

No se superará el uno (1 %) por ciento de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

#### 4. Condiciones estéticas particulares

Se procurará que los elementos que se coloquen se integren en el arbolado y vegetación existentes.

## CAPITULO V.

### V NORMAS DE ORDENACION DE SUELOS URBANIZABLES.

#### 1.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como Suelo Urbano o como Suelo rústico protegido.

Conforme a la Ley 5/99 se establecen dos categorías:

- a) Suelo urbanizable no delimitado.
- b) Suelo urbanizable delimitado.

##### 1.1.- Suelo urbanizable no delimitado.

Todo suelo rústico común, que no incluya áreas de protección específica, podrá ser convertido en suelo urbanizable delimitado, para lo que será necesaria la tramitación de modificación puntual de este documento.

##### Criterios para la delimitación de Areas urbanizables no definidas en la presente documentación.

Las areas podrán destinarse a:

- Uso residencial para vivienda unifamiliar aislada.
- Uso Industrial.

Los terrenos para los que se pretenda esta calificación, deberán reunir las siguientes condiciones:

- Su superficie no será inferior a 3 Has. y formarán un Area de Reparto única.
- Tendrán capacidad para resolver sus servicios urbanos con su autonomía, sin necesitar de los servicios municipales, en especial de abastecimiento de agua y alcantarillado.

No podrán comprender en absoluto espacios protegidos por su valor agropecuario o cultural y solamente hasta la mitad de su superficie, espacios protegidos por su valor natural.

Cada Unidad delimitada deberá ser desarrollada en un Plan Parcial único, sin que sea posible su división en sectores.

La solicitud para la delimitación de este tipo de Areas, podrá realizarse por entidades o particulares, durante el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de estas Normas, pudiendo con posterioridad la Comisión Territorial de Urbanismo convocar, cada tres años, un "Concurso de iniciativas" a este mismo fin.

Condiciones de aprovechamiento para nuevas áreas urbanizables.1.-Uso residencial.

- Aprovechamiento medio  $0.33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Densidad edificatoria 20 viv/Ha.
- Cesiones mínimas obligatorias.
  - a) Espacios libres  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  construibles.
  - b) Equipamientos  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  construibles.
  - c) Reserva de plazas de aparcamiento en superficie 1 plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  construibles.
  - d) 10 % del suelo comerciable.
  - e) Viales resultantes.
- Tipología edificatoria: Vivienda aislada en parcelas de  $500 \text{ m}^2$  como mínimo.
- Altura máxima 6.50 mts.

2.-Uso industrial.

- Aprovechamiento medio  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Ocupación máx. de parcelas 60 %.
- Altura máxima: 7.00 mts.
- Nº máximo de plantas: 2.
- Cesiones mínimas:
  - a) Espacios libres  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  construibles.
  - b) Equipamientos  $20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  construibles.
  - c) Reserva de plazas de aparcamiento en superficie: 1 plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  construibles.
  - d) 10 % del suelo comercializable.
  - e) Viales resultantes.

1.2.- Suelo urbanizable delimitado.

Son terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada por estas N.U.M.

Se establecen tres sectores de suelo urbanizable delimitado sin especial señalamiento de unidades de actuación, entendiéndose que, mientras no se señalen otras, cada sector coincide, respectivamente, con una unidad de actuación.

Conforme al procedimiento establecido en el artículo 58.b) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de unidades de actuación en los sectores de suelo urbanizable delimitado más próximos al casco urbano UR1 y

general de comunicaciones previsto en estas NUM , con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos públicos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

g) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

h) Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en las Unidades de Actuación que comprenda el Sector, en su caso.

i) El aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados será en todo caso el que resulta de aplicar a los terrenos incluidos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.

El valor unitario de los terrenos incluidos es un polígono o Unidad de Ejecución de un Area apta para ser urbanizada es igual para todos y su valor total proporcional a su superficie, ya que el aprovechamiento urbanístico es homogéneo para todo el Area de Reparto. El criterio de distribución del aprovechamiento resultante procurará ser lo más próximo posible a los terrenos apartados.

#### 1.2.2.- Condiciones de aprovechamiento:

Se fijan un total de 3 suelos urbanizables delimitados que se numeran de nº 1, 2 y 3.

Se establecen las siguientes determinaciones aplicables por igual a todos ellos.

- Uso residencial.
- Aprovechamiento medio 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad edificatoria 20 viv/Ha.
- Cesiones mínimas obligatorias.
  - a) Espacios libres 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles
  - b) Equipamientos 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> construibles.
  - c) Reserva de plazas de aparcamiento en superficie 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construibles.
  - d) 10 % del suelo comerciable.
  - e) Viales resultantes.
- Tipología edificatoria. Vivienda aislada en parcelas de 500 m<sup>2</sup> como mínimo.
- Vivienda pareada en parcelas de 350 m<sup>2</sup>.
- Vivienda en hilera agrupada 170 m<sup>2</sup>.

Los sistemas de actuación para estas áreas integradas podrán ser indistintamente:

- Sistema concierto.
- Sistema compensación.
- Sistema cooperación.

Las anteriores determinaciones y aprovechamientos se aplicarán independientemente para cada Unidad de Actuación, en el caso de establecimiento de nuevas Unidades conforme a las determinaciones anteriores de estas Normas.

| RELACION DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO |                                       |                     |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| Nº DE SECTOR   | SUPERFICIE AFECTADA (m <sup>2</sup> ) | Nº MAXIMO VIVIENDAS |
| UR-1   | 65.214,75                             | 130                 |
| UR-2   | 38.229,56                             | 76                  |
| <i>Desarrollado</i> UR-3                             | 125.663,64                            | 251                 |
| TOTAL  | 229.107,95                            | 457                 |

# PLAN PARCIAL UR-1

PROMOTOR: Ayuntamiento de Cardeñadijo

APROBACIÓN: Comisión Territorial de  
Urbanismo, de 05 de junio de 2003.

3. La demanda de variedad de parcelación, para cumplir las exigencias de distintos tipos de mercado.

Junto al cumplimiento con el Plan Parcial de todas las exigencias de contenido, documentación y cumplimiento de estándares de cesiones exigidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial pretende cubrir los siguientes objetivos de carácter general:

a) Desarrollar el planeamiento del polígono (UR-1), calificado como Urbanizable apto para la Urbanización y con uso residencial en las Normas Urbanísticas Municipales.

b) Posibilitar la gestión y urbanización del mismo, con establecimiento del sistema de actuación y concreción en la ordenación de la infraestructura, entronques, esquemas de redes y condiciones de los proyectos de Urbanización que habrán de permitir la ejecución de las obras correspondientes.

Asimismo, como objetivos más concretos pretende cubrir los siguientes:

c) Plantear una estructura y zonificación que aun siendo realista en cuanto a su viabilidad, no hipoteque las condiciones de diseño generales para futuros desarrollos.

d) Optimizar la superficie parcelable y minimizar el coste del viario e infraestructuras.

e) Procurar una correcta resolución de los accesos y los entronques con las infraestructuras, insistiendo en recomendar la necesaria coordinación con los Organismos implicados.

f) Cuidar el impacto en el paisaje de las infraestructuras y edificaciones del polígono, mediante la previsión de plantación de arbolado.

g) Es por último muy importante destacar en el desarrollo de este P.P., las posibilidades de obtención de parcelas por parte del Ayuntamiento, que una vez enajenadas o permutadas permitan la obtención de recursos para la ejecución de dotaciones públicas y más concretamente la ejecución de un Polideportivo, nuevo Ayuntamiento y nuevo Centro de Salud.

