]	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	A establecer por el E.D. con mínimo 30% de la edificabilidad residencial	Mínimo legal: 30% de la edificabilidad residencial del sector
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 00,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES ASIGNADAS (a obtener).	Superficie (m ²): 00,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (Art. 125 RUCyL)	<p><u>Dotaciones Urbanísticas:</u> No se establecen reservas, los mínimos legales los establecerá el Estudio de Detalle correspondiente.</p> <p><u>Cautelas arqueológicas:</u> El estudio de detalle incluirá la elaboración de una prospección arqueológica como actuación preventiva en los términos recogidos en el art. 118 del RPPC, que deberá elevarse en forma de propuesta técnica a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Estos trabajos deberá efectuarlos un técnico competente con la debida titulación o acreditación.</p>	

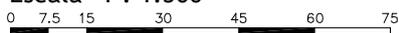
¹ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.² S2= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.^{*} El Reglamento no recoge entre sus determinaciones de ordenación general sobre suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado en el caso de Normas Urbanísticas, referencia alguna a los citados índices.³ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

Sector n° **U6** Denominación : **La Fábrica**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada



Escala- 1 : 1.500



Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DETALLADA PARA LOS SECTORES U1 “PISCINAS” DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SECTOR D4 “PRADOS” DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 199. Delimitación, Sectores y Unidades de Actuación. 1. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente y a lo expuesto en la Memoria Justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Cabezuela dos áreas de desarrollo con ordenación detallada: los sectores U1 de suelo urbano no consolidado y el D4 de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación en los planos de ordenación de ambos sectores a escala 1:1.000. La ordenación detallada de ambos sectores define una única Actuación Urbanística Integrada, sin perjuicio de que posteriormente se puedan dividir en varias unidades de actuación (artículo 73 de la LUCyL y artículo 237 RUCyL).

Sección 1ª. Sector U1 “Piscinas”

Ordenación detallada

Artículo 200. Dadas las características de ordenación del Sector se propone que sea un ámbito completo de Actuación Urbanística Integrada. La delimitación de las Unidades de Actuación podrá proponerse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la LUCyL y en el artículo 237 del RUCyL.

Artículo 201. Planeamiento de desarrollo. 1. Este sector, no precisa ningún tipo de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), dadas las características de la ordenación, que se resuelve detalladamente y las condiciones de edificación y uso que se establecen.
2. No obstante, se podrá recurrir a su desarrollo mediante Estudio de Detalle, en los términos previstos por la Ley, es decir, cuando se quiera modificar o completar la ordenación detallada prevista por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 202. Gestión. La gestión de esta zona comenzará con la presentación de un Proyecto de Actuación¹. El ámbito de la única Actuación Integrada propuesta será coincidente con el sector completo.

Artículo 203. Densidad máxima. La densidad máxima de edificación ordenada para el Sector U1 “Piscinas” es 5.945 m² que corresponde a un índice de 0,5m²/m².

Artículo 204. Aprovechamiento Medio Máximo. El aprovechamiento medio máximo definido en estas Normas es el siguiente: 0,50 m²/m²

¹ El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Artículo 205. Uso predominante: Se establece como uso predominante vivienda / residencial, como usos compatibles: taller e industria, comercial y hostelería. Como usos prohibidos el resto.

Artículo 206. Relación de zonas: 1. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y son:

- PISCINAS 1: Residencial unifamiliar adosada
- PISCINAS 2: Residencial unifamiliar aislada/pareada
- PISCINAS VPO: Residencial adosada VPO
- Equipamiento público: Equipamiento colectivo
- Espacio Libre público: parques y jardines
- Viario y comunicación.

Artículo 207. Condiciones de ordenación general:

- Establecimiento del uso predominante y usos compatibles y prohibidos.
- Reserva de ámbitos para las viviendas con protección.
- Localización de las parcelas de dotaciones públicas, espacio libre y equipamientos, en continuidad con los equipamientos adyacentes en suelo urbano.

Artículo 208. Condiciones detalladas: se definen en la ficha adjunta y en los planos de ordenación detallada.

Artículo 209. Ordenanzas de edificación 1. Se definen las siguientes ordenanzas de edificación de aplicación exclusiva dentro del ámbito del sector U1:

- ZONA nº 5. Piscinas 1
- ZONA nº 6. Piscinas 2
- ZONA nº 6bis. Piscinas VPO (P.VPO)

2. Son de aplicación en el sector U1 las ordenanzas anteriormente definidas para el suelo urbano consolidado:

- ZONA Nº 9. Equipamiento colectivo.
- ZONA nº 11. Parques y jardines públicos
- ZONA nº 12. Viario y comunicación.

Artículo 210. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito del sector U1 están sujetas a lo determinado anteriormente en las presentes Normas en relación a:

- Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.
- Condiciones relativas al empleo de los materiales.
- Condiciones relativas al cierre de las parcelas y solares.

Artículo 211. Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones: se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria y retranqueos indicados en el plano de ordenación con la definición del área de movimiento y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Artículo 212. Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada

calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

Calificación: ZONA nº5. PISC.1.

Artículo 213. Usos Pormenorizados:

1. Uso Básico Predominante: Vivienda.
2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - a. De forma general son compatibles todos los usos básicos no incluidos entre los prohibidos, siempre que informe favorablemente la Comisión de Prevención Ambiental y siempre que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en otro tipo de suelo, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 - b. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - c. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
3. Usos Prohibidos: Espectáculo y reunión, las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas (ni siquiera corral doméstico) y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 214. Edificabilidad:

1. Total sobre la parcela: Se define en el cuadro siguiente y se aplica sobre el área tramada en gris dentro de cada parcela.

PARCELAS CON ORDENANZA PISC.1		
nº parcela	área edificable en m ² (superficie tramada en gris)	Índice edificabilidad aplicable sobre el área gris (en m ² /m ²)
12 a 23	960	2,25

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.
 - Para el uso de vivienda, uso predominante, se establece una intensidad mínima del 80%.
 - Los usos de alojamientos turísticos y hostelería y colectivo público no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 215. Tipología edificatoria: Edificación Adosada.

Artículo 216. Parámetros de ocupación y volumen

- Número de plantas: Baja + 1.

- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá dentro de la zona tramada en gris en el plano de ordenación. Ocupación máxima de esa banda: 100%.
- Retranqueos: Los indicados en el plano de ordenación, Nuevos no se admiten.

Artículo 217. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 218. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: las definidas en el plano de ordenación, no se admiten segregaciones sobre las mismas.
2. Frente mínimo: el definido en el plano de ordenación.

Calificación: ZONA nº6. PISC.2.

Artículo 219. **Usos Pormenorizados.**

1. Uso Básico Predominante: Vivienda.
2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - Son compatibles todos los usos básicos, siempre que no se incluyan en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Que superen los umbrales establecidos para las actividades sometidas a licencia o comunicación ambiental (Ley 11/2003, de Prevención Ambiental).
 - b) Que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.
 - Como norma general los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos no pueden superar una superficie de 100 m² construidos por parcela, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.
 - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
3. Usos Prohibidos: Todas las no incluidas en los umbrales de compatibilidad anteriores y además las siguientes: Instalaciones industriales de carácter extractivo

y las infraestructuras de carácter no urbano. En esta misma zona, no se permitirá la estabulación de ganado porcino y vacuno. No se permitirá el uso de explotación ganadera de carácter comercial, ni siquiera vinculada a la vivienda.

Artículo 220. **Edificabilidad.**

1. **Edificabilidad total sobre la parcela:** La edificabilidad se establece de forma pormenorizada para cada una de las parcelas. Se define en el cuadro siguiente y se aplica sobre el área tramada en gris dentro de cada parcela.

PARCELAS CON ORDENANZA PISC.2			
Parcelas resultantes	Superficie tramada en gris. Área de movimiento de la edificación (m ²).	Índice edificabilidad aplicado sobre el área gris (m ² /m ²)	Superficie edificable (m ²).
1	57	2,26	129,00
2	74	1,74	129,00
3	75	1,72	129,00
4	80	2,37	189,60
5	80	2,37	189,60
6	80	2,37	189,60
7	80	2,37	189,60
8	80	2,11	168,60
9	80	2,11	168,60
10	80	2,67	213,44
11	90	2,69	242,20

2. **Intensidades de los usos** sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso de Industria, Agrícola y Ganadero: máximo 20%, como suma total de todos ellos.
- El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.
- El resultado de sumar todos los anteriores no puede superar una intensidad del 30%.

Artículo 221. **Tipología edificatoria.**

AISLADA o PAREADA: en esta zona se prohíben las construcciones tipo nave. Los usos permitidos o compatibles no residenciales, deberán incorporarse a la tipología principal propia del uso de vivienda.

Artículo 222. **Parámetros de ocupación y volumen:**

1. **Número de plantas:** Baja + 1.
2. **Altura máxima:** 7,5 m de altura máxima medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
3. **Alineaciones y retranqueos:** Los indicados en el plano de ordenación, Nuevos no se admiten.

4. Posición de la edificación: La edificación se dispondrá dentro de la zona tramada en gris en el plano de ordenación. Ocupación máxima de esa banda: 100%.

Artículo 223. Condiciones estéticas: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.

Artículo 224. Condiciones de parcela edificable.

1. Parcela mínima: las definidas en el plano de ordenación, no se admiten segregaciones sobre las mismas.
2. Frente mínimo: el definido en el plano de ordenación.

Calificación: ZONA nº6bis. P. VPO.

Artículo 225. Usos Pormenorizados:

1. Uso Básico Predominante: Viviendas de protección oficial.
2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - a. De forma general son compatibles todos los usos que se consideren auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - b. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
3. Usos Prohibidos: El resto.

Artículo 226. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: Se define en el cuadro siguiente y se aplica sobre el área tramada en gris dentro de cada parcela.

PARCELAS CON ORDENANZA PISC.3 (VPO)		
nº parcela	área edificable en m ² (superficie tramada en gris)	Índice edificabilidad aplicable sobre el área gris (en m ² /m ²)
24	532	2,00
25	391	2,00

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El 100% debe destinarse a vivienda con algún régimen de protección oficial.

Artículo 227. **Tipología edificatoria:** Edificación Adosada.

Artículo 228. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1.
- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá dentro de la zona tramada en gris en el plano de ordenación y alineada al frente. Ocupación máxima de esta área gris: 100%.
- Retranqueos: Los indicados en el plano de ordenación, Nuevos no se admiten.

Artículo 229. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 230. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: la que permita vincular a cada una de las viviendas que se pretendan construir una parte proporcional del suelo respecto de la parcela definida en el plano de ordenación.
2. Frente mínimo: El mismo criterio que para la parcela mínima.

Calificación: ZONA 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.

Artículo 231. **Usos pormenorizados.**

1. Uso básico predominante: Colectivo.
2. Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación,

comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión sólo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 232. **Edificabilidad**.

1. Edificabilidad total sobre la parcela: 1,50 m²/m².

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso Colectivo: mínimo el 80%.
- Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 10%, como suma total de todos ellos.

Artículo 233. **Tipología**: Tipología de equipamientos según definición de esta normativa.

Artículo 234. **Parámetros de ocupación y volumen**.

Las condiciones son las definidas para la Zona 1 CASCO, con la excepción siguiente:

- En la parcela de equipamiento del sector U1 Piscinas, la ocupación máxima es del 80%, con el fin de permitir la ubicación de al menos 5 plazas de aparcamiento de uso público dentro de la parcela. Las condiciones de ubicación de la edificación son libres, no estando obligado a mantener las alineaciones ni los retranqueos fijados en la ordenanza de Casco.

Artículo 235. **Condiciones de parcela edificable**.

Parcela mínima y frente mínimo: La definida en el plano de ordenación.

Calificación: ZONA nº 11. Parques y jardines públicos.

Artículo 236. **Identificación en plano y descripción**: Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre como actividades culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetas, etc.

Artículo 237. **Usos pormenorizados**.

1. Uso básico predominante: Zonas Verdes.

2. Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:

- a) Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
- b) El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
- c) El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
- d) El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 238. **Edificabilidad**.

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².

2. Intensidades de los usos: En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:

- El uso de Zona Verde: mínimo 70%.
- El uso de Hostelería: máximo 2%.

Artículo 239. **Tipología edificatoria**.

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 240. **Parámetros de ocupación y volumen**.

1. Altura Máxima permitida: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.

2. Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela: No se regula.

Calificación: ZONA nº 12. Viario y comunicación.

Artículo 241. **Usos pormenorizados**.

1. Uso básico predominante: Viario y Comunicación.

2. Otros Usos básicos compatibles: Garaje y Estacionamiento al aire libre o bajo rasante, Zonas Verdes, Otras Áreas Libres, Deportivo.

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 242. **Edificabilidad**: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

Sección 2ª. Sector D4 “Prados”

Ordenación detallada

Artículo 243. Unidades de actuación. Dadas las características de ordenación del Sector se propone que sea un ámbito completo de Actuación Urbanística Integrada. La delimitación de las Unidades de Actuación podrá proponerse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la LUCyL y en el artículo 237 del RUCyL.

Artículo 244. Planeamiento de desarrollo. 1. Este sector, no precisa ningún tipo de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), dadas las características de la ordenación, que se resuelve detalladamente y las condiciones de edificación y uso que se establecen.

2. No obstante, se podrá recurrir a su desarrollo mediante Plan Parcial, en los términos previstos por la Ley, es decir, cuando se quiera modificar o completar la ordenación detallada prevista por estas Normas Urbanísticas.

Artículo 245. Gestión. La gestión de esta zona comenzará con la presentación de un Proyecto de Actuación².

Artículo 246. Densidad máxima. La densidad máxima de edificación para el Sector D4 "Prados" es 11.574,67 m² que corresponde a un índice de 0,4046 m²/m².