## 5. – DETERMINACIONES DE PROYECTO.

### 5.1. – Delimitación del área de actuación.

Corresponde con la establecida en la Delimitación de Sector aprobada por el Ayuntamiento de Cardenadijo del UR-1 según se recoge en el plano N. 1 y siguientes de Información del presente Proyecto de Plan Parcial.

La cartografía de las Normas reflejada a escala 1/6.000 y 1/2.000, la delimitación se traslada al plano taquimétrico obtenido a escala 1/600.

Las discrepancias en cuanto a delimitaciones, linderos y superficies totales entre el plano catastral y el taquímetro podrán ser resueltas con la figura de gestión elegida de desarrollo de este Plan Parcial, haciendo valer cada propietario su superficie real.

Se detecta en todo caso una menor superficie en el plano taquímetro, por lo cual las superficies de cesión obligatorias se calculan en base a la superficie real de las fincas.

### 5.2. – Examen y análisis de alternativas.

El diseño que se propone en el presente Plan Parcial responde a una serie de condicionantes, que se enumeran a continuación:

1. Adaptación del diseño a la superficie definida dentro de la delimitación del polígono.

2. Conexión con la vialidad de las estructuras urbanas preexistentes.

3. Adecuación de los viales a la topografía y a las infraestructuras existentes, que en algún caso soportan redes de servicio.

4. Conexión de los espacios destinados por el Plan a áreas libres, de uso y dominio público, con las mismas áreas preexistentes, o bien continuación del diseño preindicado por las N.U.M.

5. Optimización del diseño, por tanto, en cuanto a ubicación de las viviendas unifamiliares.

6. Reparto equilibrado de las zonas verdes para que cada manzana pueda ser servida por esta dotación.

7. Concentración, en lo posible de las zonas de servicio para la creación de mayor entidad con la unión incluso de futuras áreas urbanizables.

La alternativa elegida ha intentado recoger los anteriores condicionantes y se considera consigue el objetivo final de una adecuada relación entre costes de urbanización respecto a las parcelas resultantes, siempre consiguiendo una calidad de ubicación en cuanto a las cesiones y servicios.

### 5.3. – Descripción de la solución adoptada.

#### 5.3.1. Estructura Urbana. Red vías públicas.

La actuación se plantea como continuación de los trazados existentes.

Las redes de comunicación fundamentales son:

1. Continuación de la calle de la Iglesia.

2. Continuación de la calle Los Arrieros

3. Sustitución del Camino al Deposito por un vial.

#### 5.3.2. Esquema de la red vías públicas.

Las condiciones fundamentales que definen el esquema viario son:

– Forma del polígono.

– Continuación de los viales existentes en las áreas de suelo urbano consolidado.

– Aprovechamiento de los viales existentes.

– La comunicación con la Calle Los Arrieros, Veracruz y Calle de la Iglesia.

– La creación de un diseño óptimo de parcelas, tanto en forma como en tamaño.

– Las condiciones de las N.U.M.

#### «2.4. Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

– Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 7 metros.

– Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 5 metros.

Se completarán con aceras a ambos lados de ancho mínimo 1,5 metros.

– Aceras para peatones, ancho mínimo: 1,50 metros

– Sendas para peatones: 2 metros.

La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes. En la red viaria de circulación rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la consignada en el apartado de «carreteras».

– De la Ley del Suelo de Castilla y León.

Plaza de aparcamiento a razón de 1 plaza/100 m.<sup>2</sup> construidos.

Los anteriores condicionantes deben hacerse compatibles con el logro de un coste de urbanización lo más reducido posible y la mayor rentabilidad de la parcelación, dada la alta incidencia que estos aspectos tienen en el valor de venta necesariamente limitado, de las parcelas urbanizables.

Por ello se adoptarán determinados criterios, que se justifican, respecto a los anchos del viario y al conjunto de los aparcamientos, forzando en la normativa el aparcamiento en el interior de parcelas.

Respondiendo a los condicionantes y criterios expuestos, la red viaria proyectada puede describirse como sigue:

El viario principal del polígono está jerarquizado y responde a distintas tipologías (cuadro recogido en el apartado de Condiciones de vías).

Las plazas de aparcamiento se consideran de 2,20 m. x 4,50 metros, y 3,30 m. x 4,50 m. y son destinadas a turismos.

El cumplimiento de los estándares requeridos por el Reglamento de Planeamiento se recoge en el apartado 5.3 de esta memoria.

### 5.3.3.3. Áreas de espacios libres públicos.

Las superficies destinadas a áreas de espacios libres públicos, diseñadas con los siguientes criterios:

1. Espacios de suficiente entidad para ser definidos de uso y dominio público (Ab -1).

2. Zonas destinadas a Juegos de niños (Ab - 2) (Ea).

Cuadro de espacios libres públicos.-

|              |                |                     |
|--------------|----------------|---------------------|
| Ab-1         | Jardines       | 2.938,68 m.2        |
| Ab-2         | Juego de niños | 487,18 m.2          |
| Ea           | Juego de niños | 1.399,14 m.2        |
| <b>Total</b> |                | <b>4.825,00 m.2</b> |

Todo lo cual cumple con la normativa de aplicación ya que:  $20 \text{ m.}^2/100 \text{ m.}^2$  edificable.

$$0,2 \times 24.070,66 = 4.814,13 < 4.825,00$$

Reglamento de planeamiento.

Los jardines tienen una superficie superior a 1.000 m.2 y puede inscribirse en ellos una circunferencia de 30 metros de diámetro. (jardín Ab-1).

Las áreas de juegos de niños tienen una superficie superior a 200 m.2 y se puede inscribir en ellas una circunferencia de más de 12,00 metros de diámetro. (Ab -2 y Ea).

### 5.3.3.4. Equipamientos públicos.

Se establece en las Normas Urbanísticas Municipales una superficie de  $20 \text{ m.}^2/100 \text{ m.}^2$  edificable.

Por tanto, el uso se definirá por necesidades futuras.

Cuadro de equipamientos.-

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Aa           | 4.826,74 m.2        |
| <b>Total</b> | <b>4.826,74 m.2</b> |

Cumplimiento estándares de dotación:

$$0,2 \times 24.070,66 = 4.814,13 < 4.826,74.$$

### 5.3.3.5 Cuadro Resumen general.

| SEGUN PLANEAMIENTO |                         |                              |                  |                |                 |                          |               |                 |                          |                 |               |            |          |         |  |
|--------------------|-------------------------|------------------------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|-----------------|---------------|------------|----------|---------|--|
| UR-1               | TOTAL SUPERFICIE UR. m2 | SUELO EDIFICABLE USO PRIVADO |                  | EDIFICABILIDAD |                 | n° máximo de parcelas ud | EQUIPAMIENTOS |                 | ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |                 | VIAS PUBLICAS |            |          |         |  |
|                    |                         | %                            | m2               | %              | m2              |                          | %             | m2              | %                        | m2              | APARCAMIENTOS |            | ACERA    | CALZADA |  |
| UR-1               | 63.080,13               | 0,50                         | 31.540,07        | 10%            | 2.405,32        | 20 Parcelas. x Ha        | 20%           | 4.810,64        | 20%                      | 4.810,64        | %             | PLAZAS     | ANFOSV.  |         |  |
|                    |                         |                              |                  |                |                 |                          |               |                 |                          |                 | 1%            | 241        | 5        |         |  |
| <b>TOTAL</b>       | <b>63.080,13</b>        |                              | <b>31.540,07</b> |                | <b>2.405,32</b> | <b>126</b>               |               | <b>4.810,64</b> |                          | <b>4.810,64</b> |               | <b>241</b> | <b>5</b> |         |  |