Artículo 247. Aprovechamiento Medio Máximo: El aprovechamiento medio definido en estas Normas es el siguiente: 0,4310 m²/m²

Artículo 248. Uso predominante: Se establece como uso predominante el de taller-almacén, como usos prohibidos el ganadero e industrial y como compatibles los no prohibidos.

Artículo 249. Relación de zonas de zonas: 1. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y son:

- PRADOS: Residencial unifamiliar adosada
- TALLER-ALM: Taller almacén aislada-adosada.
- PRADOS. VPO.: Residencial adosada VPO
- Equipamientos públicos.
- Espacio Libre público: parques y jardines
- Viario y comunicación.

Artículo 250. Condiciones de ordenación general:

- Área de movimiento vinculante dentro de la parcela de uso dotacional que se grafía en los planos de ordenación.
- Paseo peatonal-mirador igualmente grafiado en los planos de ordenación.

Artículo 251. Condiciones detalladas: se definen en las fichas adjuntas.

Artículo 252. Ordenanzas de edificación: 1. Se definen las siguientes ordenanzas de edificación de aplicación exclusiva dentro del ámbito del sector D4:.

ZONA nº 7. Prados
ZONA Nº 7 bis. Prados VPO
ZONA nº 8. Taller -Almacén

2. Son de aplicación en el sector U1 las ordenanzas anteriormente definidas para el suelo urbano consolidado:

ZONA nº 9. Equipamiento colectivo.
ZONA nº 11. Parques y jardines públicos
ZONA Nº 12. Viario y comunicación.

Artículo 253. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito del sector D4 están sujetas a lo determinado anteriormente en las presentes Normas en relación a:

- Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.
- Condiciones relativas al empleo de los materiales.
- Condiciones relativas al cierre de las parcelas y solares.

² El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Artículo 254. Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones: se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria y retranqueos indicados en el plano de ordenación con la definición del área de movimiento y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Artículo 255. Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

Calificación: ZONA nº 7. PRADOS

Artículo 256. **Usos Pormenorizados:**

1. Uso Básico Predominante: Vivienda.

2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:

a. De forma general son compatibles todos los usos básicos no incluidos entre los prohibidos, siempre que informe favorablemente la Comisión de Prevención Ambiental y siempre que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en otro tipo de suelo, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

b. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

c. Se admite el uso comercial debiendo ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

d. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela.

3. Usos Prohibidos: Espectáculo y reunión, las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas (ni siquiera corral doméstico) y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 257. **Edificabilidad**:

1. Total sobre la parcela: 0,80 m²/m²

2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:

- El uso de Taller y Almacén: máximo 30 %, como suma total de la superficie de ambos.

- Para el uso de vivienda, uso predominante, se establece una intensidad mínima del 80%.

- Los usos de alojamientos turísticos y hostelería y colectivo público no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 258. **Tipología edificatoria**: Adosada.

Artículo 259. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1

- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá dentro de la zona tramada en gris en el plano de ordenación. Ocupación máxima de esa banda: 100%.
- Retranqueos: Los definidos en el plano de ordenación, nuevos no se admiten.

Artículo 260. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 261. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: las definidas en el plano de ordenación, no se admiten segregaciones sobre las mismas.
2. Frente mínimo: el definido en el plano de ordenación.

Calificación: ZONA nº7bis. PR. VPO.

Artículo 262. **Usos Pormenorizados:**

1. Uso Básico Predominante: Viviendas de protección oficial.
2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - a. De forma general son compatibles todos los usos que se consideren auxiliares o complementarias de la vivienda.
 - b. Se prohíbe el uso de vivienda en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
3. Usos Prohibidos: El resto.

Artículo 263. **Edificabilidad:**

1. Total sobre la parcela: 1,50 m²/m².
2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - El 100% debe destinarse a vivienda con algún régimen de protección oficial.

Artículo 264. **Tipología edificatoria**: Edificación Adosada.

Artículo 265. **Parámetros de ocupación y volumen**

- Número de plantas: Baja + 1.

- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá dentro de la zona tramada en gris en el plano de ordenación y alineada al frente. Ocupación máxima de esta área gris: 100%.
- Retranqueos: No se establecen.

Artículo 266. **Condiciones estéticas.**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.

Artículo 267. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: la que permita vincular a cada una de las viviendas que se pretendan construir una parte proporcional del suelo respecto de la parcela definida en el plano de ordenación.
2. Frente mínimo: El mismo criterio que para la parcela mínima.

Calificación: ZONA nº 8. T-ALM. Taller-almacén

Artículo 268. **Usos Pormenorizados:**

1. Uso básico predominante: Taller y almacén.
2. Usos Básicos Compatibles: Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa Reguladora, con las intensidades de uso indicadas posteriormente y cumpliendo las siguientes determinaciones:
 - a. Se permiten los usos de comercio y oficina siempre que estén vinculados a la actividad principal de uso o que su contenido esté orientado al servicio de dichas actividades.
3. Usos Prohibidos: Se prohíben las actividades ganaderas, industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano.

Artículo 269. **Edificabilidad.**

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de parcela.
2. Intensidades de uso sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - La suma de los usos compatibles no debe superar el 49% de la edificabilidad total.

Artículo 270. **Tipología edificatoria**: Nave industrial/almacén.

Artículo 271. **Parámetros de ocupación y volumen:**

- La altura máxima: Como norma general 12,00 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto de la cumbrera que remata la cubierta. La altura máxima autorizada sólo podrá incrementarse para aquellas instalaciones cuyas necesidades técnicas y

funcionales lo requieran. Dentro del volumen máximo se podrá hacer la división vertical de pisos necesaria para el desarrollo de la actividad, para cada uno de los usos permitidos. Se permite la cubierta plana y la ubicación en cubierta, de instalaciones.

- Fondo máximo de la edificación: No se regula.
- Alineación de la edificación: Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de la edificación respecto al frente a vial público de 6, 7 ó 10 m, según se indica en el plano de ordenación. Este espacio recibe el nombre de patio industrial, su uso es el de aparcamiento y movimiento de vehículos, al aire libre o bajo rasante para la actividad industrial. En esta zona se prohíben otros usos. Se permiten edificaciones acordes a los usos permitidos siempre que no sobrepasen una edificabilidad de 0,08 m²/m² sobre la superficie de patio industrial a deducir de la edificabilidad total calculada sobre la superficie bruta de parcela y siendo la altura máxima permitida 3,5 m.
Se establece un retranqueo mínimo respecto al fondo de la parcela de 5 metros y respecto a linderos laterales de 4 metros en caso de tipología aislada o pareada.
- Ocupación máxima de la parcela: No se podrá superar el 75%.

Artículo 272. **Condiciones estéticas:**

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas.

Artículo 273. **Condiciones de parcela edificable:**

1. Parcela mínima: 360 m².
2. Frente mínimo: 12 m.

Calificación: ZONA nº 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.

Artículo 274. **Usos pormenorizados.**

1. Uso básico predominante: Colectivo.
2. Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión sólo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.
3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 275. **Edificabilidad.**

1. Edificabilidad total sobre la parcela y Tipología: Con carácter general 1,50 m²/m². En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado. En el sector urbanizable 4 (Prados), la edificabilidad es de 0,70 m²/m² sobre el total de la parcela.
2. Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
 - El uso Colectivo: mínimo el 80%.
 - Los usos de Comercio, servicios y Hostelería: máximo 10%, como suma total de todos ellos.

Artículo 276. **Tipología y parámetros de ocupación y volumen.**

Para las edificaciones catalogadas, las condiciones serán las que establezca el nivel de protección y la ficha de catálogo correspondientes.

Las alturas y condiciones de volumen de la actual Plaza de Toros se reconocen como están.

Para el resto, las condiciones son las definidas para la Zona 1 CASCO.

Como excepción, en la parcela de equipamiento del sector 4, "Prados", la edificación deberá situarse dentro del área de movimiento definida en el plano. La altura máxima es de tres plantas (B+2) y 10,5 m., al alero. Deberá realizarse un paseo peatonal en el espacio libre de la parcela, con miradores hacia el paisaje.

Artículo 277. **Condiciones de parcela edificable.**

1. Parcela mínima y frente mínimo: La definida en el plano de ordenación.

Calificación: ZONA nº 11. Parques y jardines públicos.

Artículo 278. **Identificación en plano y descripción:** Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre como culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetos, etc.

Artículo 279. **Usos pormenorizados.**

1. **Uso básico predominante:** Zonas Verdes.
2. **Usos básicos compatibles** y condiciones de compatibilidad: Otras Áreas Libres, Hostelería, Colectivo, Espectáculo y Reunión, Deportivo, Garaje y Estacionamiento y Comunicación. Condiciones de compatibilidad para estos usos permitidos:
 - e) Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
 - f) El uso deportivo sólo es admisible cuando se trate de espacios deportivos abiertos.
 - g) El uso de Garaje y Estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - h) El uso de Comunicación será exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
3. **Usos prohibidos:** El resto.

Artículo 280. **Edificabilidad.**

1. **Total sobre la parcela:** Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m².
2. **Intensidades de los usos:** En este caso, de forma excepcional, la intensidad de los usos se tomará respecto a la superficie total de ordenación. Las limitaciones pues de intensidades de los usos básicos permitidos son las siguientes:
 - El uso de Zona Verde: mínimo 70%.
 - El uso de Hostelería: máximo 2%.

Artículo 281. **Tipología edificatoria.**

Tipo: Deberá adaptarse a las singularidades de cada uso permitido.

Artículo 282. **Parámetros de ocupación y volumen.**

1. **Altura Máxima permitida:** 3 metros, excepto para los templetos o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
2. **Disposición de la edificación y Ocupación de la parcela:** No se regula.

Calificación: ZONA n° 12. Viario y comunicación.

Artículo 283. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Viario y Comunicación.
2. Otros Usos básicos compatibles: Garaje y Estacionamiento al aire libre o bajo rasante, Zonas Verdes, Otras Áreas Libres, Deportivo.
3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 284. **Edificabilidad**: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

Sector nº U1 Denominación: PISCINAS
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, con ordenación detallada

1º. CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	Total ¹ (S ₁): 11.890 m ²	Sin D.U.G. ² (S ₂): 11.890 m ²
USOS		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	Taller e industria, comercial y hostelería, y los definidos en la Normativa	
Usos prohibidos	El resto	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN [calculada sobre (1)]	Índice (m ² / m ²): 0,5	Máximo legal (índice): 0,50 m ² / m ²
	Superficie total (m ²): 5.945	Máximo legal (cuantificación): 5.945 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN [calculada sobre (1)]	Índice: 29,86 viv./ha.	Mínimo legal (10 viv/ha): 12
	Nº de viviendas: 36 (35+1 joven)	Máximo legal (30 viv/ha): 35,67
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Ya realizada	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	31,05% de la edificabilidad residencial del sector = 1.846 m ²	Min. y máx. legal : 30%-80% de edificabilidad residencial
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 0,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 0,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES A OBTENER	Superficie (m ²): 0,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (art. 125 RUCyL)	Las redes de servicios urbanos deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en la memoria vinculante de estas Normas, Capítulo 4.3.c., así como en los planos de ordenación detallada referidos a las redes de abastecimiento y saneamiento.	

2º. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

SUPERFICIES DE CÁLCULO

A. Superficie S1 del sector (m ²)	B. Superficie de dotaciones existentes ³ (m ²)	C. Diferencia (A-B) (m ²)	D. Superficie de las dotaciones urbanísticas generales a obtener. (m ²)	E. Superficie de cálculo del sector (C+D) (m ²)
11.890 m ²	B.1 locales 0,00 B.2 generales 0,00	11.890 m ²	0,00	11.890 m ²
APROVECHAMIENTOS			F. Total Aprov. Lucrativo Máximo (m ²)	5.945 m ²
			Aprov. Medio Máximo (F/E) (m ² / m ²)	0,50 m ² / m ²

¹ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.

² S2= Superficie del sector excluyendo Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.

³ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

Sector nº U1. PISCINA. Ordenación detallada

3º. CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA Y VPO

Densidad de edificación resultante en la ordenación detallada propuesta [calculada sobre S ₂]	Índice (m ² / m ²): 0,5	Máximos de la ordenación general	0,50 m ² / m ²
	Superficie total (m ²): 5.945m ²		5.945 m ²
Densidad de población resultante en la ordenación detallada propuesta [calculada sobre (1)]	Índice: 29,86 viviendas / hectárea	Mínimo y máximo de la ordenación general	12
	Nº de viviendas: 36 (35 + 1 joven)		35,67
Edificabilidad residencial total del sector	5.945 m ²		
Índice de integración social (viv protegidas)	31,05% de la edificabilidad residencial: 1.846 m ² (12 viv + 1 viv joven)		

4º. CUADRO DE RESERVAS DE SUELO

	Sistema local de espacios libres públicos y Sistema local de equipamientos (m ²)	Suelo para aparcamientos (número de plazas)
Estándar legal	(10 m ² / 100 m ²) para cada caso Total: 594,5 m ² para cada caso	Nº mín.: 60 (1 / 100 m ² edificables).
Reserva establecida	Se destina para cada uno: Espacio Libre público: 677 m ² . Equipamiento Público: 838 m ² .	Se establece la obligatoriedad para el uso de equipamiento público de resolver 5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela. En suelo de uso y dominio público se ubican 55 plazas todas ellas dibujadas en el plano de ordenación detallada.