| SEGUN PROYECTO |                         |                              |                  |                |                  |                          |               |                 |                          |                 |                 |            |            |                 |                 |
|----------------|-------------------------|------------------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------------|---------------|-----------------|--------------------------|-----------------|-----------------|------------|------------|-----------------|-----------------|
| UR-1           | TOTAL SUPERFICIE UR. m2 | SUELO EDIFICABLE USO PRIVADO |                  | EDIFICABILIDAD |                  | n° máximo de parcelas ud | EQUIPAMIENTOS |                 | ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |                 | VIAS PUBLICAS   |            |            |                 |                 |
|                |                         | %                            | m2               | %              | m2               |                          | %             | m2              | %                        | m2              | APARCAMIENTOS   |            | ACERA      | CALZADA         |                 |
|                |                         |                              |                  |                |                  |                          |               |                 |                          |                 | SUP. m2         | PLAZAS ud  | ANFOSV. ud |                 |                 |
| A              | UNF-adosada             |                              | 5.436,90         | 0,70           | 3.805,83         | 20                       |               | 4.826,74        |                          | 3.425,86        | 651,19          | 64         | 2          | 1.182,47        | 0,00            |
|                |                         |                              | 6.140,96         | 0,70           | 4.298,67         | 23                       |               |                 |                          |                 |                 |            |            |                 |                 |
| B              | UNF-adosada             |                              | 6.587,30         | 0,70           | 4.611,11         | 24                       |               |                 |                          |                 | 168,30          | 17         | 0          | 667,77          | 0,00            |
| C              | UNF-adosada             |                              | 7.925,53         | 0,70           | 5.547,87         | 29                       |               |                 |                          |                 | 282,36          | 27         | 0          | 712,60          | 0,00            |
| D              | UNF-pareada             |                              | 9.720,67         | 0,50           | 4.860,34         | 25                       |               |                 |                          |                 | 623,54          | 63         | 0          | 846,65          | 0,00            |
| E              | UNF-adosada             |                              | 1.327,72         | 0,70           | 929,40           | 5                        |               |                 |                          | 1.399,14        | 30,12           | 3          | 0          | 724,05          | 0,00            |
|                |                         |                              |                  |                |                  |                          |               |                 |                          |                 | 688,21          | 67         | 3          | 723,59          | 8.988,46        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>63.080,13</b>        |                              | <b>37.139,08</b> |                | <b>24.053,22</b> | <b>126</b>               |               | <b>4.826,74</b> |                          | <b>4.825,00</b> | <b>2.443,72</b> | <b>241</b> | <b>5</b>   | <b>4.857,13</b> | <b>8.988,46</b> |
|                | 100,00%                 |                              | 58,88%           |                |                  |                          |               | 7,65%           |                          | 7,65%           | 3,87%           |            |            | 7,70%           | 14,25%          |

### 5.4. – Justificación del cumplimiento de las proporciones de reserva del suelo.

La justificación para el conjunto del polígono, con una superficie total de 63.080,13 m.2, se recoge en el siguiente cuadro:

#### 5.4.1. Densidad y edificabilidad.

N.º Viviendas P.P. 126

Densidad P.P. 126 Viv/6,30 Has. = 19,74 Viv/Has. < 20 Viv/Has.

– Edificabilidad máxima 0,50 m.2/m.2.

Superficie máxima edificable 0,50 x 63.080,13 = 31.540,07.

Superficie edificable residencial.

24.070,67 (según cuadro 5.3.3.5).

31.540,07 máximos > 24.070,67 P.P.

– Parcela de equipamientos.

$20 \text{ m.}^2/100 \text{ m.}^2$  construidos =  $0,2 \times 24.070,67 = 4.814,13 \text{ m.}^2$  mínima.

P.P. equipamientos  $0,2 \times 24.070,67 = 4.814,13 < 4.826,64$ .

– Parcela. Espacios libres:

$20 \text{ m.}^2/100 \text{ m.}^2$  construidos =  $0,2 \times 24.070,67 = 4.814,13 \text{ m.}^2$  mínima.

P.P. Espacios Libres  $0,2 \times 24.070,67 = 4.814,13 < 4.825,00$ .

5.4.2. Parcelaciones, alineaciones y ordenanzas.

Corresponderá al Proyecto de Actuación la asignación detallada de las cuotas de urbanización de cada parcela.

Con la salvedad anterior, la parcelación, ordenanzas y alineaciones propuestas por el Plan Parcial, son las que se reflejan en los planos n.º P-6 Zonificación y Superficies n.º P-7 Alineaciones.

#### 5.4.3. Aparcamientos.

La dotación de plazas de aparcamiento se ha dispuesto en función del estándar que establece el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y con las dimensiones mínimas que se fijan en las Normas Subsidiarias Municipales (1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante).

$1 \times 24.053,22/100 = 241$  plazas.

– Datos básicos para el cálculo.

La dotación por habitante y día es >200 litros, siendo el caudal máximo para el cálculo de la red es 2,5 veces el consumo medio diario.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres, se establecen instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo de 20 m.<sup>3</sup> por Ha.

Se disponen cuatro hidrantes de 100 mm.

– Consumo medio diario.

Consumo diario en viviendas (equivalentes) Cdv.

124 viv. x 4,2 hab/viv. x 200 l/hab/día = 104.160 l/día 52.920 l/día.

Consumo diario en espacios libres. Cdel.

0,48 Has. x 20 m.<sup>3</sup>/Has./día = 9.600 l/día.

Consumo diario medio. Cdm.

$(104.160 + 9.600)/86.400 = 1,32$  l/seg.

– Caudal máximo de cálculo.

Se estima como caudal máximo de la red el de 2,5 veces el consumo medio diario.

$Q_m = 2,5 \times 1,32$  l/seg. = 3,30 l/seg.

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

La red se completa con sus correspondientes válvulas de seccionado en arquetas y acometidas domiciliarias con llaves de esfera también en arquetas a pie de parcela.

#### d) Red eléctrica.

En el plano P-11 red eléctrica, se reflejan las características básicas de la red de acometida, en media tensión y distribución en baja tensión facilitado por la compañía eléctrica.

La dotación mínima de energía eléctrica será de 0,6 Kw/h por habitante.

Las líneas de distribución serán subterráneas. Su instalación cumple con la normativa específica de la compañía distribuidora así como los reglamentos eléctricos de aplicación en cuanto a secciones, dimensionado de canalizaciones, arquetas de paso y enlace, protección mínima de conductores en función de su situación (calzada o acera).

La conexión a la red general eléctrica de la zona se realiza mediante el correspondiente centro de seccionamiento y transformación para 250 Kva., 32 SAL. BT., situado en caseta prefabricada totalmente estanca con celdas SF6 L+P.

#### e) Alumbrado público.

En el plano P-12 red de alumbrado público, se reflejan las características básicas de la red.

El alumbrado público contribuirá a crear un ambiente nocturno adecuado a las necesidades de la vida ciudadana y contribuirá a ensalzar la estética urbana. Sus características visuales y de calidad luminosa, armonizarán con las de la urbanización y los niveles de iluminación cumplirán con los objetivos visuales deseados, cuyos valores mínimos se indican a continuación:

– Consideraciones generales.

##### A. Tipo de instalación.

La instalación se realizará con tendido subterráneo en todo su trazado.

– Descripción de la instalación:

##### A. Conductores.

El suministro se realizará a través de línea de sección 4 x 6 mm.<sup>2</sup> con las siguientes características:

##### 1. Características.

Todos los conductores empleados en la instalación estarán formados por conductores de cobre flexibles, clase 5, con aislamiento

de goma EPR y cubierta de PCP (neopreno), de acuerdo con lo prescrito en la Norma UNE 21 1 23, que concuerda con la IEC 502.

Además el conductor deberá cumplir las normas: UNE 21022, en lo que respeta a la flexibilidad, así como UNE 21150 en cuanto a aislamiento 1.000 V. para servicios móviles.

##### 2. Condiciones de instalación.

Los cambios de sección en los conductores se harán en el interior de cajas de derivación y por medio de los fusibles correspondientes, en cajas Caved estancas.

Los conductores de alimentación a los puntos de luz, deberán ser aptos para trabajar en régimen permanente a temperaturas máximas de 70° C.

Este conductor deberá ser soportado mecánicamente en la parte superior de la luminaria, no admitiéndose que cuelgue directamente del portalámparas.

##### B. Descripción unidades luminosas.

Se instalarán puntos de luz unifocales, señalados en el plano general, de acuerdo con las siguientes características:

El nivel de iluminación en los viales se determina, en función de la importancia del tráfico, en una media, medido a 1-1,5 m. Del pavimento en 5 Lux.

##### 1. Columnas.

Columna de 4,00 m. de altura.

##### 2. Luminarias.

De acuerdo con la zona a iluminar se elegirá por parte de los Servicios Técnicos Municipales de acuerdo con las siguientes características:

Difusor: Fabricado por pieza inyectada en policarbonato de 4 mm. de espesor de pared (control de contaminación luminosa). Estabilizado contra los rayos U.V. y protegido mediante un recubrimiento contra radiaciones luminosas e infrarrojas.

Resistencia al impacto.

##### 3. Material Auxiliar.

Equipo de incendio: Lámpara de 125 W. Vapor de mercurio.

Portalámpara: El emplazamiento de la lámpara será el indicado en el plano de la luminaria. La situación del mismo será de la forma que la lámpara no cambie de posición involuntariamente, ni al efectuarse las operaciones de conservación.

##### C. Tomas de tierra.

Unirá todos los elementos de la instalación y estará compuesta por:

– Conductor de cobre desnudo sección 16 mm.<sup>2</sup>, extendido a lo largo de todo el circuito.

– Pica de acero recubierta de cobre de 2 m. de longitud, unido a conductor mediante grapa de latón estañado.

– El numero de picas a colocar será elegido por el director de obra según la naturaleza del terreno.

##### D. Condición de recepción.

Se aprobarán previamente los materiales a instalar, así como fabricantes y modelos por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

##### f) Telecomunicaciones.

En el plano P-09 red de telecomunicaciones, se reflejan las características básicas de la red.

Se realizará la canalización subterránea bajo tubo según normativa específica, dicha canalización se sitúa en las aceras, queda especificada, tanto en número de tubos como en trazado, en una documentación gráfica de este proyecto, en canalizaciones de 4 x 110, 6 x 63, 4 x 63 y 2 x 63, así como las correspondientes arquetas tipos D, H y M.

Se completa la instalación con las correspondientes conexiones domiciliarias en arquetas a pie de parcela.

Caso 1. (Pendiente descendente): Desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del alero de cubierta.

Caso 2. (Pendiente ascendente): Desde la cara superior del forjado de la edificación auxiliar, hasta el plano inferior del alero de cubierta.

Admitiéndose uso habitable bajo cubierta en una superficie que no supere el 50% de la superficie ocupada en plantas inferiores, respetando la configuración de aleros recogida en el apartado de Normas Constructivas de la Edificación.

#### 7. – *Altura libre de pisos:*

La altura libre de cada planta será de 2,50 m. en vivienda. Siendo en el espacio habitable bajo cubierta variable desde 1,50 m.

#### 8. – *Fondo máximo:*

El fondo máximo del edificio principal es el fijado en el Plano P-7, que oscila entre 12 y 15 m. de fondo según las parcelas.

Para la edificación auxiliar se fija un fondo computable de 5,00 metros.

#### 9. – *Superficie ocupable de parcela.*

La ocupación máxima de parcela se fija por el frente máximo, tranqueos y fondo máximo.

#### 10. – *Aparcamientos.*

Se reservará como mínimo 1 plaza de aparcamiento cubierta en el interior de cada parcela.

#### 11. – *Condiciones estéticas particulares.*

El saliente máximo permitido de aleros es de ochenta centímetros (80 cm.).

El acabado de las fachadas deberá ser de piedra, ladrillo cara vista o revoco en tonos acordes con los colores del entorno.

La carpintería exterior será de madera, barnizada en su color, teñida o pintada, o bien de aluminio laqueado.

Las cubiertas serán inclinadas, de forma tradicional, con pendientes no superiores al cincuenta por ciento (50%) y acabado en teja curva de colores rojo y tostados.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm.), pudiendo ser parámetro ciego hasta una altura de sesenta centímetros (60 cm.) y el resto hasta el máximo citado se resolverá con malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

#### 12. – *Cubierta:*

En cubierta, no se permitirán pendientes superiores al 50%.

#### 13. – *Variantes.*

13.1. Vivienda Unifamiliar Pareada . . . UNF-PH.

13.2. Vivienda Unifamiliar Adosada . . . UNF-H.

#### – CONDICIONES PARTICULARES.

13.1. – Vivienda Unifamiliar Pareada (UNF-PH)

13.1.1. Ambito y características.

Comprende las zonas grafiadas en los Planos de Proyecto de Plan Parcial como UNF-PH.

13.1.2. Topología de la edificación.

Se autoriza tanto la construcción de unifamiliar aislada pareada, como adosada (hasta un máximo de 8 unidades).

13.1.3. Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima edificable la parcela de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m.<sup>2</sup>). A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a trescientos cincuenta metros cuadrados por vivienda (350 m.<sup>2</sup>/Viv.).

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que diez metros (10 m.).

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez metros. (10 m.).

#### 13.1.4. Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima será de 0,53 m.<sup>2</sup> construidos por m.<sup>2</sup> de parcela neta (0,53 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>), computando conforme al criterio de los esquemas de composición volumétrica anexos.

13.2. – Vivienda unifamiliar pareada (UNF-H).

13.2.1. Ambito y características.

Comprende las zonas grafiadas en los Planos de Proyecto de Plan Parcial como UNF-H.

13.2.2. Topología de la edificación.

Se autoriza tanto la construcción de cualquiera de los siguientes grupos edificatorios:

– Viviendas aisladas.

– Viviendas pareadas (Un par).

– Viviendas en hilera o adosadas: Hasta un número máximo de 8 unidades.

13.2.3. Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima edificable la parcela de ciento setenta metros cuadrados (170 m.<sup>2</sup>). A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a ciento setenta metros cuadrados por vivienda (170 m.<sup>2</sup>/Viv.).

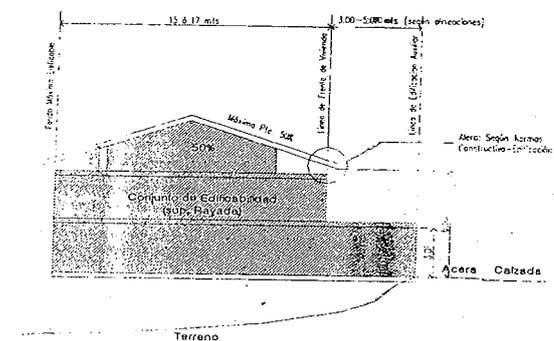
b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que seis metros (6 m.).

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis metros (6 m.).