5º. ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDADES

Zona	Tipología edificatoria	Superficie de Zonas de Ordenación (m ²).	Edificabilidad (m ² / m ²) / Superficie del área de aplicación de este índice	Superficie edificable (m ²).	Ordenanza aplicable y otras determinaciones.
PISCINAS 1 Parcelas 12 a 23.	Edificación adosada	2.467,54	2,25	2.160	Ordenanza de zona 5. PISC. 1. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			960		
PISCINAS 2 Parcelas 1 a 11	Edificación aislada/pareada	2.559,34	En función de las parcelas Ver cuadro adjunto.	1.939	Ordenanza de zona 6. PISC. 2. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			856		
P. VPO Parcelas 24 y 25.	Edificac. adosada	1.597,15	2,00	1.846	Ordenanza de zona 6 bis. P. VPO. Ubicación de la edificación dentro del área de movimiento grafiada. El índice de edificabilidad se aplica sólo sobre esta área, sombreada en gris.
			923		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	677	--	--	Ordenanza de zona 11. Parques y jardines públicos.
EQUIPAM. PÚBLICO	Equipamiento colectivo	838	1,5	1.257	Ordenanza de zona 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.
			838		
VIARIO	--	3.750,92	--	--	Ordenanza de zona 12. Viario y comunicación.
Total aprovechamiento lucrativo				5.945	

6º. UNIDADES DE GESTIÓN

Unidades de actuación (at. 108 rUCyL)	1. Sistema de actuación propuesto (indicativo): compensación.	Plazo para cumplir deberes urbanísticos (art. 99 y 49 RUCyL)	10 años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En particular, plazo para cumplir el deber de urbanización: 7 años.
		Usos fuera de ordenación (art. 98 RUCyL)	No se establecen.
		Áreas de tanteo y retracto (art. 100 RUCyL)	No se establecen.

7º. OTRAS DETERMINACIONES

Normas Urbanísticas Municipales de
CABEZUELA

ENERO 2013

PLANOS DE ORDENCIÓN DETALLADA
SECTOR U1: "PISCINAS"



Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

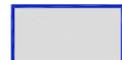
PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1 Estructura de la propiedad

HOJA 2/7



Escala- 1 : 1.000



 **División de propiedad**

- 1 Polígono 1. Finca 5084 (Afectada parcialmente)
- 2 Urbano diseminado. Parcela 001800100VL26E0001H0 (Afectada parcialmente)
- 3 Polígono 1. Finca 5081 (Afectada parcialmente)
- 4 Polígono 1. Finca 5080 (Afectada parcialmente)
- 5 Polígono 1. Finca 5079 (Afectada parcialmente)
- 6 Polígono 1. Finca 5078 (Afectada parcialmente)

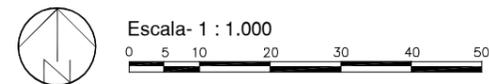


Enero 2013

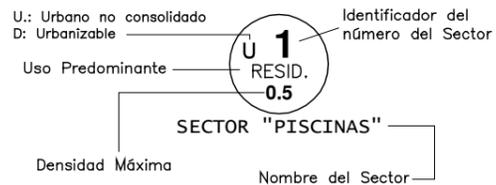
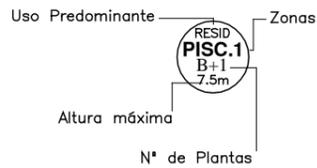
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1 Zonificación: usos y ordenanzas

HOJA 3/7



Escala- 1 : 1.000



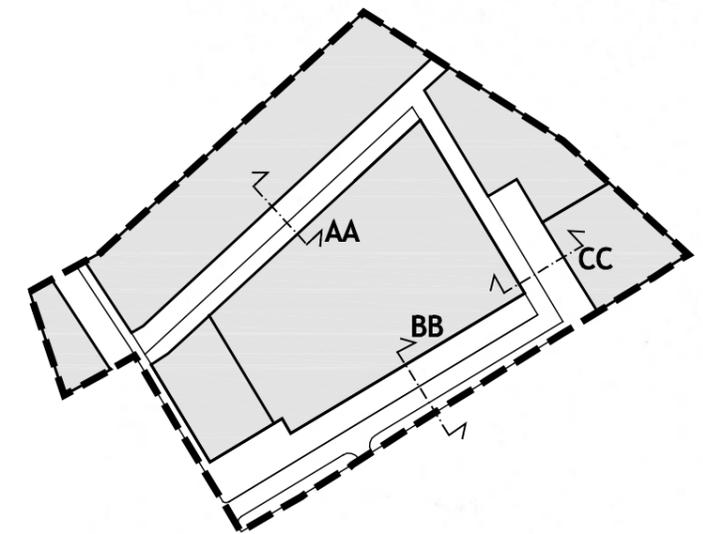
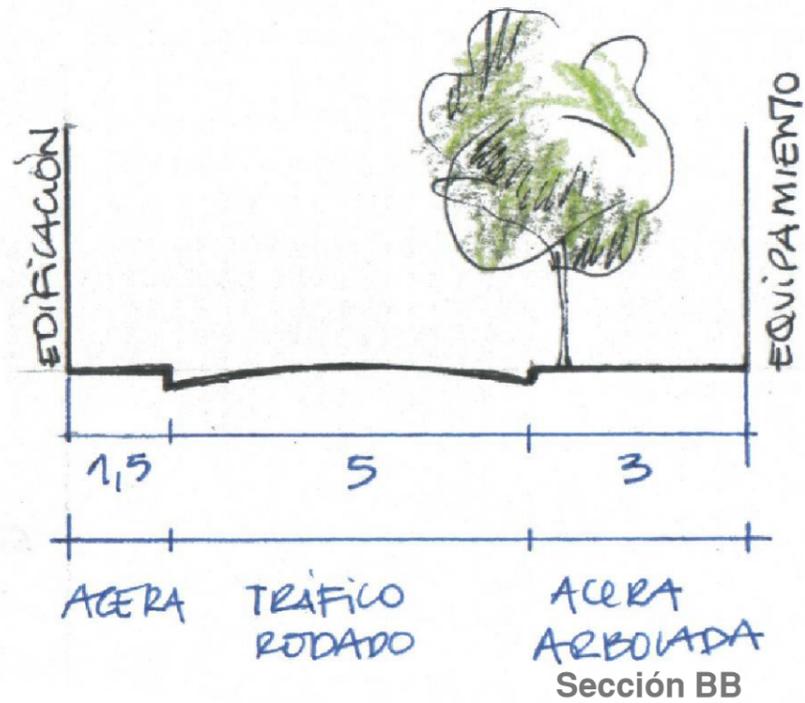
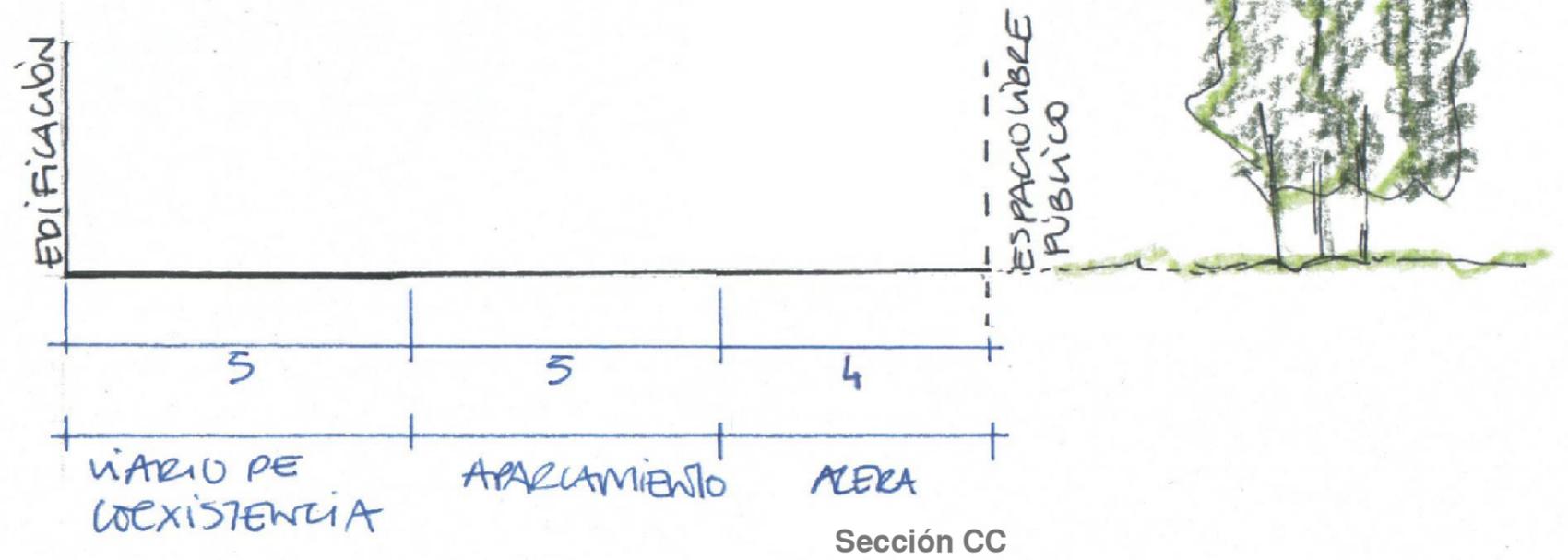
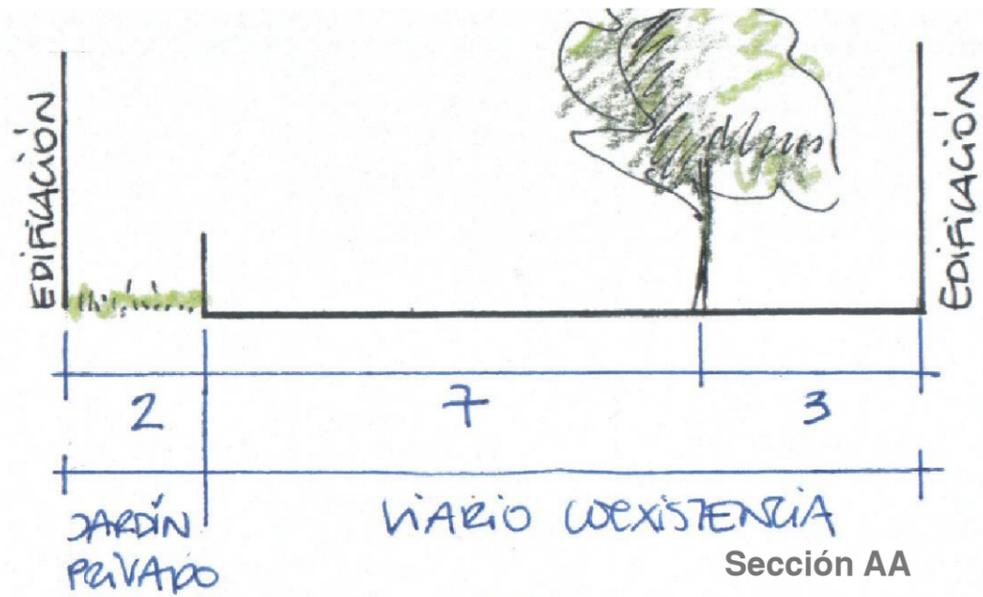
-  **Espacio libre público**
-  **Área de movimiento de la edificación**
-  **Equipamiento público**
-  **Parcelas resultantes**
-  **Viario con plataforma compartida**
-  **Viario exclusivo peatonal**
-  **nº plazas de aparcamiento plazas accesibles**
-  **Árboles indicativos**



AYUNTAMIENTO DE CABEZUELA

Equipo redactor:





Enero 2013

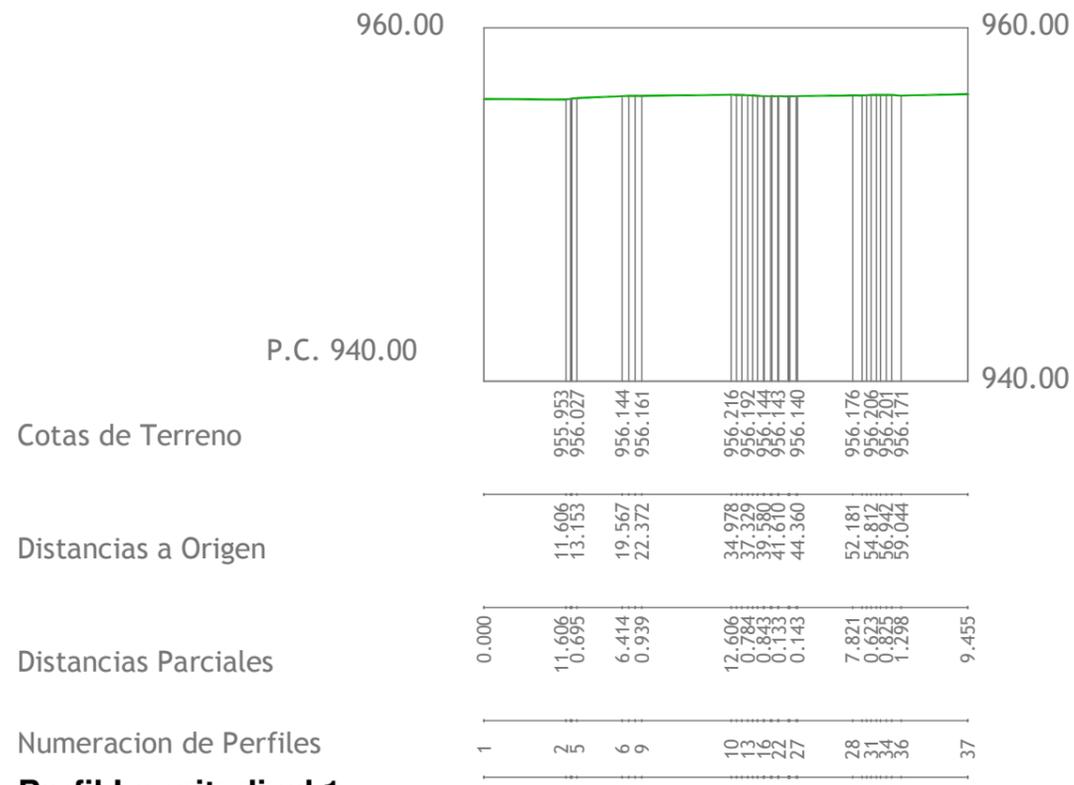
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1

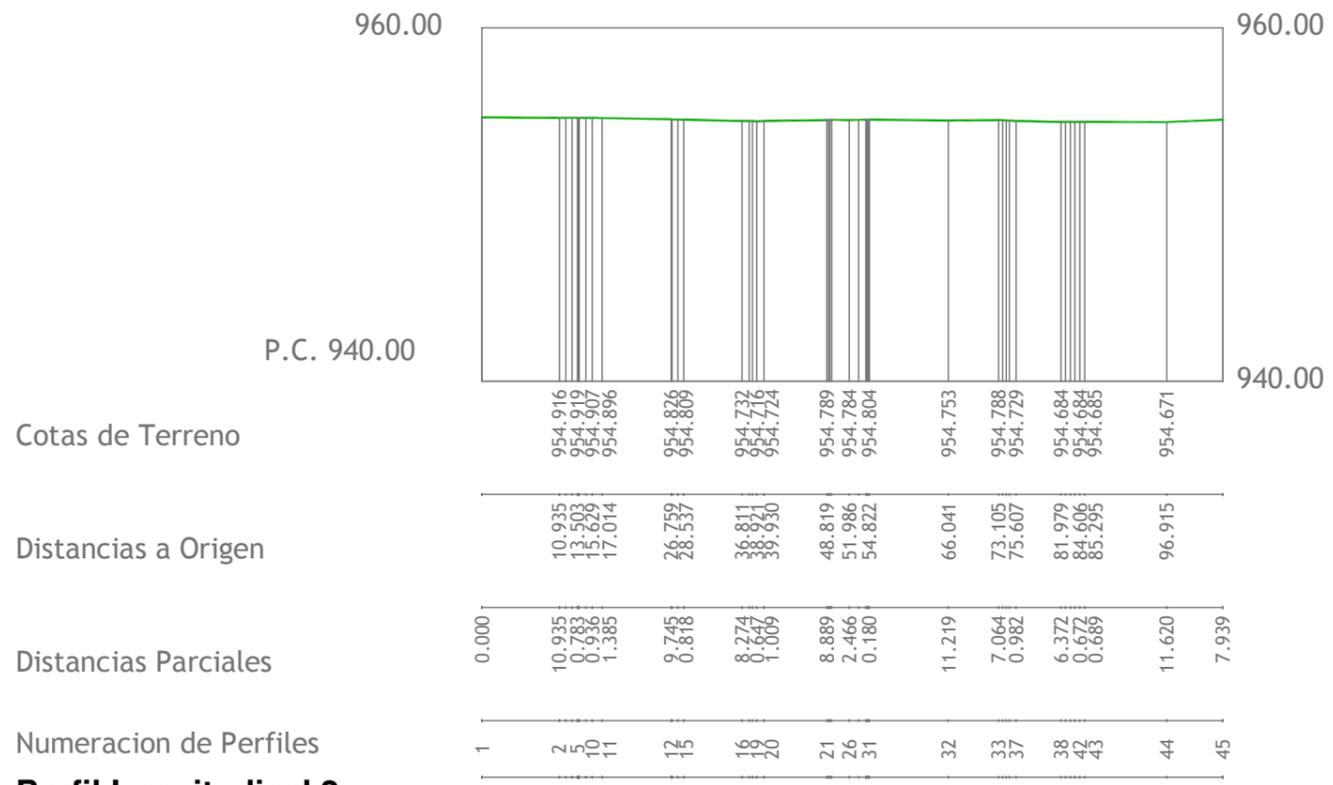
Secciones transversales

HOJA 4/7

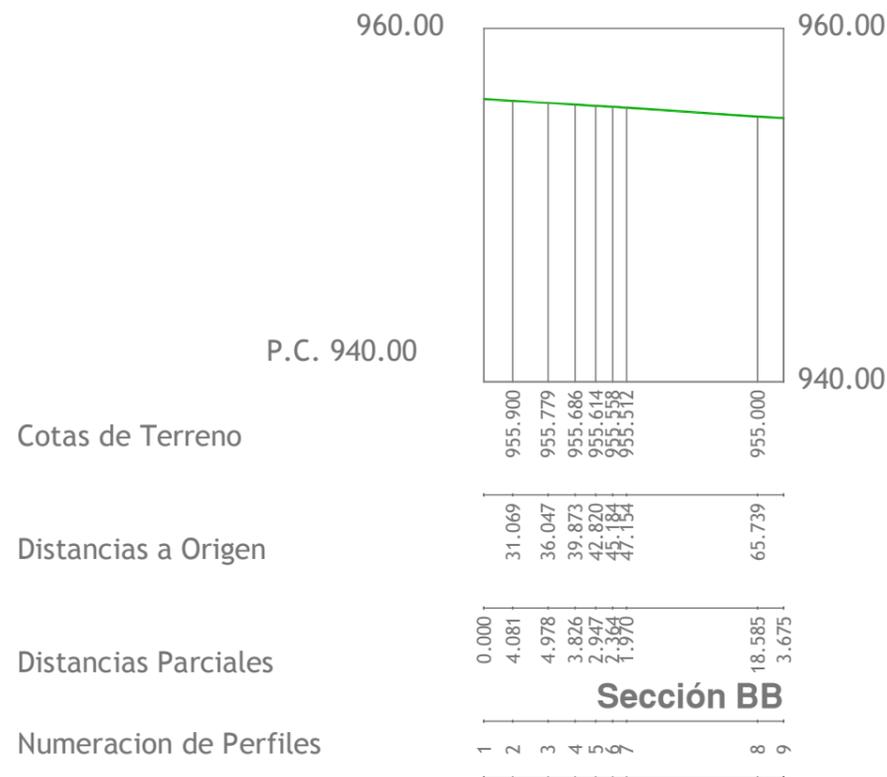




Perfil Longitudinal 1



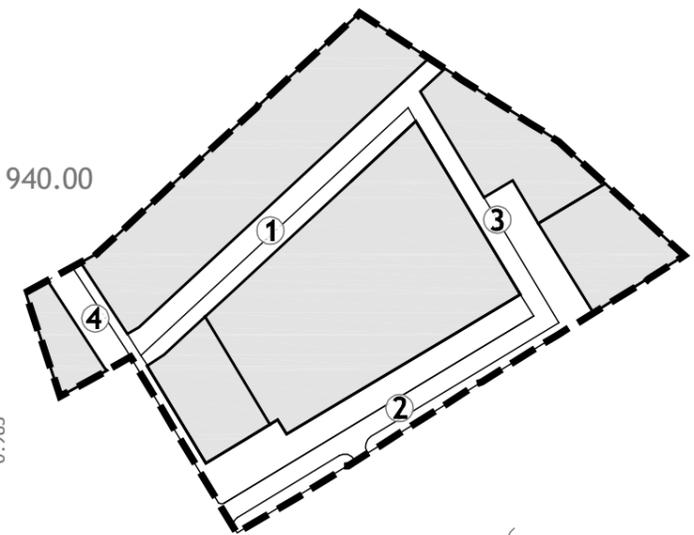
Perfil Longitudinal 2



Perfil Longitudinal 3



Perfil Longitudinal 4



ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 400

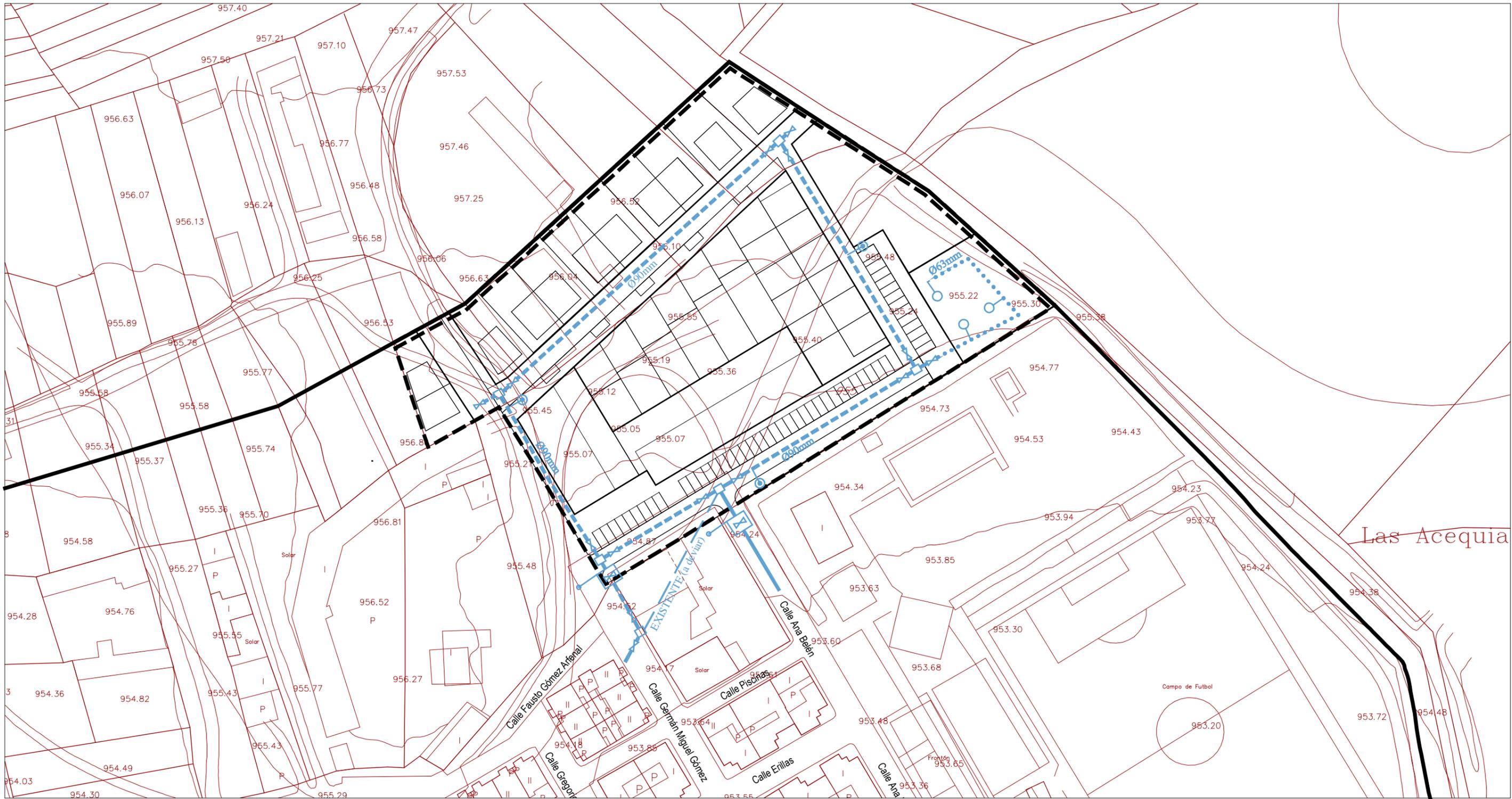
Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1

Perfiles longitudinales

HOJA 5/7



Enero 2013



Escala- 1 : 1.000



-  **Red existente**
-  **Conducción de Polietileno
diámetro de las conducciones**
-  **Conducción de P.V.C. (Riego)
diámetro de las conducciones**
-  **Boca de riego**
-  **Boca de incendio**
-  **Arqueta con llave de corte**
-  **LLlave de paso con desagüe**

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1 Infraestructuras: Abastecimiento