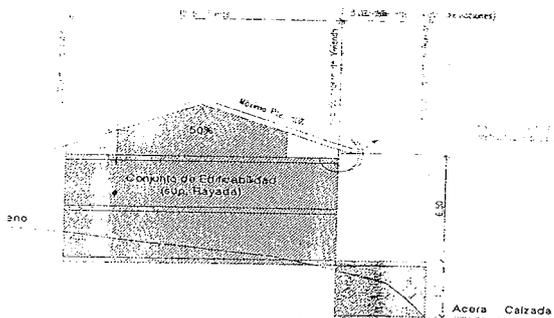
13.2.4. Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima será de 0,69 m.<sup>2</sup> construidos por m.<sup>2</sup> de parcela neta (0,69 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>), computando conforme al criterio de los esquemas de composición volumétrica anexos.

#### 14. – *Esquemas de composición volumétrica.*



CASO 2



#### ORDENANZA . EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.

Esta zona queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación de equipamientos de titularidad tanto pública como privada.

## CAPITULO VI.

### VI. NORMAS DE ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

#### 1.-REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.-

Se establecen tres categorías de Suelo Rústico conforme al art. 16 de la Ley 5/99.

1.1.- Suelo Rústico común.

2.2.- Suelo Rústico con protección natural.

- a) Zonas de reserva natural.
- b) Vías pecuarias.
- c) Dominio público hidráulico.

1.3.- Suelo Rústico con protección cultural.

#### 2.- DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

a) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a uso agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la L.S. para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- 1.- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- 2.- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- 3.- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- 4.- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- 5.- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.

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

7.- Otros uso que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

### 3.- DERECHOS Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

a) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la L. S., tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

1.- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad de salud públicas.

2.- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 de la L. S. para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.

b) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

c) En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los camino, cañadas y demás vías públicas, o si dicho limite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

d) 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.

*Caminos y vallados*

#### 4.- AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

a) Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 de la L. S. se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

1.- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

2.- Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

3.- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

b) El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 de la L. S. para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:

1.- La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales de su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.

2.- Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el “Boletín Oficial de la Provincia” y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

c) Para que puedan ser autorizadas por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

1.- Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

2.- Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

3.- Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

## 5.- CONDICIONES DE EDIFICACION SEGUN CATEGORIAS DE SUELO RUSTICO.

### 5.1. Suelo Rústico Común.

En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Estarán permitidas:

1º Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2º Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planteamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo VI 2(b) Derechos en suelo rústico.

c) Condiciones de edificación :

Edificios destinados a vivienda unifamiliar.

Se podrán autorizar viviendas unifamiliares siempre que se preserve la condición específica no urbana de este suelo y por tanto se evitará la formación de núcleo de población, entendiendo este:

- Definición. Se considera núcleo de población a la agrupación de varias viviendas, de tal manera que por su posible consolidación se puedan generar unas expectativas urbanísticas propias del lo urbano, demandado servicios de urbanización, contrarios al carácter del suelo no urbanizable.

- Formación de núcleo de población. Se entiende que hay posibilidad de formación de núcleo de población al construir una vivienda en suelo rústico cuando, incluyendo la que se pretende edificar, existen tres (3) o más viviendas en un círculo de trescientos (300) metros de radio, trazado con centro en donde se va a ubicar la nueva vivienda, sin contabilizar para este cómputo las viviendas que estén incluidas en suelo urbano.

Fijándose a continuación la normativa de aplicación para las distintas construcciones:

a) La altura máxima para todas las edificaciones es de seis con cinco (6.5) metros y dos plantas incluida la baja, salvo para los edificios de utilidad pública e interés social, y explotaciones agrícolas y ganaderas que se fija en nueve con cinco (9.5) metros y tres plantas.

b) Condiciones de parcelación y aprovechamiento.

Se establecen las siguientes parcelas mínimas y edificabilidades máximas autorizadas, según el uso de la construcción pretendida:

| Uso                                 | Parcela mínima       | Edificabilidad                      |  |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| Explotaciones agrícolas y ganaderas | 2.500 m <sup>2</sup> | 0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |  |
| Servicio obras públicas             | No se fija           | No se fija                          |  |
| Vivienda unifamiliar aislada        | 5.000 m <sup>2</sup> | 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |  |
| Utilidad pública e interés social   | No se fija           | No se fija                          |  |

c) Distancia a linderos. Se establece un retranqueo mínimo a linderos de diez (10) mts.

d) Condiciones estéticas.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados, cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos, salvo si se trata de piedra.

Las cubiertas serán en tonos rojizos, con aspecto similar a la teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas con acabado de fibrocemento en su color.

#### Instalaciones existentes.

Se autoriza la ampliación de las instalaciones existentes en suelo rústico a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando no resulten por su uso fuera de ordenación, permitiéndose un aumento máximo del veinticinco (25 %) por ciento de la superficie construida que tienen en la actualidad, siempre dentro de su propia parcela, cumpliendo las condiciones de parcela mínima y edificabilidad máxima autorizadas según el uso de la construcción pretendida, y con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### 5.2.4. Dominio Público Hidráulico.

##### Cauces públicos y acuíferos.

- Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

- Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces en zonas inundables (respecto a las avenidas con periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en el artículo 14.3 del R.D.P.H), se deberá realizar un estudio previo de avenidas, que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R. D. P. H).

- Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 mts. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R. D. P. H.

- La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas, se regulará de acuerdo a lo establecido en la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R. D. P. H.

- Art. 234

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- g) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- h) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- i) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art. 245. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas).

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986 (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes, (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

Se considera Suelo Rústico de Protección Natural (subclase dominio público hidráulico) el cauce del río que atraviesa el término de NO a SE como integrante del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5 m. de anchura de los márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen aquéllos términos contenidos en los Artº 4 y 6 de la Ley 6/1985, de 2 de agosto, de Aguas, como medida de protección del ecosistema de ripsilva, según informe de la Consejería de Medio Ambiente.

### 5.3. Suelo Rústico con protección Cultural: Por su valor arqueológico.

Son los terrenos vinculados o yacimientos arqueológicos o acontecimientos históricos singulares. Estarán sometidos al control de las autoridades competentes y las condiciones de los usos en los mismos estarán sometidas cautelarmente a su recuperación hasta que no exista un Plan Especial que clarifique su condiciones. Esta normativa incluye en planos las áreas arqueológicas declaradas

o incoadas. Los yacimientos y espacios de interés catalogados en documentos específicos, aprobados por la administración provincial, se considerarán asimismo como espacios protegidos, no pudiendo desarrollarse ninguna actividad que dificulte su recuperación.

## CAPITULO VII.

### VII. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIONES.

#### 1.- NORMAS PARA LA PROTECCION DE MARGENES DE CARRETERAS.

##### 1.1. Condiciones de Estructura.

La estructura del desarrollo de los terrenos que forman los márgenes de las carreteras viene condicionado por su clasificación dentro de los tipos urbano, urbanizable y no urbanizable.

En cada zona se debe aplicar, con carácter acumulativo, lo dispuesto por ésta norma, y lo que pueda corresponderle de acuerdo con la norma que regule la estructura de dicha zona.

##### 1.2. Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento de los márgenes de las carreteras es el correspondiente al del tipo de suelo, urbano, urbanizable o no urbanizable, en que se encuentren clasificados los terrenos de los márgenes.

El hecho de estar incluido en un margen de carretera no da a un terreno derecho alguno a aumentar el aprovechamiento que le corresponda, ya que el concepto de margen de carretera implica en estas Normas un criterio limitativo y de protección acumulativa a la que ya pudieran tener los terrenos por su clasificación y calificación urbanística.