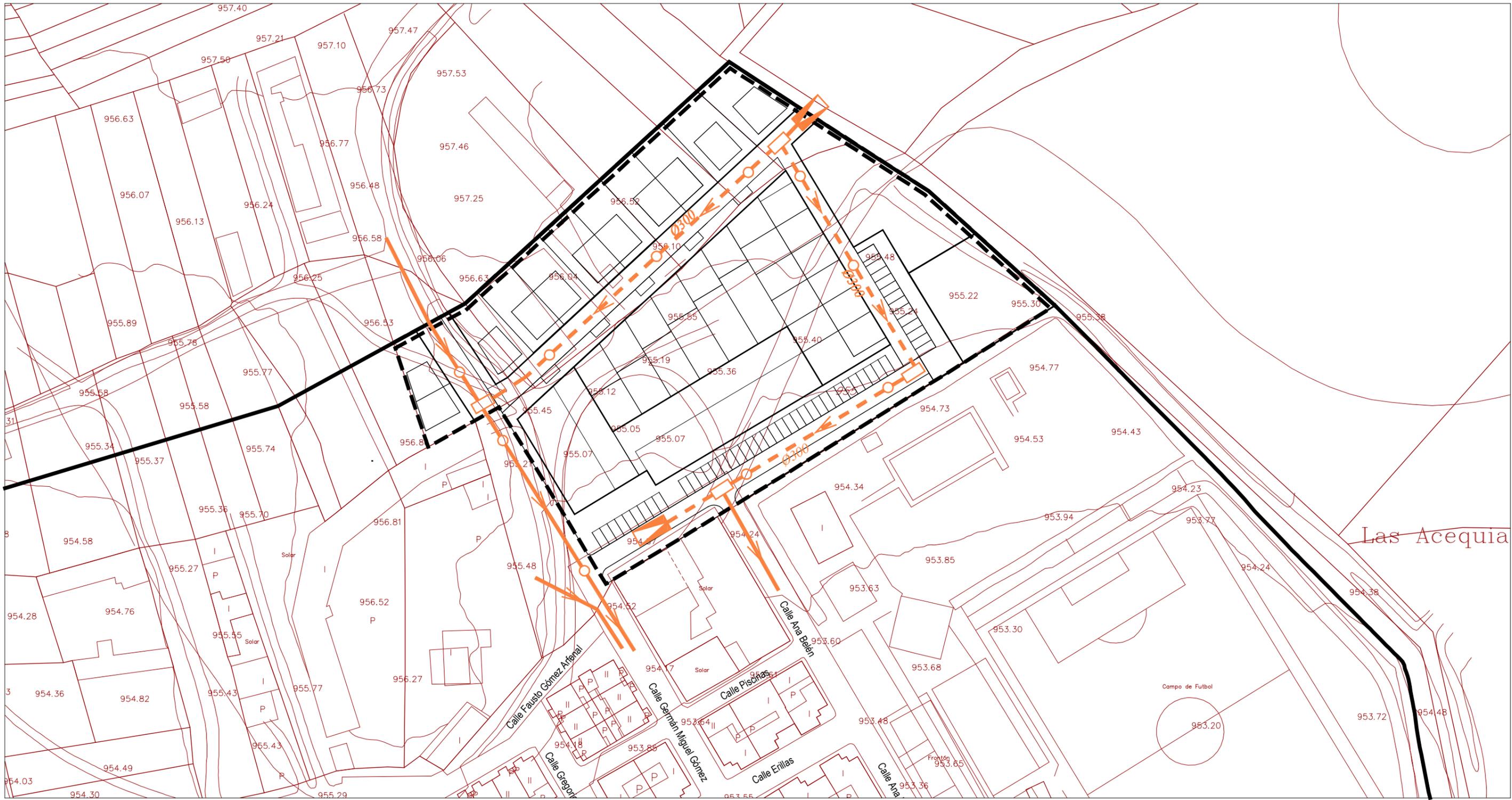
HOJA 6/7



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:





Enero 2013



Escala- 1 : 1.000



-  Red existente
-  Canalización de hormigón
diámetro de las conducciones
-  Pozos de registro
-  Cámaras de descarga

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR U1 Infraestructuras: Saneamiento

HOJA 7/7



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:



Sector nº D4 Denominación: PRADOS
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, con ordenación detallada

1º. CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	Total ⁴ (S ₁): 28.606,23 m ²	Sin D.U.G. ⁵ (S ₂): 28.606,23 m ²
USOS		
Uso predominante	Taller almacén	
Usos compatibles	Todos, excepto ganadero e industrial.	
Usos prohibidos	Ganadero e industrial.	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN [calculada sobre (1)]	Índice (m ² / m ²): 0,4046	Máximo legal (índice): 0,50 m ² / m ²
	Superficie total (m ²): 11.574,67	Máximo legal (cuantificación): 14.303,12 m ²
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Ya realizada	Máximo legal: 8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial del sector: 568,50 m ²	Min. y máx. legal : 30%-80% de edificabilidad residencial del sector
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 1.751 (Cordel de Turégano, coincidente con calle)	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m ²): 0,00	
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES A OBTENER	Superficie (m ²): 0,00	
Otras condiciones de ordenación general potestativas (art. 125 RUCyL)	Se establece como vinculante el área de movimiento definida en el plano de ordenación para la parcela de uso de equipamiento y la creación del paseo peatonal mirador igualmente grafiado. Las redes de servicios urbanos deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en la memoria vinculante de estas Normas, Capítulo 4.5.c., así como en los planos de ordenación detallada referidos a las redes de abastecimiento y saneamiento.	

2º. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

SUPERFICIES DE CÁLCULO

A. Superficie S1 del sector (m ²)	B. Superficie de dotaciones existentes ⁶ (m ²)	C. Diferencia (A-B) (m ²)	D. Superficie de las dotaciones urbanísticas generales a obtener. (m ²)	E. Superficie de cálculo del sector (C+D) (m ²)
28.606,23	B.1 locales 1.751	28.606,23	0,00	26.855,23
	B.2 generales 0,00			
APROVECHAMIENTOS			F. Total Aprov. Lucrativo	11.574,67 m ²
			Aprov. Medio (F/E) (m ² / m ²)	0,4310 m ² / m ²

⁴ S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.

⁵ S2= Superficie del sector excluyendo Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.

⁶ Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

Sector D4. PRADOS. Ordenación detallada

3º. CONDICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA y VPO.

Densidad de edificación resultante en la ordenación detallada propuesta	Índice (m ² / m ²): 0,4046 Superficie total (m ²): 11.574,67
Edificabilidad residencial	1.893,70 m ²
Índice de integración social (viv protegidas)	30% de la edificabilidad residencial del sector: 568,50 m ² (5 viv.).

4º. CUADRO DE RESERVAS DE SUELO

	Sistema local de espacios libres públicos (m ²)	Sistema local de equipamientos (m ²)	Suelo para aparcamientos (número de plazas)
Estándar legal	(15 m ² / 100 m ²). Total: 1.736,20	(15 m ² / 100 m ²). Total: 1.736,20	(1 / 100 m ² edificables).
	Mínimo: 5% Superf. sector, 1.430,31 m ² , en cada caso.		Nº mín.: 116 plazas de aparcamiento públicas
Reserva establecida	ELP 2.083,30 m ²	EQUIP 8.059,07 m ²	En suelo de uso y dominio público se ubican 141 plazas dibujadas en el plano de ordenación detallada.

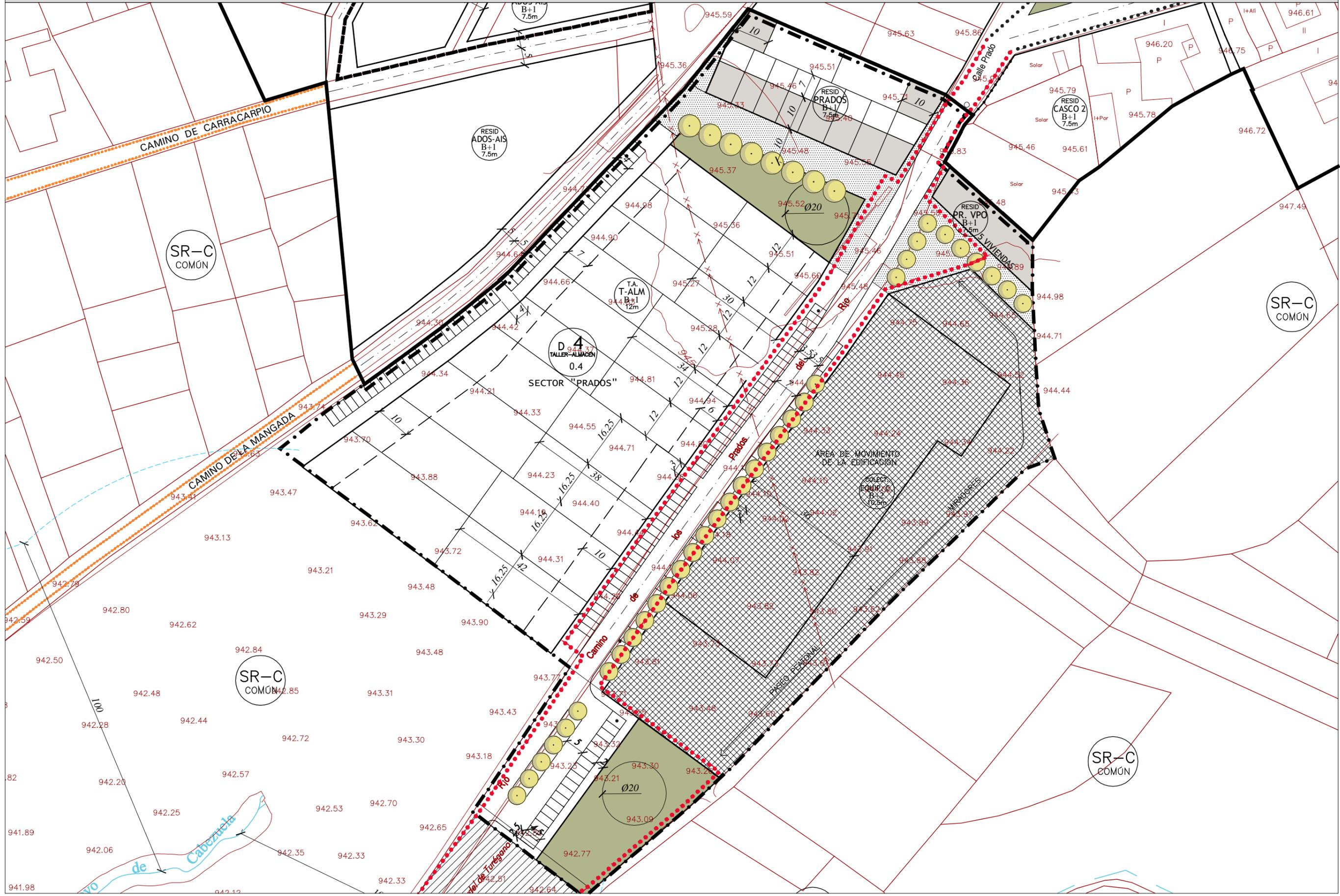
5º. ZONIFICACIÓN Y EDIFICABILIDADES

Zona	Tipología edificatoria	Superficie de Zonas de Ordenación (m ²)	Edificabilidad (m ² / m ²) / Superficie del área de aplicación de este índice	Superficie edificable (m ²)	Ordenanza aplicable y otras determinaciones.
TALLER-ALMACÉN	Edificación aislada o adosada	9.680,97	1	9.680,97	Ordenanza de edificación zona 8. T-ALM. Taller-Almacén
			9.680,97		
PRADOS	Edificación adosada	1.656,50	0,80	1.325,20	Ordenanza de edificación zona 7. PRADOS.
			1.656,50		
PR. VPO	Edificación adosada	379	1,5	568,50	Ordenanza de edificación zona 7bis.PR.VPO.
			379		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	2.083,30	--	--	Ordenanza de zona 11. Parques y jardines públicos
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	Equipamiento colectivo	8.059,07	0,70	5.641,35	Ordenanza de zona 9. EQUIP C. Equipamiento colectivo.
			8.059,07		
VIARIO	--	6.826,33	--	--	Ordenanza de zona 12. Viario y comunicación.
Total aprovechamiento lucrativo				11.574,67	

6º. UNIDADES DE GESTIÓN

Unidades de actuación (at. 108 rUCyL)	1. Sistema de actuación propuesto (indicativo): compensación.	Plazo para cumplir deberes urbanísticos (art. 99 y 49 RUCyL)	10 años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En particular, plazo para cumplir el deber de urbanización: 7 años.
No se establecen		Usos fuera de ordenación (art. 98 RUCyL)	No se establecen.
		Áreas de tanteo y retracto (art. 100 RUCyL)	No se establecen.

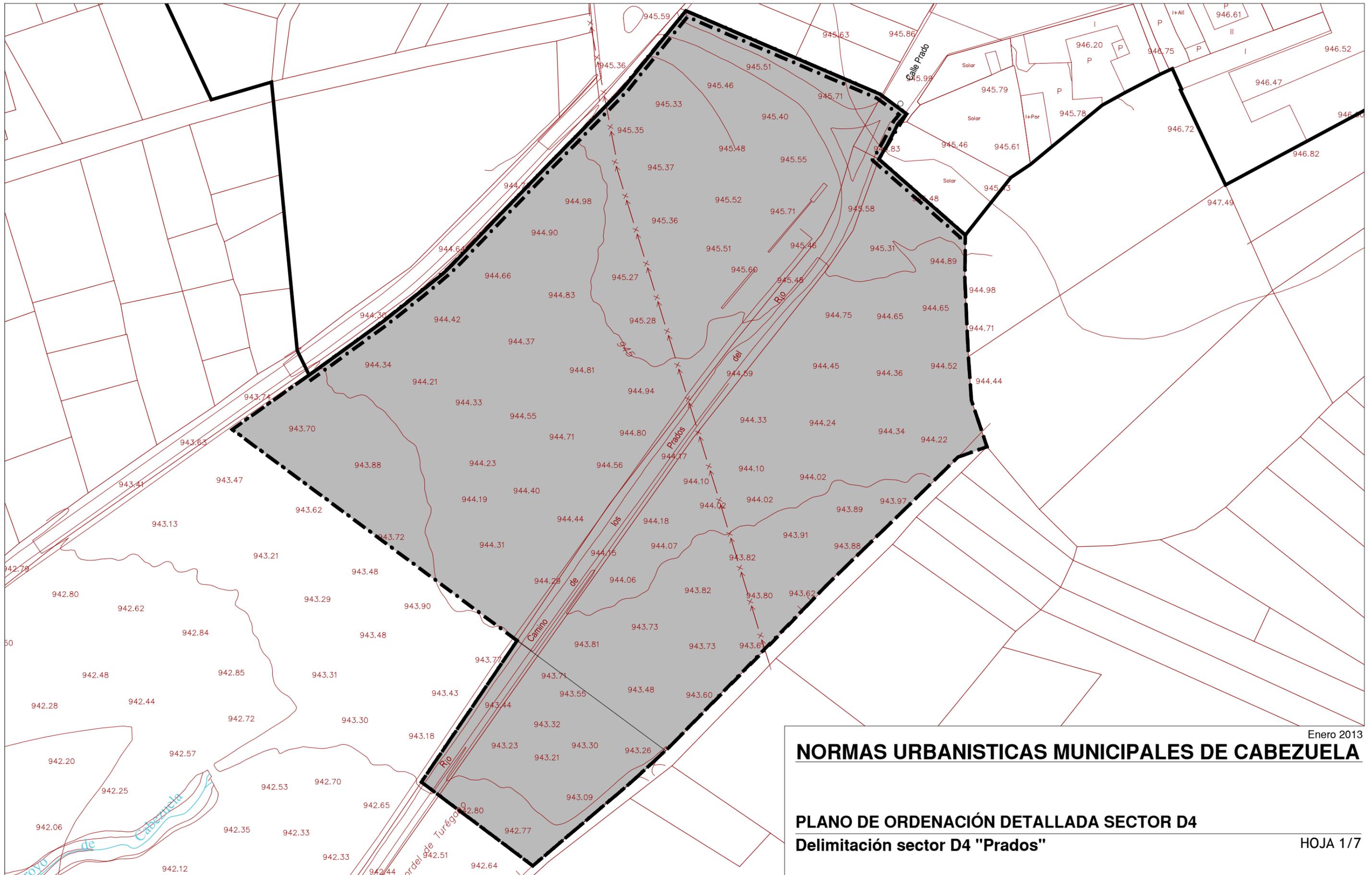
7º. OTRAS DETERMINACIONES



Normas Urbanísticas Municipales de
CABEZUELA

ENERO 2013

PLANOS DE ORDENCIÓN DETALLADA
SECTOR D4: "PRADOS"

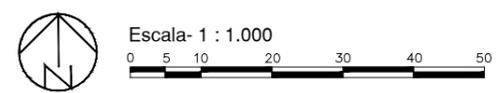


Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4 Delimitación sector D4 "Prados"

HOJA 1/7

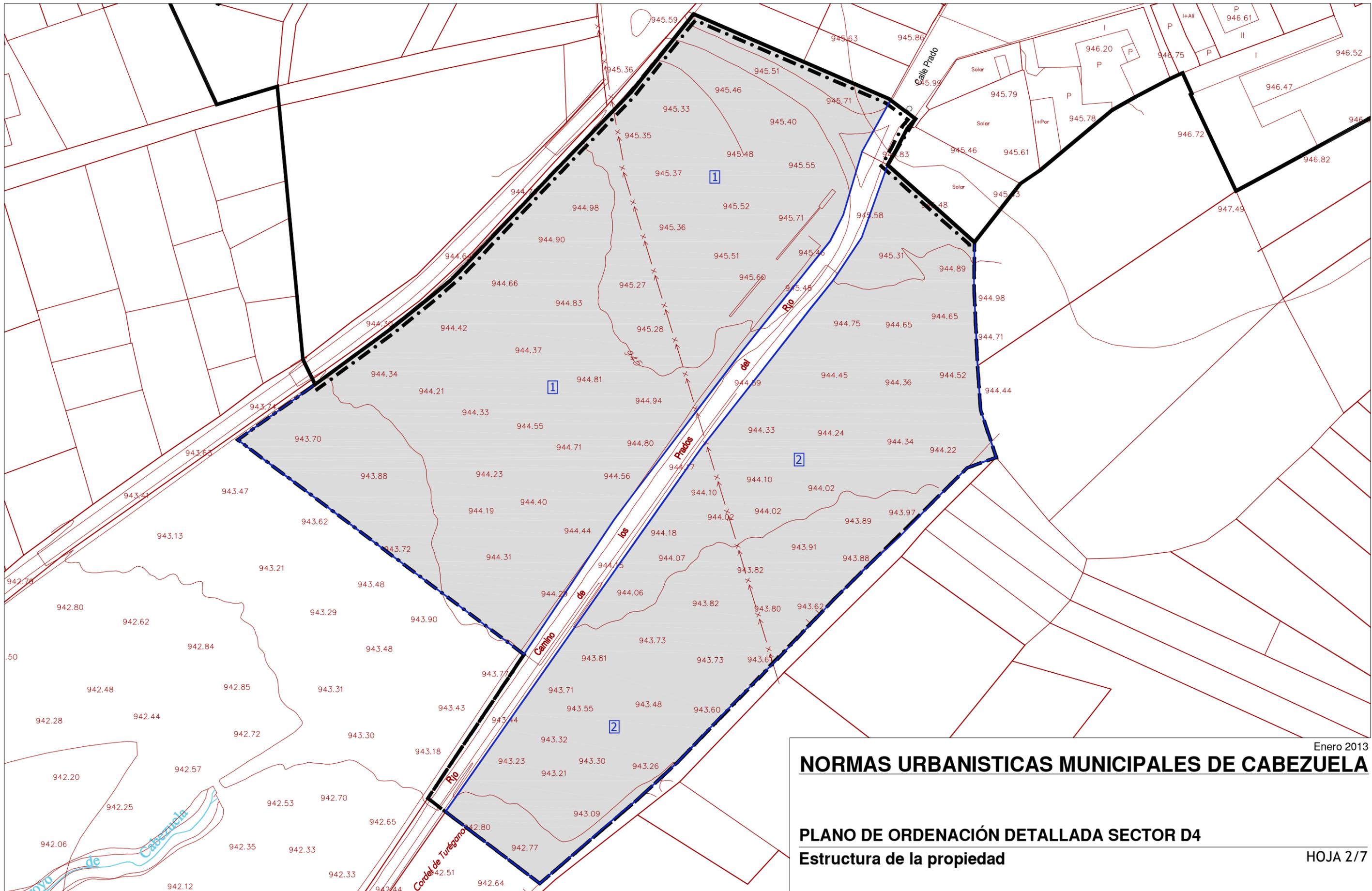


SECTOR D4  **superficie total 28.606,23 m²**



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:
urbyplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.



Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4 Estructura de la propiedad

HOJA 2/7



Escala- 1 : 1.000



División de propiedad

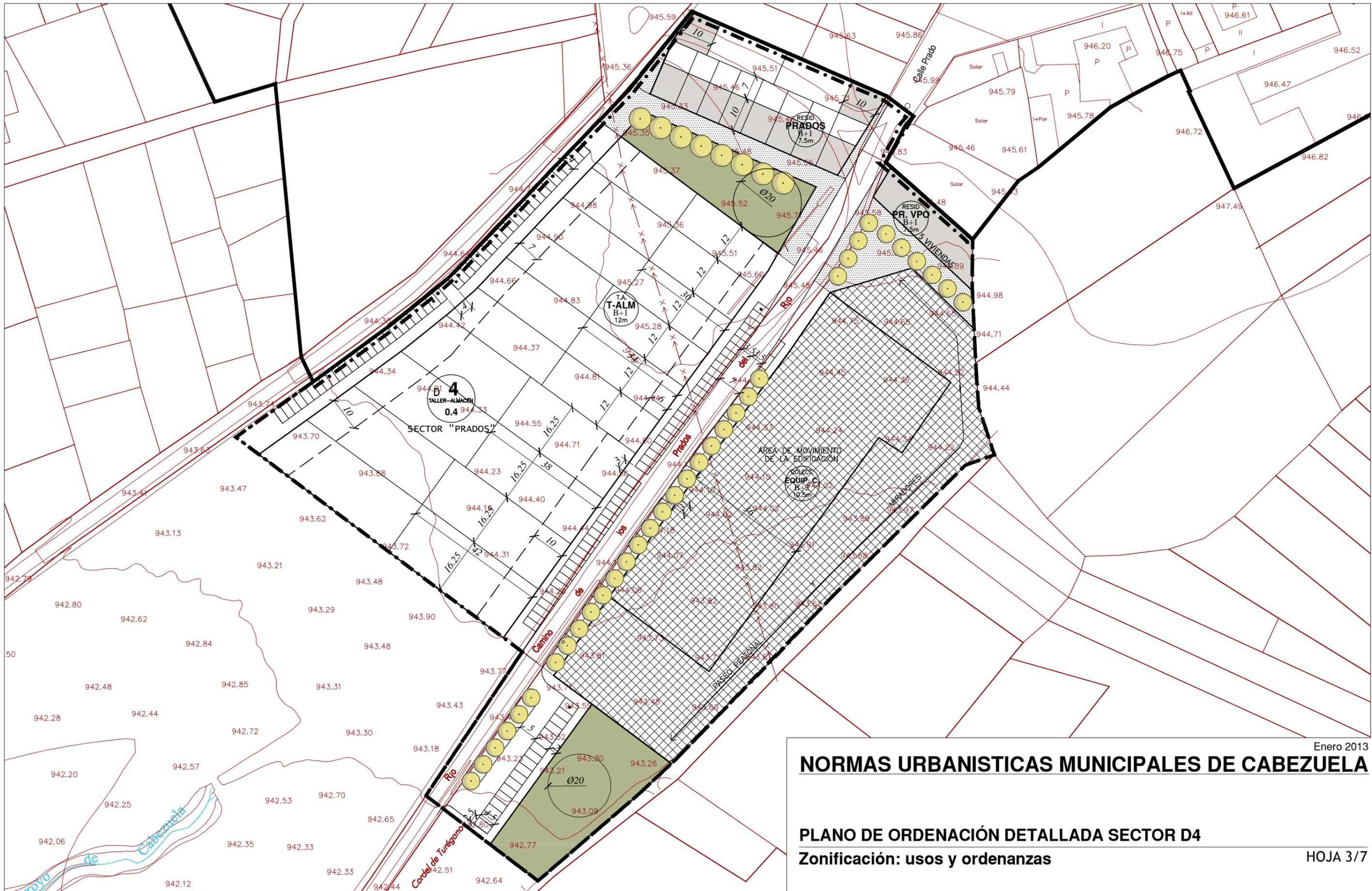
- 1 Polígono 1. Finca 5992 (Afectada parcialmente)
- 2 Polígono 1. Finca 5989 (Afectada parcialmente)



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:



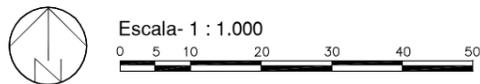


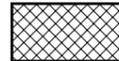
Enero 2013

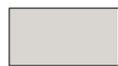
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4 Zonificación: usos y ordenanzas