##### 1.3. Carreteras.

###### 1.3.1. Planeamiento y edificación en los márgenes de las carreteras.

###### a) Márgenes de carreteras.

Se entiende por margen de una carretera a efectos de las presentes Normas, cada una de las dos franjas de terreno que discurren lateralmente paralelas a aquella, delimitadas interiormente por la arista exterior de la calzada correspondiente y exteriormente por una línea ideal equidistante de ésta, situada a 100 metros.

b) Planeamiento y edificación.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados en las presentes Normas dentro de los tipos urbano, apto para la urbanización y no urbanizable, y grafiados en los planos con la clasificación que les corresponde en cada caso.

El tramo de carretera que discurre por suelo urbano, se denomina "Tramo Urbano".

Si el suelo está calificado como casco consolidado, el tramo urbano de la carretera tiene consideración de "travesía". En ambos casos las márgenes de la carretera tienen un estudio detallado en los planos correspondientes y su planeamiento y edificación vienen regulados en la Norma correspondiente a éste tipo de suelo.

El tramo de carretera que discurre por suelo no urbanizable tiene las márgenes protegidas y está señalado como tal en los planos correspondientes y su planeamiento y edificación vienen regulados en ésta Norma.

El tramo de carretera que discurre por las áreas aptas para la urbanización, tiene los terrenos de una o ambas márgenes, en una anchura total o parcial de la misma, clasificados dentro del tipo Suelo Urbanizable. La edificación de las márgenes deberá desarrollarse mediante el oportuno Plan Parcial que deberá recoger los criterios de planeamiento y edificación correspondientes a éste tipo de suelo, - que se regulan en la Norma correspondiente.

### 1.3.2. Condiciones Generales.

a) Zonas funcionales de las márgenes. De conformidad con la ley de carreteras se establecen las siguientes:

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del

borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

El elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras.

2.- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la L.C.

En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

3.- La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las autorizaciones de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sus competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor de aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la L.C.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

b) Línea de Edificación.

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea de límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinado a la circulación de vehículos en general.

c) Obras en las márgenes de las carreteras

A los efectos se denomina red arterial e una población o grupo de poblaciones el conjunto de tramos de carretera actuales o futuras, que establezcan de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general del Estado, o presten el debido acceso a los núcleos de población afectados.

Se consideran tramos urbanos aquéllos de las carreteras que discurren por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos de uno de los márgenes.

Toda actuación en una red arterial se establecerá previo acuerdo entre las distintas Administraciones públicas interesadas de forma coordinada con el planeamiento urbanístico vigente.

A tal efecto, deberán utilizarse los procedimientos legalmente establecidos para asegurar la colaboración y coherencia de actuaciones en una red arterial en materia de inversión y de prestación de servicios.

A falta de acuerdo, el Consejo de Ministros a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, podrá aprobar la ejecución de las actuaciones necesarias en los tramos de una red arterial que formen o puedan formar parte de la red estatal de carreteras.

El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades, ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho Departamento ministerial, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera indicados en el número anterior, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgará el Ayuntamiento.

En las travesías de carreteras estatales corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones colindantes o situadas en las zonas de servidumbre o afección.

d) Publicidad.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

A los efectos no se considera publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

e) Prescripciones para otorgamiento de licencias o autorizaciones.

En el otorgamiento de autorizaciones y licencias se tendrá en cuenta para los diversos tipos de actuaciones las siguientes prescripciones:

- 1.- Plantación o tala de arbolado. Las plantaciones no podrán autorizarse la zona de dominio público; en las zonas de servidumbre y afección podrán autorizarse, siempre que no perjudiquen a la visibilidad de la carretera ni originen inseguridad vial por otras razones. La tala de arbolado sólo se denegará cuando pueda perjudicar a la carretera por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes.

## 2.- Líneas aéreas.

Las líneas aéreas de alta tensión no deben autorizarse detrás de la línea de edificación siempre que sea posible. En todo caso, la distancia del poste a la arista exterior de la calzada no será inferior a vez y media de su altura.

Esta distancia mínima se aplicará también a los postes en los cruces aéreos, en los cuales el gálibo será suficiente para evitar posibles accidentes a los vehículos.

## 3.- Conducciones subterráneas.

No se autorizarán nunca por la zona de dominio público, a excepción de las travesías de poblaciones, donde podrán ir por debajo de las aceras si no hubiera otra solución. En la zona de servidumbre podrán autorizarse todas las conducciones subterráneas de interés público cuando no exista posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado se llevarán por la zona de afección, siempre que estén de acuerdo con la ordenación urbanística de la zona comprendida entre la línea de edificación y la carretera. Excepcionalmente y en caso de que no exista posibilidad de otra solución, podrán autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.

## 4.- Cerramientos.

No se autorizarán en las zonas de dominio público y servidumbre. En la zona de afección podrá autorizarse todo tipo de cerramientos a partir de la línea de edificación. En la superficie comprendida entre esta línea y la servidumbre, sólo se podrán construir cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Cuando la calidad del terreno lo justifique, se podrá establecer un cimiento de fábrica con una altura máxima de 60 centímetros. Cuando se desee reconstruir los cerramientos existentes, se hará con arreglo a las condiciones que impondrían si fueran de nueva construcción, salvo algún tramo menor de cinco metros que se hubiera arruinado. Cuando el Organismo competente efectúe obras de acondicionamiento o ensanche de la carretera, deberán retranquearse los cerramientos hasta las líneas indicadas en el presente artículo, según sus tipos.

## 5.- Muros.

La construcción de muros de sostenimiento, de desmontes y terraplenes por particulares solamente se podrá hacer dentro de la zona de afección. En todos los casos se deberá presentar un proyecto que se estudien las consecuencias de sus construcciones en relación con la explanación de carretera, evacuación de las aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

#### 6.- Edificios.

Delante de la línea de edificación no se permitirá la construcción, reconstrucción o ampliación de ningún edificio.

En los edificios existentes delante de ésta línea podrán autorizarse obras de mera conservación, que no supongan una consolidación del edificio ni reforma del mismo.

#### 7.- Urbanizaciones.

La autorización de accesos a urbanizaciones o de servicios urbanos que afecten a la carretera exigirá la presentación de un proyecto específico de aquellas partes de la urbanización incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre las zonas de dominio, servidumbre y afección de la carretera, o sobre las zonas de reserva y protección de las vías planeadas.

En todo caso, las parcelas resultantes deben quedar detrás de la línea de servidumbre y los elementos viales deberán ser conformes con lo que se dispone de los artículos aplicables de estas Normas.

#### 8.- Industrias, canteras y explotaciones agrícolas y ganaderas.

Además de cumplir las condiciones que exijan estas Normas, habrá de tenerse en cuenta en estos establecimientos las molestias y peligros que ellos o las materias depositadas puedan producir a la circulación, así como los perjuicios a la estética del paisaje visto desde la carretera. En las condiciones que para su instalación se den por el Organismo competente, deberán precisarse las disposiciones a tener en cuenta para evitar o disminuir dichos inconvenientes, incluso los Planes de Reposición en Proyectos de explotación de canteras.

#### 9.- Movimientos de tierras.

Pueden autorizarse en cualquier zona siempre que no sean perjudiciales para la explanación de la carretera por la modificación del libre curso de las aguas o por algún otro motivo.

#### 10.- Obras subterráneas:

No podrán ejecutar en la zona de servidumbre aquellas que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

En la zona de afección, delante de la línea de edificación no se podrán construir aquellas obras que supongan también una edificación por debajo del nivel del terreno, tales como garajes, almacenes, piscinas u obras que formen parte de instalaciones industriales, sino solamente las complementarias superficiales.

#### 11.- Cruces subterráneos.

Las obras para cruces subterráneos tendrán la debida resistencia, dejarán el pavimento en iguales condiciones que estaba y se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles al tráfico.

12.- Areas e instalaciones a construir por particulares para el servicio de la carretera. Además de cumplir todas las condiciones que se exijan para estas instalaciones, que podrán ocupar además de terrenos fuera de la zona de afección, ésta y la de servidumbre, los edificios deberán quedar por detrás de la línea de edificación. Delante de esta línea no podrán realizarse otras obras que las necesarias para viales, isletas o zonas ajardinadas, y en casos justificados, depósitos subterráneos. La zona de servidumbre deberá destinarse a separador, y únicamente de forma excepcional podrán preverse en ella zona pavimentada para viales o aparcamiento.

#### 13.- Estaciones de carburantes.

Además de lo dispuesto para esta clase de instalaciones en el apartado anterior, se tendrán en cuenta, para la fijación de distancias entre estaciones de carburantes, lo que al respecto dispone la normativa específica del Ministerio de Hacienda sobre el suministro y venta de carburantes y combustibles objeto del Monopolio de Petróleos y la que, en coordinación con ella, dicten sobre esta materia la Presidencia del Gobierno y el Ministerio de Obras Públicas.

En todos los casos, cuando la intensidad media diaria sea superior a 5.000 vehículos, o en carreteras con calzadas separadas por una mediana, las estaciones de servicio sólo atenderán al tráfico que circule en un sentido.

#### 14.- Pasos elevados.

La construcción de pasos elevados, por entidades o particulares, se sujetará a las siguientes condiciones:

1º.- A la solicitud de autorización deberá acompañar un proyecto, firmado por Ingeniero de Caminos; Canales y Puertos, en el que se estudien sus condiciones resistentes y las consecuencias de su construcción en relación con la explanación de la carretera, evacuación de las aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

2º.- No podrán ocupar con sus estribos las zonas de dominio público. En el caso de carretera con mediana podrá disponerse de ésta para la ubicación de una pila, debiendo ser la primera de la suficiente anchura para que la pila en ella colocada no represente peligro para la circulación.

3º.- El gálibo libre sobre la calzada será el que se fije por los servicios de la Dirección General de Carreteras.

4º.- En lo posible, se dejarán libres las zonas de servidumbre carreteras. En caso contrario, y cuando existan servicios establecidos en dichas zonas, deberán repetirse.

f) Control de acceso a las carreteras.

El Organismo administrativo competente puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio, los puntos en los que tales accesos pueden construirse.

Asimismo queda facultado para reordenar los accesos existentes, con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

Cuando los accesos no previstos se solicitaron especialmente por los particulares directamente interesados, el Organismo administrativo competente podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso.

Los accesos nuevos, no previstos, que se autoricen se construirán de acuerdo con la normativa e instrucciones geométricas y constructivas del Ministerio de Fomento y bajo la vigilancia del Organismo competente.

De acuerdo con la clasificación del suelo se respetarán las correspondientes distancias entre accesos.

### 1.3.3. Distancias mínimas de cerramiento y líneas de edificación a la BU-801 Burgos a Carcedo.

Distancias medidas desde el eje de la carretera .

|                        | Línea valla cerramiento | línea edificación |
|------------------------|-------------------------|-------------------|
| CASCO CONSOLIDADO      | 10,00 mts.              | 10,00 mts.        |
| - CASCO NO CONSOLIDADO |                         |                   |
| - URBANIZABLE          | 13,00 mts.              | 21,00 mts.        |
| - RUSTICO              |                         |                   |

Excepcionalmente podrán admitirse en suelo urbano, obras de edificación de nueva planta según las alineaciones establecidas por el planeamiento municipal vigente, cuando forman parte de alineaciones continuas, sin sobresalir del conjunto de estas.

El cerramiento será de alambrada diáfana de simple torsión, cuyos postes de sustentación irán hincados en el terreno sobre cimentación de fábrica cuya altura no puede ser superior a 0,60 mts.

Los documentos, proyectos o estudios de detalle que se desarrollen como consecuencia de las presentes Normas Urbanísticas Municipales en el área de influencia de la carretera autonómica BU-801, serán previamente presentadas a informe del Servicio Territorial de Fomento.

## 2. LINEAS FERREAS.-

Las líneas férreas son objeto de regulación mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre.

Se establecen tres zonas con limitaciones de uso y aprovechamiento en los terrenos colindantes con el ferrocarril. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la siguiente:

- Zona de dominio público: explanación más de ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta veinte (20) metros de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta cincuenta (50) metros de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias de la arista exterior de la explanación son cinco (5) metros para la zona de dominio público, ocho (8) metros para la zona de servidumbre y veinticinco (25) metros para la zona de afección.

En la zona de dominio público solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario o de otro servicio público de interés general. En la zona de servidumbre se podrán autorizar obras o actividades que no afecten al ferrocarril, y en la zona de afección se podrá realizar cualquier tipo de obra o actividad con la previa licencia de la empresa titular de la línea férrea.

## 3.- LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA DE ALTA TENSION.-

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo 1966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1966)

No se podrán plantar arboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros:

Para edificios, construcciones y otras instalaciones:  $d = 3.3 + U/100$ , con un mínimo de cinco (5) metros.

Para árboles y masas arbóreas:  $d = 1.5 + U/100$ , con un mínimo de 2 m.

U se corresponde con la tensión de a línea en Kilovatios (Kv).

#### 4.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS.-

La instalación de usos y actividades industriales que por sus características se encuentran clasificadas por la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de la Junta de Castilla y León, de Actividades Clasificadas, (BO C y L. De 29 de Octubre de 1993) y por su Reglamento, deberán mantener para su implantación las medidas correctoras y las distancias a los núcleos de población establecidas en ellos. Asimismo las que requieran Evaluación de Impacto Ambiental, se regularán conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorias Ambientales de Castilla y León, así como por el Real Decreto-Ley de 6 Octubre de modificación del Real Decreto Legislativo 1.302/1.986 de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Entre las actividades o instalaciones consideradas clasificadas por la legislación aplicable, están las siguientes:

Nucleares y radioactivas, extractivas y de transformación, producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente, depuración de aguas residuales, captación y potabilización de aguas, mataderos, explotaciones agroganaderas, piscifactorías y núcleos zoológicos, industria química y de refino, industrias en general, talleres, almacenamiento de combustible objetos o materiales con riesgo de incendio o de explosión, garajes y aparcamientos para vehículos y estaciones de servicio, depósitos de chatarra, comercio de alimentación en general, servicios en general, hostelería, espectáculos públicos y recreativos, emisión o manipulación de organismos patógenos y el tratamiento, recuperación y eliminación de residuos, etc.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada deberá solicitar ante el Ayuntamiento en cuyo término pretenda ubicar dicha actividad, la autorización previa correspondiente, que se denominará licencia de actividad.

La concesión o denegación de dicha licencia será competencia del Alcalde.

Presentada por el solicitante la documentación exigida, que comprenderá una descripción de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales par las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas, con justificación del Cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

El Alcalde someterá el expediente a información pública durante quince días.

Finalizado el período de información pública, las alegaciones presentadas se unirán al expediente con informe razonado del Alcalde sobre la actividad y las alegaciones presentadas y se remitirá a la Comisión Territorial de Actividades Clasificadas. Esta comisión emitirá informe sobre el expediente, que será vinculante para el alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia de actividad o la imposición de medidas correctoras adicionales.