HOJA 3/7



 **espacio libre público**
 **equipamientos**

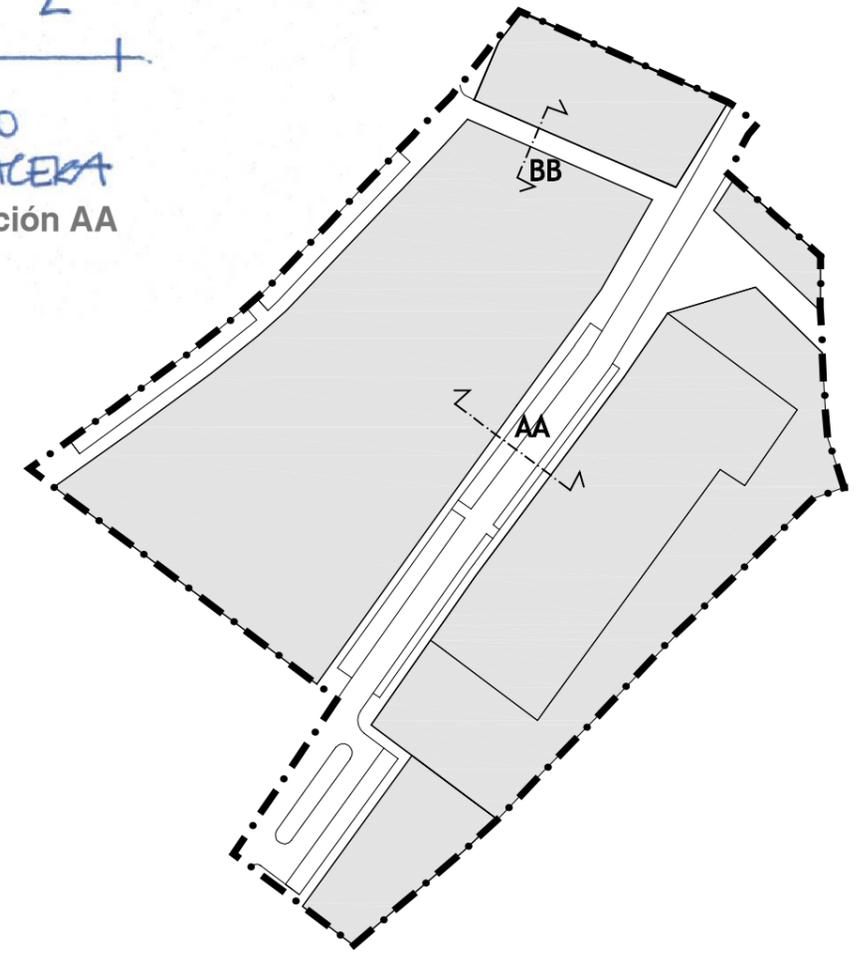
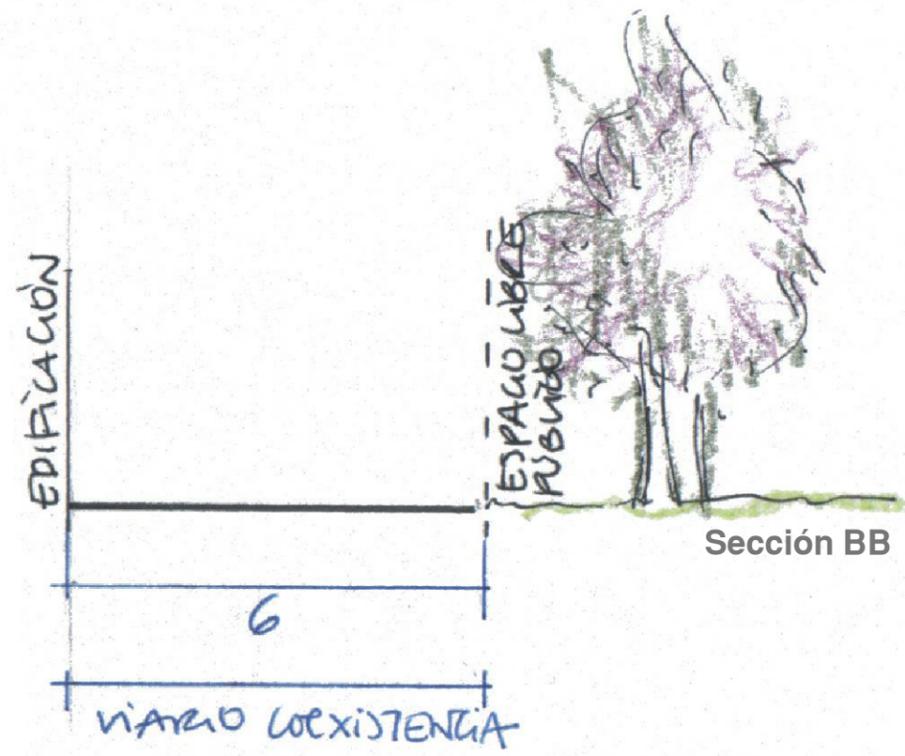
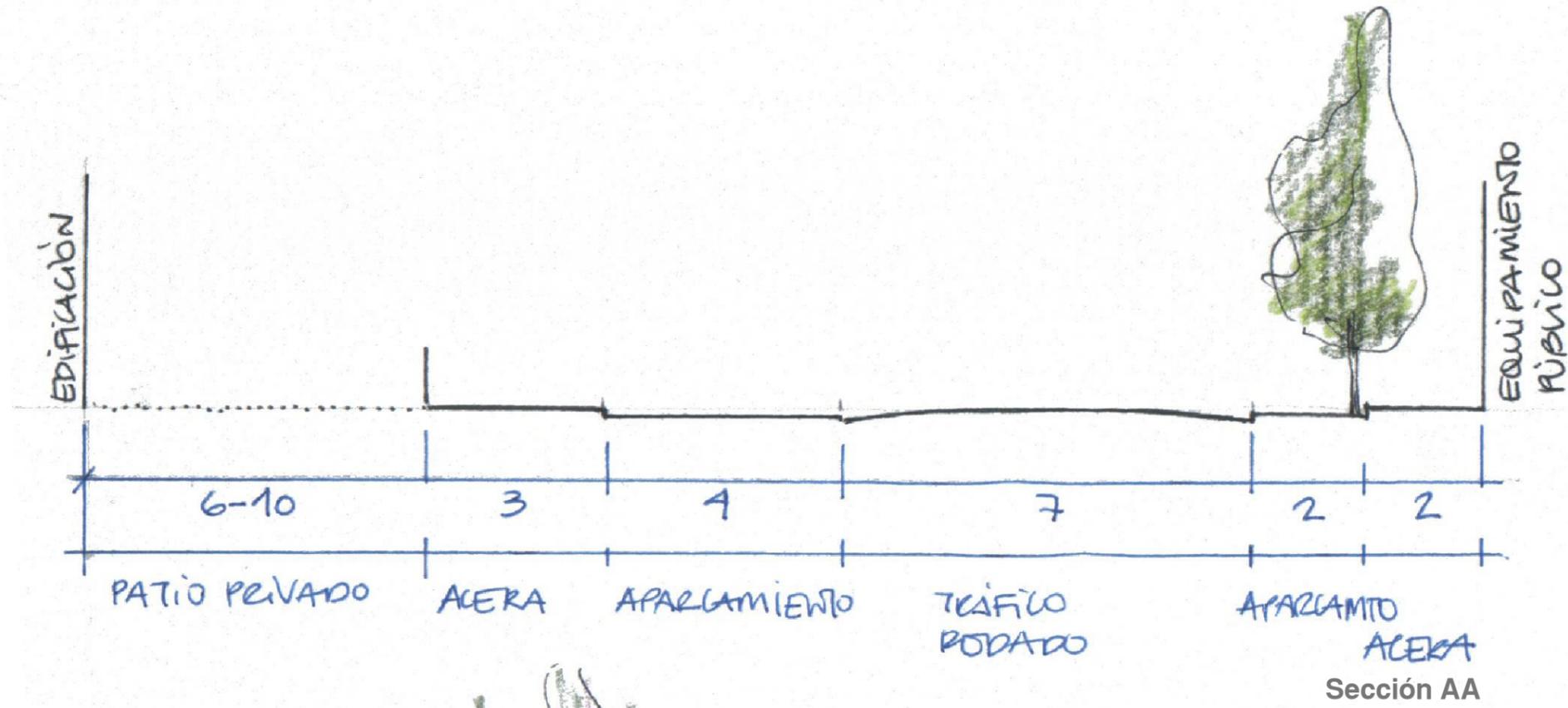
 **área de movimiento**
 **viario de coexistencia**
 **nº plazas de aparcamiento
plazas accesibles**



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:





Enero 2013
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4
Secciones transversales

960.00

960.00

P.C. 940.00

940.00

Cotas de Terreno

Distancias a Origen

Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Perfil Longitudinal 1

960.00

960.00

P.C. 940.00

940.00

Cotas de Terreno

Distancias a Origen

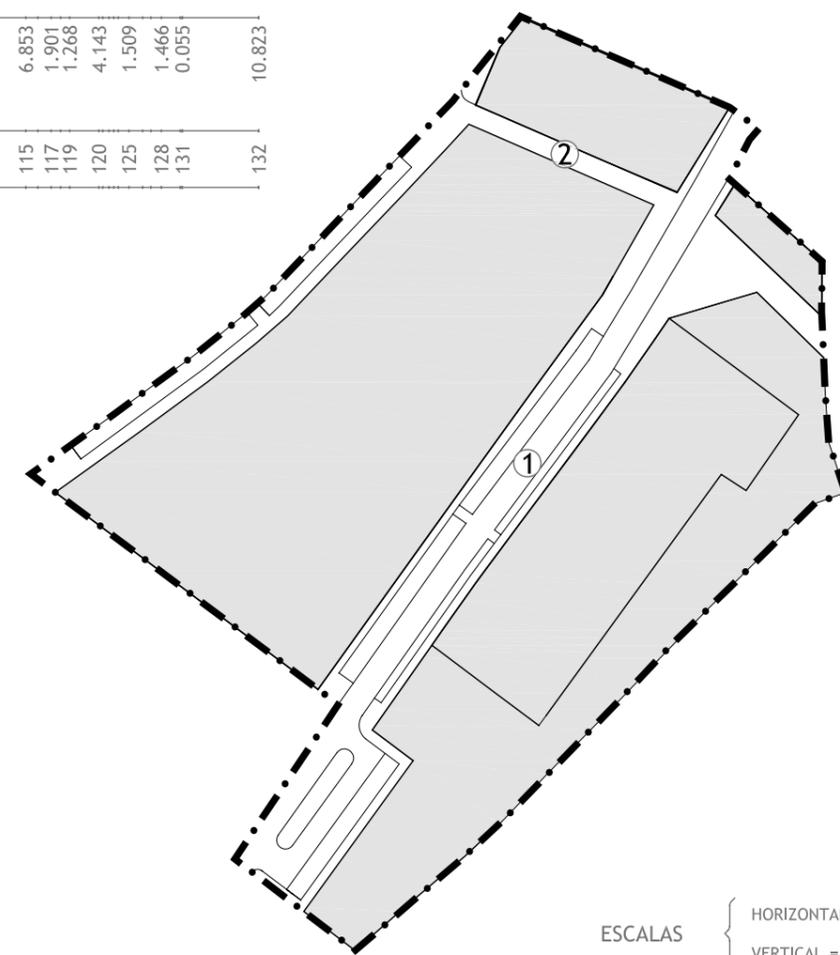
Distancias Parciales

Numeracion de Perfiles

Perfil Longitudinal 2

945.633	945.624	945.479	945.458	945.448	945.162	945.121	945.073	945.056	945.000	945.000	944.999	944.888	944.832	944.823	944.798	944.783	944.753	944.715	944.665	944.559	944.527	944.500	944.497	944.447	944.136	944.086	944.114	944.000	944.000	944.000	943.940	943.816	943.729	943.587	943.505	943.435	943.348	943.268	943.192	943.145
0.157	0.829	12.208	13.883	14.823	33.896	38.896	44.429	52.360	62.159	68.959	69.826	77.639	82.157	83.015	91.356	97.787	102.147	105.875	109.424	117.904	122.374	127.716	131.456	138.242	155.788	159.124	169.951	182.256	183.769	187.414	194.972	201.192	204.878	211.731	215.318	217.927	222.070	226.328	230.897	233.885
0.000	0.332	11.379	1.675	0.940	19.073	0.374	5.533	7.931	9.799	5.900	0.300	7.813	4.518	0.858	8.341	0.814	0.788	3.728	0.370	8.480	0.475	5.342	0.459	6.786	17.546	0.174	10.827	12.305	0.413	3.645	0.063	0.467	0.775	6.853	1.901	1.268	4.143	1.509	1.466	0.055
1	4	5	6	7	8	18	19	20	21	25	26	27	28	29	47	55	56	61	62	71	72	77	78	79	89	90	91	94	95	96	112	114	115	117	119	120	125	128	131	132

945.114	945.241	945.251	945.284	945.323	945.375	945.462	945.486	945.511	945.490	945.409	945.362	945.300	945.248	945.253	945.268	945.265	945.264
0.132	6.906	10.908	14.734	17.095	20.250	23.914	27.993	34.078	41.577	47.857	55.688	59.830	63.098	65.668	67.819	70.169	71.859
0.000	0.744	0.692	0.718	0.290	0.239	0.326	0.400	0.478	1.647	0.492	0.371	4.142	3.268	0.131	0.907	1.395	0.011
1	20	26	32	38	47	63	73	88	104	115	131	132	133	136	140	142	144



ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 400

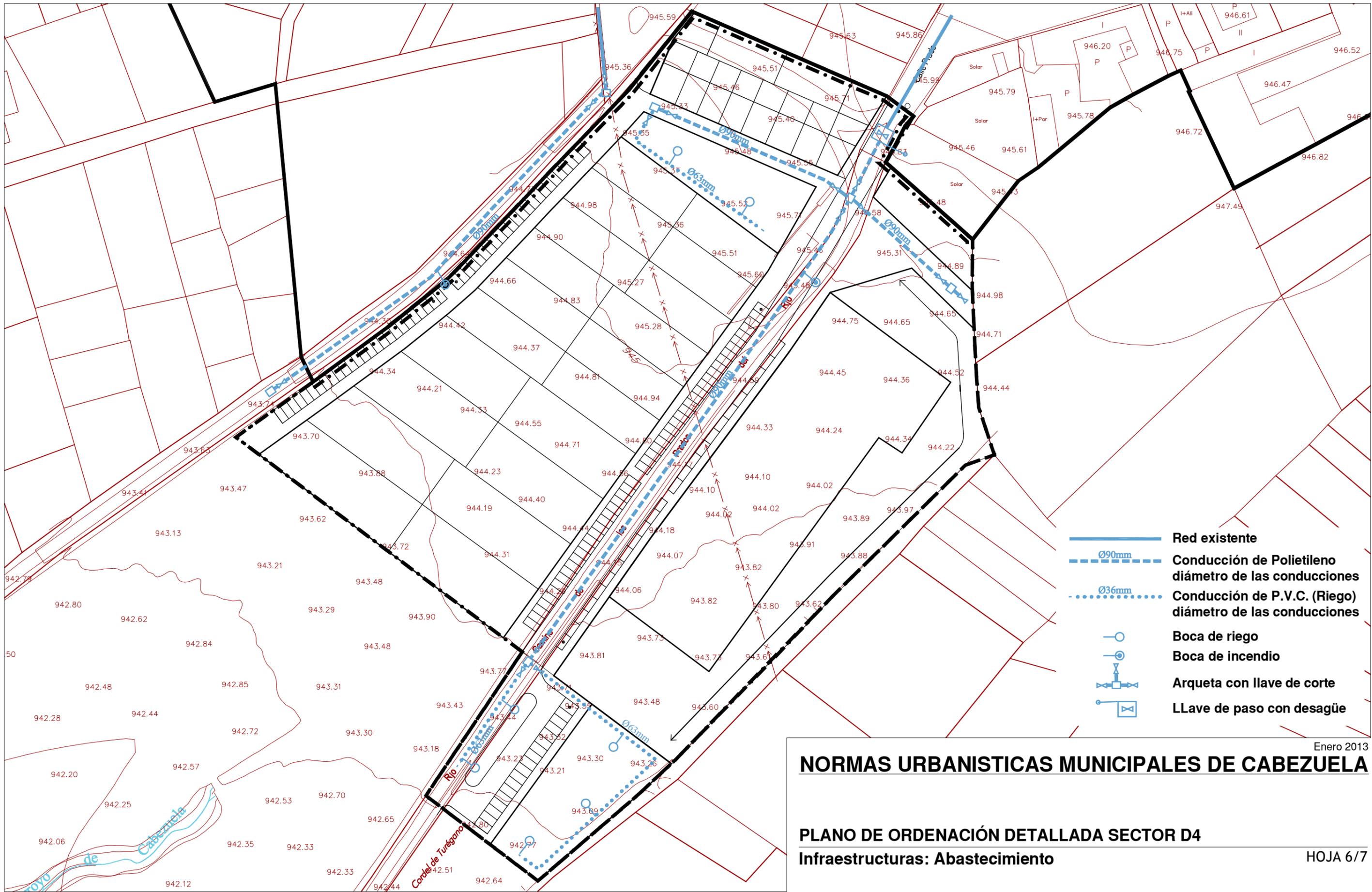
Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4