Cuando la Comisión informe negativamente las licencias o sus medidas correctoras, dará audiencia al interesado por plazo de diez días y adoptará el acuerdo definitivo que proceda, devolviendo el expediente al Alcalde para que resuelva.

El alcalde notificará al interesado el otorgamiento o denegación de la licencia de actividad. Las licencias de actividad correspondientes a actividades clasificadas se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de cuatro meses, computados a partir del día siguiente a su solicitud.

Así mismo, con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará licencia de apertura.

A tal efecto, el titular deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación que garantice que la instalación se ajusta al proyecto técnico de obra aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad

El Ayuntamiento, una vez solicitada la licencia de apertura, levantará acta de comprobación de que las instalaciones realizadas se ajustan al proyecto aprobado y a las medidas correctoras impuestas.

Las licencias de apertura correspondientes a actividades clasificadas, se entenderán otorgadas por silencio administrativo positivo en el plazo de un mes, desde la solicitud.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias de obras para actividades clasificadas, en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

La obtención de la licencia de apertura será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

La inspección de las actividades clasificadas corresponde al Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicadas.

El Alcalde o el Consejero competente de Comunidad Autónoma podrán paralizar con carácter cautelar, cualquier actividad clasificada en fase de construcción o de explotación total o parcialmente, cuando se incumplan o transgredan las condiciones impuestas, para la ejecución del proyecto o cuando existan razones fundadas de daños graves o irreversibles al medio ambiente o peligro inmediato para las personas o bienes en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes, pudiendo adoptar las medidas necesarias para evitar los daños y eliminar los riesgos.

Para el régimen sancionador, se estará a lo dispuesto en los artículos 27 al 41 de la Ley de Actividades Clasificadas.

En cualquier caso, para la instalación en suelo urbano de depósitos y almacenamiento de materiales tales que puedan tener riesgo de incendio o de explosión, de motores fijos en el interior de los edificios u otras instalaciones análogas que puedan producir ruidos, vibraciones o contaminación, se deberá contar con la previa autorización municipal.

No podrán autorizarse así mismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el Reglamento citado y en las Ordenes Ministeriales de 4 de septiembre de 1959, 9 de octubre de 1962 y demás disposiciones complementarias.

#### 5.- ESTABLECIMIENTOS GANADEROS.-

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se regirá por las Normas para la Ubicación de establecimientos ganaderos en la provincia de Burgos (BOP 13 de noviembre de 1984), elaborada por la Comisión Territorial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, que modifica en parte la de 28 de marzo de 1980 (BOP 23 de Abril de 1980).

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones consideradas en esa normativa como de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad establecidas en las disposiciones legales y reglamentarias.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro de los núcleos urbanos y deberán guardar las distancias a los mismos, a las carreteras, a los cauces públicos, a los mataderos y entre sí, establecidas en la normativa señalada.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a veinticinco (25) metros de las carreteras. También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de un (1) kilómetro a los mataderos, centros de aprovechamiento de cadáveres y a cualquier otro establecimiento ganadero.

Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también un (1) kilómetro de otras explotaciones de la misma naturaleza.

Cualquier explotación ganadera que se coloque a menos de cien (100) metros del álveo de un cauce público, contará con autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se prohíben los polígonos ganaderos.

## 6.- VERTIDOS Y DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.-

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre, están regulados por el Decreto 180/1993, de la Junta de Castilla y León de 29 de Julio, regulador de las Instalaciones de Almacenamiento de Chatarra en suelo no urbanizable, (BO C y L. De 4 de agosto de 1993).

El emplazamiento que se considera preferente para estas instalaciones, dada la inadecuación del suelo urbano y urbanizable industrial por sus reducidas dimensiones y por su proximidad a las zonas residenciales es el considerado por la normativa en suelo no urbanizable.

La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo no urbanizable de especial protección, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red de Interés General del Estado y de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales de los núcleos de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

## 7.- ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.-

Al objeto de posibilitar el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, se dará cumplimiento a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BO C. Y L. De 1 de julio de 1998).

## CAPITULO VIII.

### VIII. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

#### 1.- LA PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

##### 1.1. Determinaciones generales y niveles de protección

Además de las obligaciones establecidas en la Ley 13/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español que son de aplicación a los bienes integrantes de Patrimonio Histórico Español, declarados de Interés Cultural o Conjunto Histórico Artístico, las Normas Subsidiarias señalan una serie de niveles de protección a determinados elementos catalogados que, por sus valores históricos o artísticos, deben ser objeto de una salvaguarda especial en el aspecto constructivo.

Se establecen a continuación, tres niveles distintos de protección para los elementos y edificios que existen en el término municipal con valores históricos o artísticos, que en orden de importancia son los siguientes:

- a) Protección integral.
- b) Protección estructural.
- c) Protección ambiental.

Las edificaciones con algún nivel de protección no podrán incrementar las alturas y volúmenes que poseen en la actualidad. El Ayuntamiento podrá otorgar ayudas a los particulares para la rehabilitación y mejora de los mismos, mediante la exención de tasas y sistemas análogos.

##### 1.2. Condiciones de los tipos de obra

Se establecen las siguientes determinaciones según el tipo de obra a realizar:

- a) Obras de restauración: son las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a lo que presenta o presentaba el edificio.
- b) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Estas no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

- c) Obras de consolidación: son las que tienen por objeto asegurar la estabilidad del edificio y mantenimiento de sus condiciones básicas de uso. Deberán adecuar los materiales empleados a los que presente el edificio original.
- d) Obras de acondicionamiento: son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, mediante la modernización de sus instalaciones e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo las características morfológicas. En estas se debe mantener el aspecto exterior del edificio.
- e) Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio alterando su morfología. No podrán alterar sustancialmente la fachada y se adecuarán a los materiales originarios.

### 1.3. Protección integral.

En este nivel se incluyen los elementos y conjuntos que, por sus valores excepcionales, merecen ser conservadas la totalidad de sus características arquitectónicas y edificatorias.

En algunos de ellos y mediante un estudio específico realizado por personal especializado, con la supervisión de la Comisión Territorial de Patrimonio, convendría recuperar las esencias tipológicas culturales de los mismos.

En edificios con este nivel de protección son admisibles las obras de restauración, conservación y consolidación, sin admitirse añadido alguno, permitiéndose, en su caso, la supresión de elementos impropios.

Los proyectos y las obras deberán ser realizados por técnicos especializados, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Se mantendrán los usos existentes en la actualidad.

#### 1.4. Protección estructural

Se incluyen en este nivel de protección los elementos y conjuntos, que por la importancia de sus valores, se deben conservar los rasgos esenciales de su tipología y estructura arquitectónica.

Se permiten la realización de obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento, con posibilidad de redistribución de su espacio interior y sustitución de materiales, pero manteniendo los elementos definitorios de su forma y tipología arquitectónica, tales como las escaleras, los forjados, la cubierta, las fachadas y los huecos. Se permite el cambio de uso, a uno de los autorizados por estas Normas.

#### 1.5. Protección ambiental

Se incluyen en este nivel de protección los elementos y conjuntos, que por poseer algunos valores destacados, merece que se conserven las características conformadoras del ambiente urbano que determinan.

Se autorizan la realización, en edificios con este nivel de protección, de obras de restauración, conservación, consolidación, adecuación con redistribución interior y sustitución de materiales, las obras de reestructuración parcial o total, con mantenimiento obligatorio de las fachadas, respetando los materiales, huecos y accesos conte ellas.

Se permite el cambio de uso, a uno de los autorizados por estas Normas.