Perfiles Longitudinales

HOJA 5/7



- Red existente
- Conducción de Polietileno
diámetro de las conducciones
- Conducción de P.V.C. (Riego)
diámetro de las conducciones
- Boca de riego
- Boca de incendio
- Arqueta con llave de corte
- LLave de paso con desagüe

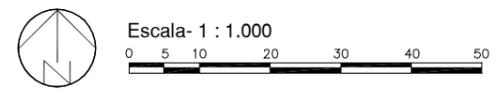
Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4

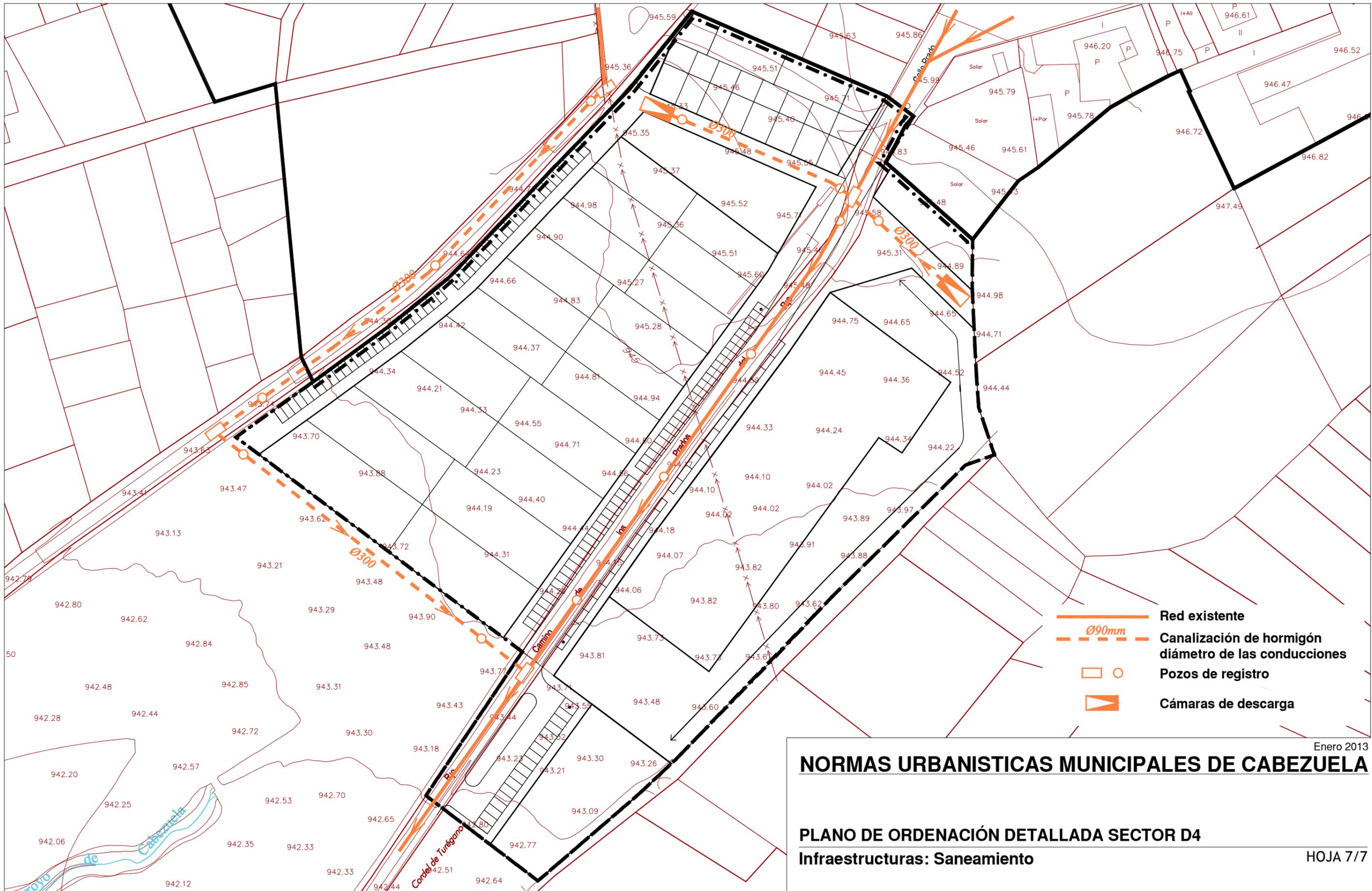
Infraestructuras: Abastecimiento

HOJA 6/7



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:
urbuplan urbanismo y
planificación
territorial s.l.



-  Red existente
-  Canalización de hormigón diámetro de las conducciones $\varnothing 90mm$
-  Pozos de registro
-  Cámaras de descarga

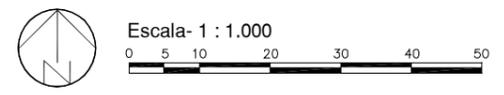
Enero 2013

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CABEZUELA

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR D4

Infraestructuras: Saneamiento

HOJA 7/7



AYUNTAMIENTO
DE
CABEZUELA

Equipo redactor:
urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Sección 1ª. Determinaciones generales sobre el Régimen del suelo.

Artículo 285. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser *preservados* del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 286. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación en estas Normas siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
 - 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.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 287. Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Sección 2ª. Determinaciones generales para los usos, la edificación y la urbanización.

Artículo 288. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- 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.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 289. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas. Se definen con carácter particular para cada una de las categorías de suelo rústico.

3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

Artículo 290. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria¹ que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas, en toda la longitud del recorrido que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

Artículo 291. Clasificación de los caminos rurales. 1. Se consideran caminos de primer orden a los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas los siguiente.

- La Sendera
- Carrasantamaría: de Hontalbilla a Cabezuela.
- Carracarpio
- Carraturégano
- La Mangada
- Cuesta del Buitre
- Las Praderonas
- De Cabezuela a Puebla de Pedraza.
- Carravaldemazo: de Cabezuela a Rebollo.
- Carrasalinera
- Valdesimonte (enlace a Carrasalinera)
- De Cantalejo a Rebollo
- Caminio de Aldeonsancho (La Vega)

Artículo 292. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En las parcelas de suelo rústico con frente a los caminos rurales de primer orden las plantaciones forestales, los cerramientos de parcela y la instalación de infraestructuras de servicios (energía eléctrica, gas...) se situarán a 6 m. del eje del camino existente.

¹ De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

2. En las parcelas de suelo rústico con frente a los caminos rurales de primer orden las edificaciones se situarán a 8 m. del eje del camino existente.
3. En las parcelas de suelo rústico con frente al resto de los caminos rurales las plantaciones, cerramientos, la instalación de infraestructuras de servicios se situarán a 4m del eje.
4. En las parcelas de suelo rústico con frente al resto de los caminos rurales, las edificaciones se situarán a 6m. del eje del camino existente.

Artículo 293. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas serán las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo.

3. *Deber de adaptación general al entorno.* Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tendrán que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

4. *Movimientos de tierras y desmontes.* Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 80 cm.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco. Éstos se situarán conforme a lo definido en el art. 275, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable; en todo caso deberán cumplir el Artículo 34.f. de la Ley 4/89 de Conservación de los Ecosistemas Naturales.

6. *Obligación de arbolado.* Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso

no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término² y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

Artículo 294. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Sección 3ª. Instalaciones existentes en suelo rústico.

Artículo 295. Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas y señaladas en el plano de ordenación.

Artículo 296. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.

Artículo 297. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Sección 4ª. Núcleo de población.

Artículo 298. Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Artículo 299. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: Es suficiente el cumplimiento de las determinaciones referidas en este capítulo de la normativa, y en especial de la que prohíbe de manera expresa la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

² Especies características arbóreas: pino piñonero, carrasco o resinero en las cuestas; encina en el páramo; chopos, álamos, fresnos y olmos en la vega. Estrato arbustivo: espino majuelo, jara, retama...).

Sección 5ª. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 300. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. 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 de parcelación y segregación establecido en estas Normas 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.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (60.000 m² en seco y 20.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 301. Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Sección 6ª. Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza

Artículo 302. Identificación: Sobre el término municipal de Cabezuela se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:

- 1º) Espacios incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000: ES4160106 LIC "Lagunas de Cantalejo" y ES4160048.
- 2º) Cuadrículas en las que consta la presencia de los taxones: 30TVL1266: *Lytrum flexuosum* Lag. *Sedum aetnense* Tineo; *Salix repens* L. incluidos en el Catálogo de Flora Protegida, Decreto 63/2007, de 14 de junio, de Flora Protegida de Castilla y León.
- 3º) Área Crítica de la Cigüeña negra SG-05 "Lagunas de Cantalejo" delimitada conforme al Decreto 83/1995 por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
- 4º) La totalidad del término municipal de Cabezuela se encuentra incluido en zona de protección para la avifauna conforme a la Orden MAM/1628/2010.

Artículo 303. Condiciones particulares: 1. Para garantizar la preservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000, con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia urbanística sobre los ámbitos incluidos en la citada Red, se recabará informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente en el sentido de que su ejecución no causa perjuicio alguno a la integridad de los espacios protegidos.

2. Con respecto a la integridad de las especies protegidas incluidas en el Decreto 63/2007 de Flora Protegida, las solicitudes de licencia urbanística localizadas sobre las cuadrícula que delimitan la presencia conocida de los citados taxones, incluirán un estudio detallado del área de distribución de la especie protegida, la justificación de que el uso solicitado no menoscaba la integridad del hábitat de la especie protegida, así como medidas activas para su conservación.

3. Sobre los terrenos incluidos en el área crítica de la cigüeña negra SG-05, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, con carácter previo al otorgamiento de cualquier autorización, concesión, permiso o licencia que además será conforme al régimen de usos establecido en esta normativa reguladora, estarán sujetas a la consideración de sus efectos sobre la especie y su hábitat, mediante los procedimientos que se expresan en los apartados Dos, Tres y Cuatro del artículo 5.2. del Decreto 83/1995 por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, las siguientes actividades:

- Actividades mineras y extracciones de áridos
- Nuevo trazado o modificación de pistas y carreteras
- Líneas de transporte de energía eléctrica.

4. Sobre la totalidad del término municipal de Cabezuela las nuevas líneas de alta tensión con conductores desnudos, así como las ampliaciones o modificaciones de líneas aéreas de alta tensión ya existentes deberán adoptar las prescripciones

técnicas establecidas en el RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado RD, será obligatoria la adopción de las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra la colisión.

Sección 7ª. Categorías de Suelo rústico.

Artículo 304. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 4 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (S.R.C.): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa, así como con la reserva de suelo establecida para el desarrollo de la variante de la CL-603.
- Suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de elementos etnológicos y yacimientos arqueológicos.
- Suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental, a saber, masas arboladas, soto de ribera en el Cega y la vía pecuaria.

Sección 8ª. Gestión del suelo rústico.

Artículo 305. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado en el último capítulo de esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

- a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:
 1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
 2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).

3. Memoria en la que conste:
- Descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
 - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes.
 - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurran, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- b) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
- c) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
- d) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurran en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
- e) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común.

Artículo 306. Régimen de usos en suelo rústico común (S.R.C.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplica el siguiente régimen de usos:

- a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - La planificación sectorial.
 - Instrumentos de ordenación del territorio.
 - En el planeamiento urbanístico.
- b) Están sujetos a autorización:
 - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - La planificación sectorial.
 - Instrumentos de ordenación del territorio.
 - En el planeamiento urbanístico.
 - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
 - 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
- c) Están prohibidos:
 - 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Artículo 307. Régimen de edificación en suelo rústico común (S.R.C.): 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 50 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. Para las construcciones de uso agrario de más de 50 m² la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m². Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras definidas en el artículo "derechos en suelo rústico" de estas Normas se considera parcela mínima la que se defina en el proyecto técnico. Para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento, la parcela mínima se fija en 40.000 m².

- Se admite la parcelación discontinua sobre el término municipal de Cabezuela a los efectos del cómputo de la parcela mínima.
 - Se vincularán registralmente y en una sola ocasión todas las parcelas incluidas en el cómputo a los efectos de la parcela mínima.
 - La edificación pretendida se materializará sobre una o varias parcelas colindantes. En ningún caso la edificación se materializará sobre una parcela cuya superficie no alcance los 1.500 m²
3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 40% para los 10.000 primeros metros cuadrados, el 20% para los 10.000 m² siguientes y el 0,5% para el resto de la superficie vinculada al uso excepcional. En el caso de recurrir a la parcelación discontinua la ocupación máxima sobre la parcela donde se materialice la edificación será de un 20%.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 10 m. medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido.

Artículo 308. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

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

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

b) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

2º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

c) Están prohibidos:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
- 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 309. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

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

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

2º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

3º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

5º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 310. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- La planificación sectorial.
- Instrumentos de ordenación del territorio.
- En el planeamiento urbanístico.

- 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
- b) Están prohibidos:
- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
 - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 311. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cuál sea su superficie. Para las construcciones de uso agrario y dotacionales de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 40.000 m². Para las instalaciones correspondientes a las obras públicas e infraestructuras definidas en el artículo "derechos en suelo rústico" de estas Normas se considera parcela mínima la que se defina en el proyecto técnico.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m².

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 10 m. medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)

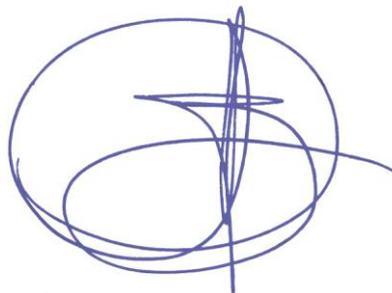
COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

Enero de 2013



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta