

PGOU DE PONFERRADA: REVISIÓN y ADAPTACIÓN
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCyL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
EQUIPO REDACTOR: FOMENTO TERRITORIAL S.L.

ÍNDICE

TÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPITULO 1 NATURALEZA, ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN.....	4
CAPITULO 2 PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL PLANEAMIENTO.....	6
TÍTULO 2 CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO	7
TÍTULO 3 CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL	8
CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	8
CAPITULO 2 PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	10
CAPITULO 3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA.....	12
CAPITULO 4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	15
TÍTULO 4 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	18
CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	18
CAPITULO 2 RED VIARIA.....	19
CAPITULO 3 ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	21
CAPITULO 4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACIÓN.....	22
CAPITULO 5 ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, GAS Y TELECOMUNICACIONES.....	23
TÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	24
CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	24
CAPITULO 2 CONDICIONES MORFOLÓGICAS GENERALES – DEFINICIONES.....	25
CAPITULO 3 CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.....	39
CAPITULO 4 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS.....	41
CAPITULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS.....	45
CAPITULO 6 CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.....	49
CAPITULO 7 CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES.....	53
CAPITULO 8 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	58
TÍTULO 6 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	65
CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	65
CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL.....	67
CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL.....	70
CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS.....	72
CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS.....	72
SECCIÓN 1 USO COMERCIAL.....	72
SECCIÓN 2 USO HOSTELERO.....	75
SECCIÓN 3 USO DE OFICINAS.....	76
SECCIÓN 4 SALAS DE REUNIÓN.....	78
SECCIÓN 5 SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.....	79
SECCIÓN 6 SERVICIOS FUNERARIOS.....	84
CAPITULO 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS –de carácter comunitario-.....	85
CAPITULO 6 ESPACIOS LIBRES.....	88
TÍTULO 7 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	90
CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	90
SECCIÓN 1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.....	90
SECCIÓN 2 CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN.....	91
SECCIÓN 3 CONDICIONES GENERALES DE USO.....	92
SECCIÓN 4 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	94
CAPITULO 2 SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC).....	98
CAPITULO 3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.....	100
SECCIÓN 1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SRPA).....	100
SECCIÓN 2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRPN).....	101
SECCIÓN 3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPE).....	105
SECCIÓN 4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC).....	106
SECCIÓN 5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI).....	107
TÍTULO 8 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	110
CAPITULO 1 CONDICIONES GENERALES.....	110
CAPITULO 2 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	111
CAPITULO 3 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	113
TÍTULO 9 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	114
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.....	114
CAPÍTULO 2 DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	115
CAPÍTULO 3 GESTIÓN EN SUELO URBANO.....	117
TÍTULO 10 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	119
TÍTULO 11 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO	122
CAPITULO 1 ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO (CA).....	123
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	123
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN.....	129
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES HIGIÉNICAS.....	133

SECCIÓN 4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	133
SECCIÓN 5 CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.....	135
SECCIÓN 6 CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN.....	148
CAPITULO 2 ORDENANZA 2. CONSERVACIÓN DE CONJUNTO (CC).....	156
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	156
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	156
SECCIÓN 3 CONDICIONES DE USO.....	158
CAPITULO 3 ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).....	159
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	159
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	159
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	161
CAPITULO 4 ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL).....	162
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	162
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	162
CAPITULO 5 ORDENANZA 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU).....	165
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	165
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	165
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	169
CAPITULO 6 ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES (NR).....	170
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	170
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	170
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	173
CAPITULO 7 ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MIXTA (EM).....	174
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	174
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	174
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	176
CAPITULO 8 ORDENANZA 8. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN).....	177
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	177
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	177
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	179
CAPÍTULO 9 ORDENANZA 9. GRAN INDUSTRIA (GI).....	180
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	180
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	180
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	181
CAPÍTULO 10 ORDENANZA 10. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ).....	182
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	182
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	182
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	184
CAPÍTULO 11 ORDENANZA 11. SERVICIOS PRIVADOS (SER).....	185
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	185
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	185
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	186
CAPÍTULO 12 ORDENANZA 12. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP).....	187
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	187
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	187
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	188
CAPÍTULO 13 ORDENANZA 13. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP - EPHU).....	189
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	189
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	189
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	190
CAPITULO 14 ORDENANZA 14. LA ROSALEDA (RO).....	191
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	191
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	191
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	194
CAPITULO 15 ORDENANZA 15. URBANIZACIÓN PATRÍCIA (PA).....	196
SECCIÓN 1 APLICACIÓN.....	196
SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....	196
SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	198
TÍTULO 12 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....	199
CAPITULO 1 REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.....	199
CAPITULO 2 DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES.....	202
CAPITULO 3 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	206
CAPITULO 4 DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA.....	208
CAPITULO 5 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.....	210
TÍTULO 13 DESARROLLO Y GESTIÓN.....	212
CAPITULO 1 CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	212
CAPITULO 2 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	215
CAPITULO 3 EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.....	216
ANEXO I.....	220
ANEXO II.....	224
ANEXOS GRÁFICOS DE LA NORMATIVA CROMÁTICA del P.E.P.	230
ANEXO III.....	231
ANEXO IV.....	232
EQUIPO REDACTOR.....	238

TÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1

NATURALEZA, ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN.

ARTÍCULO 1.1.1. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

El objeto de este Plan General de Ordenación Urbana (en adelante este Plan) es la ordenación urbanística del municipio de Ponferrada, con pleno sometimiento a la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

ARTÍCULO 1.1.2. VIGENCIA

Este Plan entra en vigor el día de la publicación de su Acuerdo de Aprobación Definitiva, con su documentación aneja, en el Boletín Oficial de la Provincia de León. A partir de ese momento, su vigencia será indefinida.

ARTÍCULO 1.1.3. EFECTOS

La entrada en vigor de este Plan le confiere los efectos de ejecutividad, vinculación, declaración de utilidad pública, usos fuera de ordenación y usos disconformes con el planeamiento que regula el Capítulo VI del Título II del RUCyL.

ARTÍCULO 1.1.4. ALTERACIONES

Las disposiciones de este Plan podrán ser alteradas cuando así lo aconseje la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de cualquier otro orden que afecten al municipio. Para ello se seguirá alguno de los procedimientos siguientes:

- A) Cuando los cambios supongan una reconsideración total de las determinaciones de ordenación general o el Modelo Territorial, o cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano o urbanizable o la previsión del número de viviendas en el municipio en más de un 50% respecto a la ordenación del presente documento, se procederá a una Revisión, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 168 RUCyL.
- B) En los demás supuestos, se procederá a una o varias Modificaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 169 RUCyL.

ARTÍCULO 1.1.5. JERARQUIA NORMATIVA

Este Plan se inserta en el ordenamiento legal vigente con el rango que le otorga el principio de jerarquía normativa y, por ello, con el carácter vinculante, subsidiario o complementario que requiera su aplicación en cada caso.

**ARTÍCULO 1.1.6.
DOCUMENTACIÓN
DEL PLAN GENERAL**

Las determinaciones de este Plan están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Documentos de información, análisis y diagnóstico:
 - Memoria Informativa
 - Diagnóstico Ambiental
 - Planos de información.
2. Memoria Vinculante.
3. Normativa.
4. Planos de Ordenación:
 - Estructura Urbana
 - Ordenación General
 - Ordenación Detallada.
5. Fichas de sectores y ámbitos de actuación
6. Catálogos:
 - Arquitectónico
 - Casco Antiguo
 - Arqueológico
 - Núcleos Rurales
7. Estudio Económico.

**ARTÍCULO 1.1.7.
NORMAS DE
INTERPRETACIÓN**

1. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de este Plan, la jerarquía vinculante para la interpretación será:

- A) Planos de Ordenación.
- B) Fichas de sectores y ámbitos de actuación
- C) Normativa.
- D) Catálogos.
- E) Memoria Vinculante.
- F) Documentos de Información, Análisis y Diagnóstico.
- G) Estudio Económico.

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta al interés general.

CAPITULO 2 PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 1.2.1. DIVULGACIÓN DEL PLAN GENERAL

El Ayuntamiento debe facilitar copia (en soporte papel o informático) de la documentación de este Plan a toda persona o entidad que lo solicite.

ARTÍCULO 1.2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. Toda persona tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto del Municipio, mediante la cédula urbanística regulada en el Artículo 428 del RUCyL.

2. Las solicitudes de información urbanística han de ajustarse a las disposiciones legales vigentes e identificar de manera fehaciente la finca objeto de consulta.

3. El Ayuntamiento sólo podrá denegar información urbanística en los casos establecidos por Ley.

ARTÍCULO 1.2.3. CONSULTA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

La tramitación de las consultas urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado ha de atenerse a lo que manda el Artículo 427 del RUCyL, tanto en cuanto a la solicitud como en cuanto a la contestación de las Administraciones Local y Autonómica.

TÍTULO 2

CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1.1. CLASIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 20 y siguientes del RUCyL, toda porción del terreno municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- A) **Suelo Urbano Consolidado**, sujeto a las condiciones generales que regulan los Artículos 40, 41 y 92 a 100 del RUCyL y a las condiciones particulares que desarrollan los Títulos 9 y 11 de estas Normas.
- B) **Suelo Urbano No Consolidado** sujeto a las condiciones generales que regulan los Artículos 42, 43 y 101 a 108 del RUCyL y a las condiciones particulares que desarrolla el Título 9 de estas Normas.
- C) **Suelo Urbanizable Delimitado con y sin ordenación detallada**, sujeto a las condiciones generales que regulan los Artículos 46, 47, 48 y 101 a 108 del RUCyL y a las condiciones particulares que desarrolla el Título 8 de estas Normas.
- D) **Suelo Urbanizable No Delimitado**, sujeto a las condiciones generales que regulan los Artículos 46, 47 y 48 del RUCyL y a las condiciones particulares que desarrolla el Título 8 de estas Normas.
- E) **Suelo Rústico**, sujeto a las condiciones generales que regulan los Artículos 51 a 65 del RUCyL y a las condiciones particulares que desarrolla el Título 7 de estas Normas.

ARTÍCULO 2.1.2. ORDENACION

Este Plan establece la ordenación general de todo el territorio municipal, así como la ordenación detallada del suelo urbano consolidado y de determinados sectores de suelo urbano no consolidado.

ARTÍCULO 2.1.3. APROVECHAMIENTO URBANISTICO

1. El aprovechamiento urbanístico de cada porción de suelo viene determinado por la clase de suelo a la que pertenece, por la ordenación general del municipio y, en su caso, por la ordenación detallada que le corresponda.

2. Las facultades del derecho de propiedad relativas al aprovechamiento urbanístico de los terrenos solo pueden ser ejercidas dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los Artículos 14 a 19 del RUCyL, cuales son:

- A) Los deberes urbanísticos generales: deber de uso, deber de dotación de servicios, deber de adaptación al entorno, deber de prevención de riesgos, deber de conservación.
- B) Los deberes urbanísticos específicos para cada clase y categoría de suelo, establecidos en este Plan y en el RUCyL.
- C) Los deberes, limitaciones y demás prescripciones, establecidos en la legislación sectorial aplicable en cada caso.
- D) Las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística aplicables en cada caso.

3. El régimen del suelo propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la ordenación correspondiente, general para todo el término municipal y detallada en suelo urbano consolidado y en determinados sectores de suelo urbano no consolidado.

TÍTULO 3

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN CULTURAL Y MEDIOAMBIENTAL

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 3.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título 3 fija, para la totalidad del término municipal, las condiciones generales de protección y, en su caso, recuperación del medio ambiente, del patrimonio cultural, arquitectónico y arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de las construcciones singulares y de las formas tradicionales de la ocupación humana del territorio.

2. Estas Normas generales de protección se desarrollan temáticamente en los tres capítulos siguientes:

Capítulo 2: Protección ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

Capítulo 3: Protección paisajística del medio rural y de la escena urbana.

Capítulo 4: Protección del patrimonio histórico.

En los casos expresamente señalados por este Plan o cuando las condiciones generales reguladas en este Título resulten insuficientes para proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos, se podrá aprobar Planes Especiales de Protección que desarrollen, completen e incluso, si fuera necesario, sustituyan las determinaciones de ordenación detallada de este Plan.

ARTÍCULO 3.1.2.

RESPONSABILIDADES

1. Sin perjuicio de competencias concurrentes, la responsabilidad en la conservación del medio ambiente, del paisaje y del patrimonio histórico municipales recae, en primer lugar, sobre el Ayuntamiento.

2. Consecuentemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que les puedan resultar perjudiciales.

3. La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden.

4. Por otro lado es pública la acción para exigir, ante los Órganos administrativos y los Tribunales competentes, la observancia de lo establecido en este Plan. En particular, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar cualquier obra, instalación o actividad que suponga una amenaza para la salud, el medio ambiente, el paisaje o el patrimonio histórico o infrinja las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad u ornato público.

**ARTÍCULO 3.1.3.
ENTORNOS DE
INTERÉS**

1. A los efectos de localizar en ellos el ámbito de aplicación de determinadas condiciones de protección (documentación de las solicitudes de licencia, formación de cubierta, paleta de colores, régimen de la publicidad comercial, etc.) este Plan considera "**entornos de interés**" los enclaves siguientes:

- A) Los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural señalados en los planos de ordenación.
- B) El ámbito de aplicación del P.E.P., grafiado en el Plano de Ordenación O.2-38.
- C) Los ámbitos de los conjuntos histórico-artísticos de Villar, Salas y Lombillo de los Barrios, Peñalba de Santiago y Montes de Valdueza, señalados en los planos de ordenación.
- D) La totalidad de la superficie de las parcelas que albergan edificios, especies vegetales y otros elementos catalogados por este Plan.
- E) El ámbito de aplicación de las Ordenanzas **CC** y **NR**, señalado en los planos de ordenación.
- F) Las áreas de suelo rústico clasificadas **SRPN Y SRPC**, señaladas en los planos de ordenación.

2. En estos "Entornos de Interés" no será de aplicación la exigencia de contribución solar mínima señalada en las secciones HE 4 y HE 5 del Código Técnico de Edificación.

**ARTÍCULO 3.1.4.
FOMENTO DEL
DESARROLLO
URBANO
SOSTENIBLE**

Se establecen desde esta Normativa una serie de pautas, reglas ambientales y recomendaciones para el diseño de las edificaciones y la urbanización de los espacios libres y viales, recogidas en el Anexo final, derivadas de la aplicación de criterios sencillos de ecología urbana y de comprensión del alcance ambiental de los procesos urbanos, en su interacción con los procesos naturales. Su carácter de recomendaciones se establece en múltiples apartados en complementariedad con las determinaciones definidas por el Código Técnico de la Edificación C.T.E.

CAPITULO 2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 3.2.1. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Este Capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección ecológica del medio ambiente, así como los niveles de confort exigibles para el bienestar de las personas.

2. Esta regulación general abarca los siguientes aspectos:

- A) Vertidos sólidos.
- B) Vertidos líquidos.
- C) Vertidos gaseosos.
- D) Contaminación acústica.
- E) Contaminación vibratoria.
- F) Contaminación radioactiva.
- G) Contaminación radioeléctrica.
- H) Contaminación óptica.
- I) Otros tipos de contaminación.

3. Estas condiciones generales de protección ambiental son de aplicación sin perjuicio de lo que impongan a cualquier actividad la normativa sectorial u otras disposiciones municipales. Del mismo modo, con carácter general, han de atenderse las recomendaciones relativas a la prevención de riesgos naturales y tecnológicos que contiene el Diagnóstico Ambiental de este Plan.

ARTÍCULO 3.2.2. VERTIDOS SÓLIDOS

1. **Clasificación.** A los efectos de señalar su punto de vertido, los residuos sólidos se clasifican en:

- A) *Tierras*: Tierras o áridos naturales procedentes de vaciado o desmonte, siempre que no contengan desechos artificiales.
- B) *Escombros*: Materiales procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, cuando contengan productos o desechos artificiales.
- C) *Basuras y Residuos Orgánicos*: Residuos domésticos que no contengan tierras, ni escombros, ni procedan de la limpieza de fosas sépticas. Se excluyen de este concepto los residuos (industriales, comerciales, hospitalarios, etc.) que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.
- D) *Materias contaminantes*: Residuos, principalmente de origen industrial, que contengan materiales contaminantes que es preciso reciclar.

2. **Vertido.** El Ayuntamiento establecerá los puntos y sistemas de vertido de cada una de estas clases de residuos sólidos, de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, las características medio-ambientales del lugar y las políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

ARTÍCULO 3.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS

Queda prohibido el vertido a cauce libre de cualquier tipo de agua residual, sin mediar depuración adecuada a las características del efluente y a las características medio-ambientales de los puntos de vertido, conforme a la legislación sectorial aplicable.

ARTÍCULO 3.2.4. VERTIDOS GASEOSOS

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de gases que contengan sustancias, polvos, olores u elementos ambientales en cantidades superiores a las establecidas en estas Normas y en la normativa sectorial aplicable.

**ARTÍCULO 3.2.5.
OTROS TIPOS DE
CONTAMINACION**

1. Queda prohibido cualquier otro tipo de contaminación (acústica, vibratoria, radioactiva, radioeléctrica, etc.) en niveles superiores a los señalados en estas Normas y en la normativa sectorial aplicable en cada caso.
2. Se prohíbe la publicidad acústica al aire libre.
3. Se prohíben los deslumbramientos en la vía pública.

**ARTÍCULO 3.2.6.
PROTECCIÓN
CONTRA INCENDIOS**

Las construcciones e instalaciones, en su conjunto y en cada uno de sus materiales, deberán cumplir las normas vigentes de prevención y protección contra incendios, aplicables a su actividad.

**ARTÍCULO 3.2.7.
DESARROLLO E
IMPLANTACIÓN DE
ACTIVIDADES
DIVERSAS**

Todas las actividades están sometidas al régimen específico que les corresponde en función de la normativa sectorial aplicable.
Con carácter general se contemplarán las recomendaciones sobre prevención y corrección de Riesgos naturales y tecnológicos, recogidas en el Diagnóstico Ambiental del Plan.

CAPITULO 3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE LA ESCENA URBANA

ARTÍCULO 3.3.1. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Este Capítulo regula, para todo el municipio, las condiciones generales de protección estética del paisaje rural y del entorno urbano.
2. Además de estas condiciones generales y de las condiciones particulares señaladas en las Fichas de Catálogo -de carácter vinculante- han de tenerse en cuenta las recomendaciones –no vinculantes- de actuación en los núcleos rurales que recoge el Catálogo de Núcleos rurales de este Plan.

ARTÍCULO 3.3.2. PROTECCIÓN DEL PAISAJE

1. El paisaje natural del municipio es un bien a conservar. En consecuencia cualquier actuación sobre los elementos o sistemas que lo configuran (topología y morfología del terreno, cauces naturales, canales y acequias de riego, vegetación y arbolado, caminos, cañadas y veredas, sistemas de cercas, corrales, pozos, apriscos, etc.) así como cualquier tipo de construcción o instalación está sujeta a autorización previa.
2. Esta autorización debe contener las prescripciones a cumplir para la conservación y, en su caso, la recuperación de los valores paisajísticos tradicionales, especialmente en todas las áreas clasificadas por este Plan como entorno de interés o suelo rústico con protección.
3. Del mismo modo se conservará el paisaje urbano tradicional de los “entornos de interés” definidos en el Artículo 3.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 3.3.3. PROTECCIÓN DEL PERFIL

1. Debe conservarse el perfil característico de los cascos antiguos, de los núcleos rurales y de los demás “entornos de interés”, impidiendo que se vean alterados por interposición de edificaciones o elementos disonantes por su volumen, su forma, su color, sus materiales o su textura.
2. Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier cartel publicitario en el perímetro de esos conjuntos urbanos o en cualquier otro punto donde puede desfigurar su perfil.

ARTÍCULO 3.3.4. CONSERVACIÓN DEL TRAZADO VIARIO

1. Con carácter general se conservará la estructura viaria de los entornos de interés, el tamaño y morfología de sus manzanas, las alineaciones y las rasantes tradicionales de sus calles, etc., Sólo se admiten modificaciones puntuales de ordenación detallada con la finalidad de resolver problemas concretos, previa exhaustiva justificación de su necesidad y escaso impacto.
2. Cuando el trazado original viario haya sufrido alteraciones reversibles se adoptarán medidas tendentes a la recuperación de las condiciones originales y se atenderán las recomendaciones, genéricas y específicas del Catálogo de Núcleos Rurales del Plan.

ARTÍCULO 3.3.5. PROTECCIÓN DE VISTAS

1. Con carácter general, se protegerán las vistas de los “entornos de interés” teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- A) Vistas de los alrededores desde el entorno de interés.
- B) Vistas del entorno de interés desde los alrededores y desde sus principales accesos.
- C) Vistas interiores del entorno de interés.

2. Los dos primeros supuestos están vinculados a la protección del paisaje. El tercer supuesto se refiere a vistas tanto de elementos edificados concretos (hitos) como de áreas parciales del propio entorno de interés.

ARTÍCULO 3.3.6. CONSERVACIÓN DE ESPACIOS NO EDIFICADOS

1. Los terrenos y los solares sin edificar, el espacio libre privado de parcela, los patios y en general todos los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los espacios libres públicos deberán ser conservados y cuidados por el Ayuntamiento salvo en aquellos supuestos en que funcionen entidades urbanísticas de conservación de esos espacios, a cargo de particulares

ARTÍCULO 3.3.7. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. En general, el arbolado existente debe ser conservado, cuidado y protegido de cualquier daño por sus propietarios, salvo que se justifique fehacientemente la necesidad de resolver algún problema concreto.

2. En cambio la protección del arbolado será total cuando se trate de:

- A) Árboles singulares catalogados.
- B) Formaciones arbóreas catalogadas e incluidas en suelo rústico clasificado como SRPN3 - Espacios Singulares.

ARTÍCULO 3.3.8. CERRAMIENTO DE SOLARES

1. Los solares no edificados deben quedar cerrados con una valla resistente de 2 m. de altura, situada en la alineación oficial y compuesta de materiales que no desentonen con el entorno.

2. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares resultantes tendrán la obligación de ejecutar esa valla, en el plazo de dos meses contados a partir de la terminación de la urbanización correspondiente.

3. La misma obligación alcanza a los propietarios de solares resultantes de cualquier derribo de una finca urbana que invada el espacio libre público.

ARTÍCULO 3.3.9. CIERRES DE FINCAS RUSTICAS

1. Las fincas rústicas podrán ser cercadas con materiales que, salvo en el portón de acceso, habrán de ser naturales (Piedra, madera y elementos vegetales).

2. Los cierres de fincas rústicas han de cumplir las condiciones de posición que impone el Artículo 24.3. LUCyL.

**ARTÍCULO 3.3.10.
SEÑALIZACIÓN VIAL**

1. Queda prohibido adosar señales a cualquier construcción, salvo que con ello se facilite el tránsito de peatones o vehículos por vías estrechas.
2. Esta prohibición no tendrá excepciones en el caso de edificios catalogados.
3. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor medida los ambientes, edificios y “entornos de interés”.

**ARTÍCULO 3.3.11.
SERVIDUMBRES
URBANAS**

1. Sobre los paramentos exteriores de cualquier construcción no catalogada, el Ayuntamiento podrá instalar, modificar o retirar a su cargo soportes, señales, luminarias y cualquier otra infraestructura o servicio urbano de carácter público.
2. El Ayuntamiento actuará en estos casos de conformidad con los más estrictos criterios de ornato público.
3. Los propietarios de las construcciones afectadas quedan obligados a consentirlo como una servidumbre predial exenta de cualquier tipo de contraprestación.

CAPITULO 4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

ARTÍCULO 3.4.1. ALCANCE Y CONTENIDO

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, unas condiciones generales de protección del patrimonio histórico que vienen a completar las condiciones señaladas en el Capítulo anterior.
2. En tanto no se formulen Planes Especiales de Protección de los cascos antiguos, los núcleos rurales y otros "entornos de interés", su protección queda además confiada preventivamente a las condiciones particulares señaladas por las Ordenanzas CC y NRT1 aplicación a cada caso.
3. La protección individualizada de los bienes inmuebles especialmente protegidos por este Plan queda confiada a las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del Catálogo.

ARTÍCULO 3.4.2. CASCO HISTÓRICO DE PONFERRADA

1. Los planos de ordenación tienen grafiado el ámbito del Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico-Artístico de Ponferrada, de aplicación subsidiaria a las determinaciones de este Plan.
2. El Anexo de esta Normas recoge la Normativa Cromática del P.E.P., que sigue siendo de obligado cumplimiento en ese ámbito.
3. El documento Catálogo del Casco Antiguo de este Plan recoge, ligeramente actualizado, el Catálogo del P.E.P. anteriormente vigente.

ARTÍCULO 3.4.3. CATÁLOGOS

1. El documento de Catálogo de este Plan, integrado por el Catálogo Arquitectónico, Catálogo del Casco Antiguo, el Catálogo Arqueológico y el Catálogo de Núcleos Rurales, contiene Fichas individualizadas para cada uno de los inmuebles que este Plan considera de interés cultural. Estas Fichas establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de esos inmuebles.
2. Por otro lado, el documento Catálogo de Núcleos Rurales hace recomendaciones de actuación sobre el espacio común y sobre los demás elementos de la arquitectura rural que merecen ser preservados por sus características arquitectónicas –tipológicas, constructivas y compositivas- y etnográficas, expresión ambas de la cultura popular en el medio rural y garantía de la calidad ambiental de los núcleos urbanos más pequeños del municipio.

ARTÍCULO 3.4.4. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN RURAL TRADICIONAL

De conformidad con lo señalado en el Apartado 2 de Artículo anterior, este Plan establece el siguiente régimen especial de protección de la arquitectura rural del municipio:

1. Ámbito de aplicación.

El régimen especial de protección de la arquitectura rural se aplica individualmente a los edificios así catalogados y señalados en los planos de ordenación. Sus parámetros de regulación, orientados a la preservación y consolidación de sus condiciones de edificación en su estado originario, se superponen en el régimen de calificación urbanística de esta normativa, con las Ordenanzas de Núcleo Rural en su grado 1, o de Equipamientos.

2. Obras permitidas.

A) Solo se permiten ejecutar en esos edificios obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, así como la apertura de aquellos huecos de iluminación y ventilación en fachada que resulten necesarios para cumplir las condiciones generales higiénicas señaladas en estas Normas.

B) Las condiciones estéticas a cumplir en este ámbito son las señaladas en los Artículos 11.6.5. 11.6.6. y 11.6.7. de estas Normas para el Tipo 1 de la Ordenanza NR de Edificación en Núcleos Rurales.

3. Edificabilidad.

A) No se podrán incrementar ni el volumen ni la ocupación del edificio catalogado.

B) Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

4. Alineaciones.

Es obligatorio mantener las líneas de edificación interiores y exteriores del edificio catalogado.

5. Usos.

A) Para la edificación en general, se aplicará el régimen de usos señalado en el Artículo 11.6.11. de estas Normas, salvo que de ello resulte alteración significativa del edificio catalogado.

B) Para los equipamientos, se aplicará el régimen de usos señalado en el Artículo 11.10.8. de estas Normas, salvo que de ello resulte alteración significativa del edificio catalogado.

C) En todo caso se han de cumplir, además, las condiciones generales de los usos señaladas en el Título 6 de estas Normas.

ARTÍCULO 3.4.5. DOCUMENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

1. Sin perjuicio de lo que requieran las condiciones generales, las ordenanzas y los catálogos de aplicación a cada caso, las solicitudes de licencia para actuar sobre bienes inmuebles sujetos a algún tipo de protección o incluidos en "entornos de interés" deben, al menos, contener:

A) El levantamiento a escala adecuada del bien inmueble y de su emplazamiento, así como planos de detalle (planta, alzado y sección) de todos sus elementos protegidos.

B) La descripción fotográfica del bien inmueble, de sus elementos protegidos y de sus elementos más característicos.

C) La descripción pormenorizada de su estado de conservación, de los usos actuales y de los elementos que requieran ser reparados, sustituidos o recuperados.

D) Los alzados y fotografías de su entorno o calle que sirvan de base para comprobar la adecuación de la propuesta.

**ARTÍCULO 3.4.6.
ELIMINACIÓN O
ATENUACIÓN DE
DESAJUSTES
FORMALES**

1. La ejecución de obras en una finca llevará aparejada la obligación de eliminar, o al menos de atenuar si la eliminación no fuera posible, el impacto de aquellos elementos que resulten inadecuados al entorno.
2. En su caso también será obligado interponer pantallas vegetales y otro tipo de cierres visuales que oculten los elementos disonantes que no sea posible eliminar.
3. El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de las anteriores obras de integración estética mediante las correspondientes órdenes de ejecución.

**ARTÍCULO 3.4.7.
HALLAZGOS DE
INTERES**

1. Si se produjeran hallazgos de interés (como descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos, históricos, culturales, etc.) los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos que existieran para actuar sobre ellos.
2. Los hallazgos de interés deben ser inmediatamente puestos en conocimiento de las autoridades competentes para su comprobación, protección, custodia y explotación.

TÍTULO 4 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 4.1.1. OBJETO Y APLICACIÓN

1. Este Título 4 fija, para la totalidad del término municipal, las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.

ARTÍCULO 4.1.2. APLICACIÓN EN SUELO URBANO

Los servicios urbanos mínimos para que un terreno pueda alcanzar la condición de solar son los siguientes:

- A) Acceso por vía urbana en terrenos de uso y dominio público pavimentada y urbanizada con arreglo a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.
- B) Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales y, en su caso, red separativa de pluviales.
- C) Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
- D) Alumbrado público.
- C) Telecomunicaciones.

ARTÍCULO 4.1.3. CONDICIONES PARTICULARES

1. El Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza específica de condiciones de urbanización en la que se completen estas condiciones generales con condiciones particulares de aplicación a casos concretos.

2. En 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 al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

CAPITULO 2 RED VIARIA

ARTÍCULO 4.2.1. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

A los efectos de regular las condiciones mínimas de trazado se distinguen los siguientes tipos de vías:

1. **Vías de conexión.** Son las vías que enlazan los distintos núcleos y barrios entre sí y con el resto de las redes nacionales y locales.
2. **Vías colectoras o viario principal:** Casi siempre vinculadas a las áreas consolidadas, son la que canalizan la mayor parte de los movimientos interiores entre zonas funcionales de la ciudad. Se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una determinada actividad.
3. **Vías locales.** Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio y de la densidad de la edificación.
4. **Sendas peatonales y espacios libres.** Son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios entre los espacios libres públicos (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con estos.
5. **Caminos terreros y pecuarios.** Son aquellos que dan acceso a fincas en Suelo Rústico.

ARTÍCULO 4.2.2. CONDICIONES DE TRAZADO

1. En suelo urbano el trazado seguirá las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación.
2. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía y morfología del terreno evitando desniveles y movimientos de tierras innecesarios.
3. Se establecen unos estándares de trazado, indicados a continuación, para las vías de nueva creación. Los viales de nueva creación reflejados en los planos de ordenación tendrán la anchura acotada en los mismos.
4. El ancho de la calzada y el espacio reservado al tráfico serán fijados en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar y de las características de la zona, así como de la parcelación, la edificación y los usos. Se consideran las siguientes anchuras mínimas, medidas en metros:

ANCHO MÍNIMO	DE CALZADA	ENTRE ALINEACIONES
A) Vías de conexión –N VI, travesías...-	7,00	30,00
B) Vías colectoras –avenidas...-	13,00	24,00
C) Vías locales en áreas residenciales	$\frac{7,00 - 2 \text{ sentidos}}{5,00 - 1 \text{ sentido}}$	12,00
D) Vías locales en áreas industriales	8,00	16,00
E) Sendas peatonales	2,00	-
F) Caminos pecuarios:	ancho mínimo entre cerramientos de parcela = 8,00 m. excepto en el camino de los Comuneros donde el ancho mínimo entre cerramientos de parcela será de 12 m.	

Tabla 1.- Ancho mínimo de vías

ARTÍCULO 4.2.3. SECCIÓN LONGITUDINAL

1. Las pendientes máximas recomendadas son del 6 por 100 tanto en calles como en carreteras de acceso.
2. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

**ARTÍCULO 4.2.4.
ACERAS**

1. Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.
2. Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (se recomienda un 2%).
3. En las soluciones de rasante común a calzada y acera se deberá drenar las aguas de lluvia en la calzada.

**ARTÍCULO 4.2.5.
PAVIMENTACIÓN Y
ENCINTADO**

1. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elementos prefabricados de hormigón colocados sobre una solera adecuada. El pavimento a emplear en las aceras será antideslizante. La anchura mínima de las aceras será de 1,5 m. salvo soluciones de diseño integradas acera / calzada.
2. El arbolado viario se plantará en alcorques marginales con respecto a la acera o incluidos en la banda de aparcamiento. Estos alcorques se dimensionarán suficientemente, ajustándose al porte de la planta, con unas dimensiones mínimas de 1 m. x 1 m. (o diámetro de 1,2 m. para alcorques circulares) para árboles de pequeño porte y de 1,5 m. x 1,5 m. para las especies de porte medio y gran porte. Se dará un tratamiento orgánico suficiente del suelo del interior del alcorque previo a la plantación del arbolado. Las plantaciones se harán con la profundidad y elementos de protección suficientes para garantizar la no alteración superficial y constructiva de las aceras, por el crecimiento de las raíces.
3. En aceras suficientemente anchas (de 4 o más metros de anchura) se recomiendan alcorques corridos en una banda vegetal de, al menos 1,5 m. de anchura.
4. Se incluirán instalaciones de riego localizado para el mantenimiento de estos árboles y se facilitará la permeabilidad del suelo y la captación de pluviales por el alcorque.
5. Los alcorques estarán realzados y defendidos de posibles agresiones derivadas del tráfico o de usos incorrectos de la vía pública.

**ARTÍCULO 4.2.6.
CONTENEDORES DE
RESIDUOS SÓLIDOS**

Sobre este particular se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

CAPITULO 3 ABASTECIMIENTO DE AGUA

ARTÍCULO 4.3.1. CARACTERISTICAS DE LA RED

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento.
2. La distribución de la red de abastecimiento de agua debe ser de estructura mallada.

ARTÍCULO 4.3.2. RIEGOS E HIDRATANTES

1. Se cumplirá lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios en los edificios en cuanto al número, sección y separación de los hidrantes.
2. La red hidráulica de abastecimiento de los hidrantes cumplirá lo dispuesto en la Normativa sobre Accesibilidad y entornos de los edificios y sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios o aquella normativa que la sustituyere.
3. En las zonas de parques y jardines se proveerá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.
4. Las bocas de riego responderán al modelo adoptado por el Ayuntamiento. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

CAPITULO 4 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACIÓN

ARTÍCULO 4.4.1. CARACTERISTICAS DE LA RED

1. La red de saneamiento será unitaria o separativa, dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.
2. En suelo urbanizable, la red de saneamiento contará con un sistema separativo.
3. En las redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose en la tubería a través de pozos sifónicos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de pluviales.
4. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todos los colectores. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
5. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 m por debajo de la acera y de aquellas zonas que puedan quedar sometidas a tráfico pesado.
6. Preferentemente, las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria.

ARTÍCULO 4.4.2. DEPURACIÓN

1. La red de los nuevos desarrollos urbanos deberá afluir a la red de saneamiento municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente. En suelo urbano se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes, fosas sépticas, etc.
2. La depuración constará de un pre-tratamiento físico y un tratamiento biológico hasta garantizar un 90% de reducción de la D.B.O.
3. En el caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
4. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.
5. En todo caso se respetarán los criterios de urbanización e infraestructuras del municipio.

CAPITULO 5 ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PÚBLICO, GAS Y TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 4.5.1. SUMINISTRO DE ENERGIA, TENDIDO Y ACOMETIDAS

1. Los nuevos tendidos, incluidos los de reposición de los antiguos, tanto de electricidad como alumbrado público, teléfono y telecomunicaciones, sólo podrán ser aéreos en suelo rústico. En las zonas urbanas discurrirán bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.
2. Los centros de transformación, estaciones y sub-estaciones, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.
3. Será obligatoria la integración de los centros de transformación en lo construido, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.
4. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y en aquellos casos en que lo exija la inexistencia de suelo o de locales aptos para albergar el servicio. En este caso, la instalación se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.
5. Los camarines, armarios de contadores y cuadros de protección deberán integrarse convenientemente en la edificación, de manera que su acceso cumpla la normativa y no resulten disonantes con el entorno. Para ello se dispondrán en el interior de nichos provistos de tapas ciegas con un tratamiento similar al de la fachada o su carpintería.
6. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes y futuras, así como la normativa de la compañía suministradora.

ARTÍCULO 4.5.2. ALUMBRADO PUBLICO

1. A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:
 - A) Vías de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y aquellas que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.
 - B) Vías y espacios públicos relevantes. Aquellos en las que por sus características comerciales, representativas, por ser zonas de paseo o por soportar un tráfico intenso deben poseer una iluminación especial.
 - C) Resto de las vías. Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.
2. En el alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo, preferiblemente de vapor de sodio, y reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte o en sentido vertical ascendente. Al menos en las áreas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m. y se evitará utilizar luminarias con emisión de luz directa hacia el hemisferio superior. Todas las superficies de la luminaria con flujo de luz saliente cuya normal tenga un ángulo con la horizontal igual o superior a 90º deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas de la luminaria. En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada los laterales o difusores deberán ser opalinos de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.

ARTÍCULO 4.5.3. CABLEADO EN FACHADAS

Se prohíbe la nueva instalación de cualquier tipo de sistema de cableado visto en fachadas.

TÍTULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 5.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales que ha cumplir toda construcción, en función de sus propias características y de las características de su entorno, con independencia de la clase de suelo en que se ubique.
2. Este Título agrupa esas condiciones generales del modo siguiente:
 - A) Condiciones Morfológicas.
 - B) Condiciones de Aprovechamiento.
 - C) Condiciones de las Dotaciones y Servicios.
 - D) Condiciones de Seguridad.
 - E) Condiciones Estéticas.
3. Estas condiciones generales son de aplicación a las obras de acondicionamiento de locales, de nueva construcción y de reforma, rehabilitación y reestructuración de más del 50% de la superficie construida.
4. Además de estas condiciones generales, toda construcción debe cumplir las condiciones particulares que le sean de aplicación en razón de su ubicación territorial, de sus condiciones particulares de protección, de los usos a los que sea destinada y de la legislación sectorial que le sea de aplicación. El aprovechamiento urbanístico de los predios queda pues definido por la conjunción de todas esas condiciones.

CAPITULO 2

CONDICIONES MORFOLÓGICAS GENERALES – DEFINICIONES

ARTÍCULO 5.2.1. PARCELA

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno legalmente conformada o dividida como unidad predial.
2. A los efectos de este Plan se entenderá que una parcela está legalmente conformada o dividida como unidad predial cuando sus lindes y dimensiones quedan amparadas por una licencia municipal de parcelación (o segregación) o por otro documento público que acredite esas dimensiones.

ARTÍCULO 5.2.2. PARCELA MINIMA

1. Parcela mínima es la superficie mínima que debe tener cualquier parcela para cumplir las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. Este Plan fija condiciones de parcela mínima:
 - A) A efectos de edificación, cuando señala una superficie mínima para que la parcela sea edificable.
 - B) A efectos de parcelación o segregación, cuando fija la superficie mínima que deben alcanzar las fincas resultantes de ese proceso.
3. Sólo se permite la segregación de parcelas de superficie inferior a la parcela mínima si se cumplen simultáneamente las dos condiciones siguientes:
 - A) La finca matriz mantiene una superficie no inferior a la parcela mínima.
 - B) La parcela segregada inferior a la mínima se agrega simultáneamente a otra parcela colindante para constituir nuevas fincas, todas ellas superiores a la parcela mínima.
4. No se permite la segregación de parcelas vinculadas o afectadas legalmente a los usos autorizados en las mismas, incluidas aquellas en que conforme a la legislación urbanística se hubiera ejecutado toda la edificabilidad permitida sobre la misma o la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente de ejecutar si resultase inferior a la parcela mínima, con las salvedades de los puntos anteriores.

ARTÍCULO 5.2.3. PARCELA EDIFICABLE

1. Se entiende por parcela edificable aquella porción de parcela que es susceptible de ser edificada con arreglo a las determinaciones de este Plan.
2. En suelo urbano consolidado, las parcelas serán edificables cuando alcancen la condición de solar establecida en el Artículo 24.1. RUCyL. y se hayan cumplido, en su caso, los deberes que impone el Artículo 41 RUCyL.
3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, las parcelas serán edificables cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización necesarias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 24.2. RUCyL y se hayan cumplido, en su caso, los deberes que imponen los Artículos 43 y 45 RUCyL, respectivamente.
4. En suelo rústico, las parcelas serán edificables cuando lo autorice el régimen señalado, para cada categoría de suelo, según el Título 7 de estas Normas.
5. En los casos de los Apartados 2 y 3 anteriores, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de la urbanización correspondiente.

**ARTÍCULO 5.2.4.
LINDEROS**

1. Los linderos de parcela son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen del espacio libre público o de las parcelas colindantes.
2. El frente de parcela es el lindero que coincide con la alineación oficial.
3. Los laterales de parcela son los linderos colindantes con al frente de parcela.
4. El fondo de parcela está constituido por los linderos que no son colindantes con el frente de parcela.
5. Medianería es todo lindero que separa dos parcelas colindantes.

**ARTÍCULO 5.2.5.
ALINEACIONES Y
LÍMITES DE
ORDENACIÓN**

1. Son las líneas señaladas por los planos de ordenación para diferenciar los ámbitos de aplicación de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
2. Corresponde al Ayuntamiento fijar detalladamente sobre el terreno la posición exacta de esos límites y alineaciones, teniendo en cuenta la realidad del lugar, lo dispuesto en los planos de ordenación y el margen de error admisible en función de la escala de la cartografía que haya servido de base a la ordenación.

**ARTÍCULO 5.2.6.
ALINEACIÓN OFICIAL**

1. Es la línea señalada por los planos de ordenación para separar los suelos destinados al sistema viario público de los otros usos.
2. No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos y cuerpos volados que se fijan en estas Normas.

**ARTÍCULO 5.2.7.
ALINEACIÓN
INTERIOR**

Es la línea señalada por los planos de ordenación para separar el espacio libre de parcela de la porción de parcela susceptible de ser ocupada por toda construcción que no sea enteramente subterránea.

**ARTÍCULO 5.2.8.
SOPORTAL**

Se entiende por soportal a la porción cubierta de la planta baja de un edificio, abierta a fachada e incorporada a la vía pública por el planeamiento urbanístico mediante el señalamiento de una alineación interior válida sólo en esa planta.

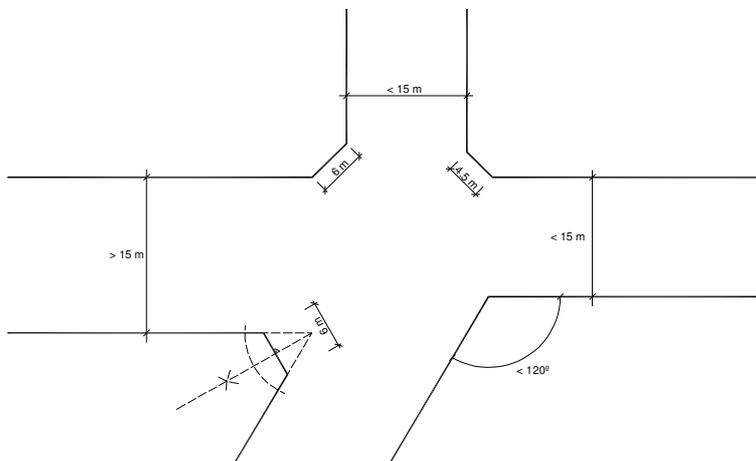
ARTÍCULO 5.2.9. CHAFLÁN

1. En numerosas esquinas de las alineaciones oficiales que delimitan las manzanas, los planos de ordenación detallada señalan la obligación de disponer un chaflán, bien para mejorar la visibilidad, bien para facilitar el mallado de las infraestructuras urbanas en los cruces de calles.

2. Independientemente de la precisión de su grafismo y salvo indicación contraria, esos chaflanes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Longitud: - 4,5 m. cuando ninguna de las dos calles tenga una anchura superior a 15 m.
- 6 m. en los demás casos.
- B) Posición: salvo clara indicación en contra, la dirección del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones oficiales que confluyen en él.

3. A todos los efectos el chaflán tendrá carácter de alineación oficial.



Dibujo 1.- Chaflán.

ARTÍCULO 5.2.10. FACHADA EXTERIOR

Se considera fachada exterior a la fachada de un edificio cuando está situada sobre la alineación oficial.

ARTÍCULO 5.2.11. FACHADA INTERIOR

Se considera fachada interior a la fachada de un edificio cuando está abierta a patio de manzana o a espacio libre privado.

ARTÍCULO 5.2.12. FACHADA A PATIO

Se considera fachada a patio a la fachada de un edificio cuando está abierta a patio de parcela.

ARTÍCULO 5.2.13. LINEA DE EDIFICACION

Es la intersección de cualquier fachada, testero u otro elemento constructivo con el terreno natural o con el terreno modificado si este quedase a cota inferior a aquel.

**ARTÍCULO 5.2.14.
SEPARACIÓN A
LINDEROS –
RETRANQUEO**

Es la separación horizontal obligatoria de la línea de edificación con respecto a las alineaciones exteriores o a los linderos de la parcela edificable.

**ARTÍCULO 5.2.15.
ENTRANTE**

Es el retranqueo de una porción de fachada respecto de la línea de edificación para formar porches, terrazas, balcones, solanas, etc.

**ARTÍCULO 5.2.16.
SEPARACIÓN DE
EDIFICIOS**

Es la distancia que separa las fachadas de edificios situados en parcelas diferentes.

**ARTÍCULO 5.2.17.
TESTEROS Y
MEDIANERAS**

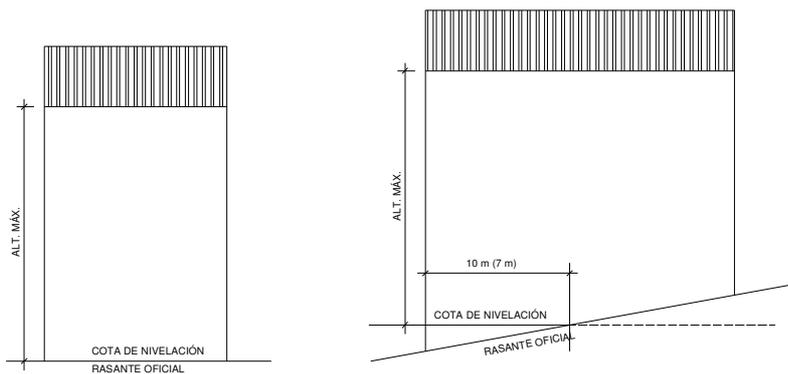
1. Son testeros los paramentos ciegos de cualquier fachada interior.
2. Son medianeras los testeros situados en el lindero que separa dos parcelas.
3. Los testeros que queden al descubierto deben ser acabados con los mismos materiales que las fachadas exteriores o interiores del edificio al que pertenezcan.

**ARTÍCULO 5.2.18.
RASANTE**

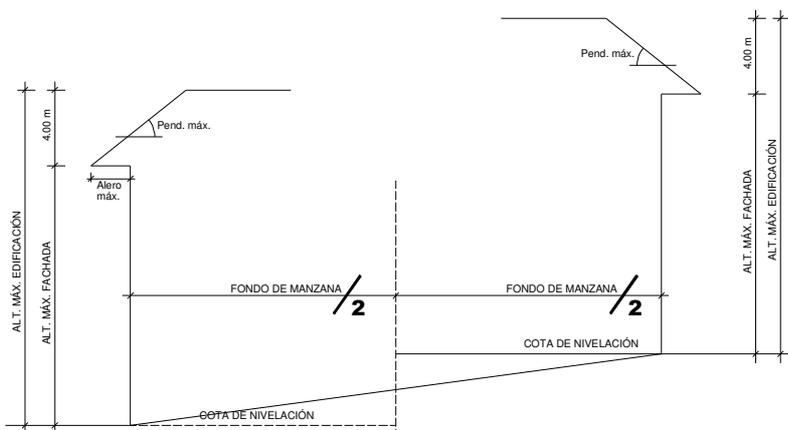
1. Es la línea altimétrica señalada por el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas y de los espacios libre públicos, bien a eje de calle, bien en la alineación oficial, bien en la línea de edificación.
2. Corresponde al Ayuntamiento fijar sobre el terreno la posición de esa rasante oficial, teniendo en cuenta la realidad del lugar, las cotas señaladas en los planos de ordenación, el margen de error admisible en la cartografía que haya servido de base a la ordenación y, en su caso, lo señalado en el Artículo 3.3.4.2 de estas Normas.

**ARTÍCULO 5.2.19.
COTA DE
NIVELACION**

1. Es el punto de referencia altimétrica establecido por este Plan para medir las alturas de cualquier edificación.
2. La cota de nivelación queda establecida como sigue:
 - A) En las Ordenanzas CA y NR-T1, la cota de nivelación será coincidente con el punto de la rasante situado a 7 m. del punto más bajo de la fachada principal del edificio.
 - B) En las demás ordenanzas, cuando se construya en la alineación oficial, la cota de nivelación será coincidente con el punto de la rasante en la alineación oficial situado a 10 m. del punto más bajo de la fachada de cada cuerpo de edificación.
 - C) En el resto de situaciones –solares con edificaciones exentas de la alineación– tendrá carácter de cota de nivelación cualquier punto de la línea de edificación.
3. En todo caso la cota de nivelación sirve de referencia al fondo edificable correspondiente a la alineación en que se asiente.
4. Sin perjuicio de lo anterior, en solares con frente a alineaciones opuestas de distinta rasante, la cota de nivelación servirá de referencia hasta la mitad de la manzana, entendiendo por tal límite la bisectriz del ángulo formado por esas alineaciones.



Dibujo 2.- Cota de nivelación



Dibujo 3.- Sección Normal a la fachada

**ARTÍCULO 5.2.20.
ALTURA DE
FACHADA**

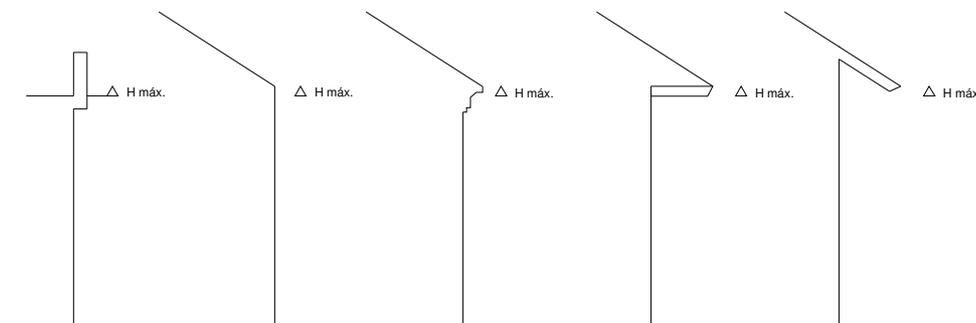
1. La altura de fachada es la altura de la fachada de un edificio medida, en metros o en número de plantas, entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa del edificio.

2. Este Plan fija la altura máxima de fachada en metros lineales, en número de plantas o indistintamente de ambas maneras, según la ordenanza o el régimen de aplicación.

3. La altura máxima de fachada señalada en número de plantas tiene la siguiente equivalencia en metros:

- A) La planta baja equivale a 4,50 m.
- B) Cada planta de piso equivale a 3,50 m.

Planta	Baja	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª
Nº Plantas	1 (B)	2 (B+1)	3 (B+2)	4 (B+3)	5 (B+4)	6 (B+5)	7 (B+6)
Altura Máxima en m.	4.5 m	8.0 m	11.5 m	15.0 m	18.5 m	22.0 m	25.5 m



Dibujo 4.- Altura de fachada

**ARTÍCULO 5.2.21.
ALTURA MINIMA**

1. Es la altura mínima de fachada que puede tener un edificio.

2. La altura mínima se ha de medir entre la cota de nivelación y la cara superior del alero o la cornisa de un edificio.

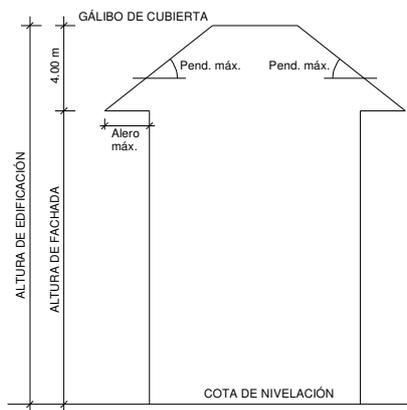
3. La altura mínima de fachada queda fijada en 1 planta excepto:

- A) En la Ordenanza CA: 2 plantas.
- B) Cuando la altura máxima de fachada sea superior a 3 plantas: 2 plantas menos que la altura máxima de fachada.
- C) No será de aplicación para la ordenanza de Equipamientos y Servicios Terciarios en edificio exento.

4. La altura de planta baja es la distancia vertical existente entre la línea de edificación y la cara inferior del forjado de techo de esa planta baja. Sus máximos y mínimos suelen venir fijados por las Ordenanzas.

**ARTÍCULO 5.2.22.
ALTURA DE
EDIFICACION**

1. Es la altura de coronación de cualquier construcción.
2. La altura de edificación se ha de medir en metros lineales desde la cota de nivelación.
3. La altura máxima de edificación es la señalada por el planeamiento urbanístico como valor límite de la altura de edificación.



Dibujo 5.- Sección normal a la fachada

**ARTÍCULO 5.2.23.
GALIBO DE
CUBIERTA**

1. Es el volumen máximo edificable por encima de la altura de fachada realmente construida.
2. El gálibo de cubierta queda delimitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada exterior o interior, por una línea apoyada en el teórico borde superior del alero máximo permitido en esa fachada y con inclinación igual a la pendiente máxima de gálibo autorizada en cada zona.
3. En ningún caso el gálibo de cubierta tendrá:
 - A) Una altura superior a 4 m. contados desde la altura de fachada.
 - B) Una inclinación superior a 45°.
4. El concepto de gálibo no es de aplicación en:
 - A) Los ámbitos regidos por las Ordenanzas CA, CC, NRT1 y EPHU
 - B) El suelo rústico.

**ARTÍCULO 5.2.24.
CONSTRUCCIONES
POR ENCIMA DEL
GALIBO DE
CUBIERTA**

Fuera del galibo de cubierta solo se permitirá la colocación de:

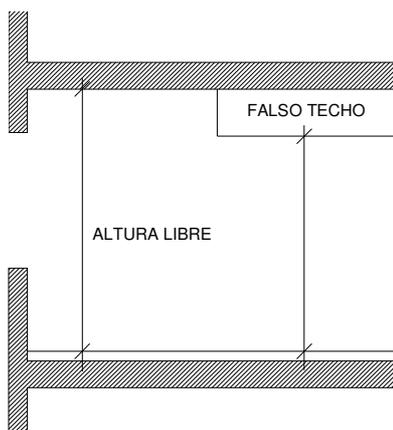
1. Las chimeneas, los captadores solares, las instalaciones de telecomunicaciones, los casetones de núcleos de ascensores y cajas de escaleras al servicio del inmueble, técnicamente justificados.
2. Los adornos y protecciones previstos en el proyecto de obra mayor que se pudieran retirar sin menoscabo de la superficie construida, de la estructura portante o de las instalaciones del edificio.
3. Los mástiles y antenas –incluidos los de las estaciones base de telefonía móvil– que no superen en más de 5 m. la altura de edificación del inmueble, cuando cumplan la legislación sectorial y las condiciones particulares que impone este Plan, incluidas en su caso las condiciones estéticas de aplicación a los entornos de interés.
4. En las Ordenanzas CA, CC, NRT1 y EPHU la formación de cubierta se regirá por las condiciones particulares señaladas en la respectiva Ordenanza.

**ARTÍCULO 5.2.25.
VOLUMEN
CONSTRUIDO**

Es el volumen que ocupa un edificio por encima de la línea de edificación.

**ARTÍCULO 5.2.26.
ALTURA LIBRE**

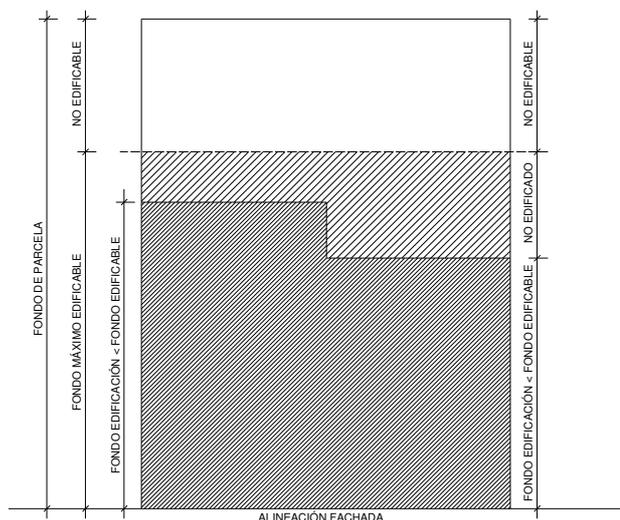
1. Se entiende por altura libre la distancia vertical existente entre la cara superior del pavimento terminado y el plano de techo de una misma planta.
2. Se entiende por altura libre mínima, la menor altura libre autorizada en cada caso por este Plan.
3. La altura libre mínima suele venir fijada por las condiciones de uso.



Dibujo 6.- Altura libre

**ARTÍCULO 5.2.27.
FONDO EDIFICABLE**

1. Es la máxima distancia, medida desde la alineación oficial, a la que puede situarse la fachada interior de un edificio.
2. En la Ordenanza 3 (MC), el fondo edificable en planta de piso queda señalado en los planos de ordenación mediante una línea de trazos que también sirve para delimitar, en una manzana, los ámbitos de aplicación de dos alturas máximas diferentes.



Dibujo 7.- Fondo edificable

**ARTÍCULO 5.2.28.
ÁREA DE
MOVIMIENTO**

1. Es la porción de solar dentro de la cual puede situarse libremente toda construcción que no sea enteramente subterránea.
2. El área de movimiento puede quedar definida:
 - A) Expresamente en los planos o fichas particulares de ordenación, mediante una trama delimitada por alineaciones interiores o exteriores.
 - B) Implícitamente, mediante la conjunción de las condiciones de posición (alineaciones, retranqueos, chaflanes, separación a linderos, separación entre edificios, etc.) y de aprovechamiento (ocupación, fondo edificable, superficie edificable, etc.).
3. Salvo indicación en contra, las construcciones enteramente subterráneas pueden situarse fuera del área de movimiento.

**ARTÍCULO 5.2.29.
SUPERFICIE
OCUPADA –
OCUPACIÓN**

1. Superficie ocupada es la superficie encerrada por las líneas de edificación de cualquier construcción.
2. Ocupación es la medición en metros cuadrados (m².) de esa superficie ocupada.

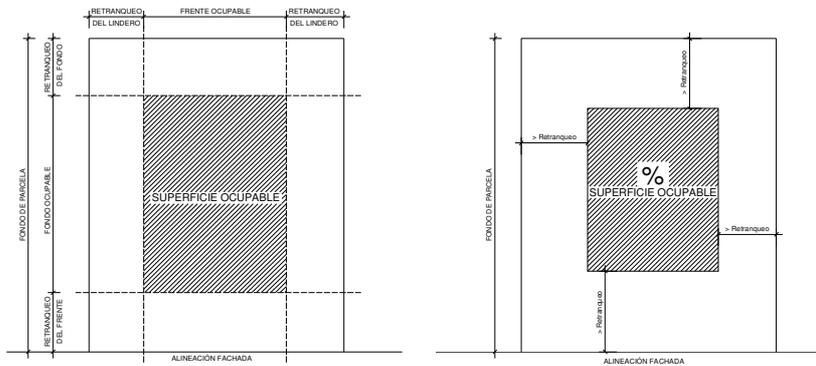
**ARTÍCULO 5.2.30.
SUPERFICIE
OCUPABLE –
COEFICIENTE DE
OCUPACIÓN**

1. Superficie ocupable es el tamaño máximo que puede alcanzar la superficie ocupada por una construcción.

2. La superficie ocupable puede quedar fijada:

- A) Indirectamente, mediante la conjunción de referencias de posición.
- B) Directamente, mediante el señalamiento en m². de esa superficie ocupable.
- C) Proporcionalmente, mediante el señalamiento de un coeficiente de ocupación establecido entre la superficie ocupable y una superficie de referencia. Por regla general esa superficie de referencia coincide con la superficie total de la parcela edificable. Pero en el caso de la Ordenanza 7 (EM), esa superficie de referencia está exclusivamente constituida por la porción de parcela incluida en una banda de 50 m. de fondo contados desde la alineación oficial.

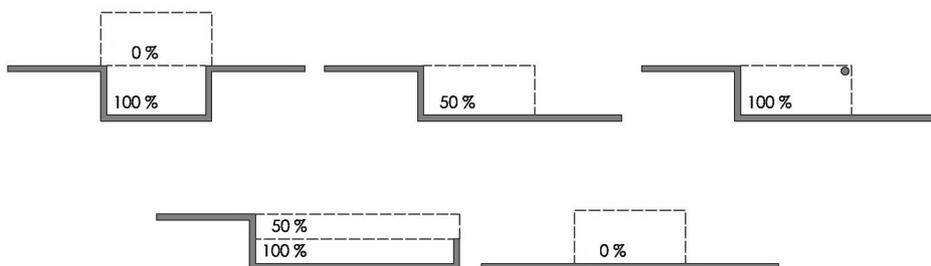
3. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad del solar con la limitación que impone el Artículo 38.3 b) LUCyL y la excepción señalada en el Artículo 11.1.10.2.b de la Ordenanza 1 (CA) de estas Normas.



Dibujo 8.- Superficie ocupable

**ARTÍCULO 5.2.31.
SUPERFICIE
CONSTRUIDA**

1. La superficie construida por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de esa planta.
2. Del cómputo de la superficie construida en una planta se excluirán los espacios abiertos de uso público aunque estén cubiertos (entrantes, pasajes, soportales ...), las plantas bajas porticadas cuando estén abiertas, los patios y calles de circulación de uso público cubiertos por lucernarios aunque estén ventilados mecánicamente, los vanos de los espacios en doble altura, la porción de los cuerpos volados que esté abierta por tres lados, los vuelos y demás elementos exclusivamente ornamentales, la superficie bajo cubierta que no tenga posibilidades de uso o esté destinada a instalaciones generales de un edificio colectivo. A efectos del cómputo de la edificabilidad se excluirán de la superficie los sótanos y semisótanos.
3. Del cómputo de la superficie construida en una planta se deducirá el 50% de la porción de los porches y cuerpos volados abiertos al menos por dos lados.
4. La superficie construida de un edificio será la suma de la superficie construida computable de todas sus plantas y entreplantas.



Dibujo 9.- Superficie construida

**ARTÍCULO 5.2.32.
SUPERFICIE UTIL**

Es la superficie libre existente entre los paramentos verticales de un local con altura libre no inferior a la señalada para su uso.

**ARTÍCULO 5.2.33.
PLANTAS**

1. Se consideran plantas los distintos niveles en que se desarrolla la superficie edificada. Este Plan distingue las plantas siguientes:

A) Sótano:

- Se entiende por planta sótano aquella planta que tiene el techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.
- Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.

B) Semisótano:

- Se entiende por planta semisótano aquella planta que tiene la cara superior del pavimento terminado por debajo de la cota de nivelación del edificio y el plano de techo por encima de esa cota de nivelación.
- Cuando el techo de esta planta esté a más de 1m. por encima de la cota de nivelación del edificio, la planta semisótano computará a efectos del cómputo del número de plantas del edificio.
- Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.
- La ocupación de la planta semisótano no podrá superar la ocupación permitida en planta baja.

C) Planta baja:

- Se entiende por planta baja, la planta sobre rasante que tiene la cara superior del pavimento terminado al nivel de la cota de nivelación del edificio o ligeramente por encima.
- El acceso principal a un edificio ha de estar situado en planta baja.

D) Planta de piso:

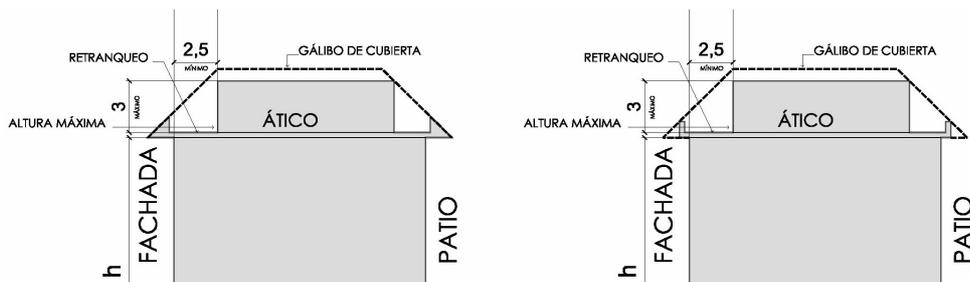
- Se entiende por planta de piso cualquier planta situada entre la planta baja y la planta bajo-cubierta.
- Salvo indicación en contra, su altura libre mínima será de 2,50 m.

E) Bajo cubierta:

- Se entiende por planta bajo cubierta la planta enteramente situada dentro del gálibo de cubierta.
- Su aprovechamiento urbanístico podrá ser independiente del de la planta de piso inferior, incluso en caso de uso residencial.
- Solo se admite la construcción de una planta dentro del gálibo de cubierta.
- En la obra de nueva construcción regida por las Ordenanzas 3 (MC), 4 (BL) y 7 (EM), la superficie ocupada de la planta bajo cubierta no podrá superar el 75% de la superficie ocupada de la planta inmediatamente inferior, una vez despojada ésta de sus cuerpos volados. Esta condición incluye los **áticos**, permitidos en las citadas ordenanzas MC, BL y EM.
- Salvo en la Ordenanza CA y en los áticos con las condiciones definidas a continuación, los usos situados en planta bajo-cubierta (excepto trasteros e instalaciones) deben quedar vinculados al uso de la planta inmediatamente inferior.

F) Ático:

- Se entiende por ático la planta situada por encima de la altura máxima de fachada, inscrita en el gálibo de cubierta, incluyendo también la altura del peto en la misma y con una altura máxima de cornisa de 3 m medidos sobre el solado acabado de la terraza.
- Se permite su uso como vivienda independiente, siempre bajo las condiciones de retranqueo mínimo respecto al plano de fachada exterior principal de 2,50 m. y dentro de la ocupación máxima del 75% respecto a la planta inmediatamente inferior, una vez despojada ésta de sus cuerpos volados.



Dibujo 10.- Ático

2. Entreplanta:

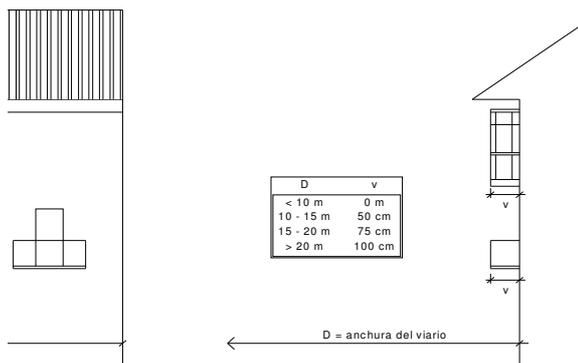
- A) Se entiende por entreplanta el nivel de edificación construido entre el suelo y el techo de una misma planta.
- B) La entreplanta no computa como planta a los efectos de la medición de altura de fachada pero su superficie construida computa a efectos de edificabilidad.
- C). Su superficie útil no podrá superar el 50 % de la superficie útil del local de la misma planta al que está adscrita.
- D). Salvo indicación en contra, dependiente de los usos, su altura libre mínima será de 2,50 m.
- E). Solo se admite la construcción de una entreplanta por planta.

ARTÍCULO 5.2.34. VUELOS

1. Se consideran vuelos los elementos arquitectónicos fijos, de marcado carácter superficial, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos aleros, cornisas, marquesinas, partesoles u otros elementos decorativos que no generen superficie útil.
2. El saliente máximo de estos vuelos será de 1,50 m. contados desde el paramento exterior de la fachada.
En calles inferiores a 10 m. de ancho el saliente máximo de estos vuelos será de 0,90 m.
3. Los vuelos estarán situados a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación.

**ARTÍCULO 5.2.35.
CUERPOS VOLADOS**

1. Se consideran cuerpos volados los elementos arquitectónicos fijos, de carácter volumétrico, abiertos o no, que sobresalen de la fachada de un edificio, ya sean estos balcones, terrazas, miradores, galerías, tendederos, o cualesquiera otros tipos de voladizo que generen superficie útil.
2. Los cuerpos volados solo podrán situarse en plantas de piso y a una altura mínima de 3 m. medidos en vertical desde cualquier punto de la línea de edificación. Deberán separarse al menos 0,60 m. de las medianerías laterales.
3. Salvo indicación contraria, los cuerpos volados solo podrán situarse en fachadas abiertas a:
 - A) Espacios libres públicos de anchura no inferior a 10 m.
 - B) Espacios libres de parcela de anchura no inferior a 10 m.
 - C) Combinaciones de los dos anteriores de anchura no inferior a 10 m.
4. Salvo indicación contraria, los cuerpos volados no podrán situarse en fachadas o patios abiertos a:
 - A) Patios de parcela.
 - B) Patios de manzana.
5. Salvo indicación contraria, el saliente máximo de los cuerpos volados será de:
 - A) 0,50 m. frente a espacios con anchura inferior a 15 m.
 - B) 0,75 m. frente a espacios con de anchura inferior a 20 m.
 - C) 1,00 m. en los demás casos autorizados.
6. Para el señalamiento del saliente máximo conforme a la norma anterior, se estará a la "moda" de la calle o plaza a la que dé frente la fachada y no a una circunstancia atípica de esa calle.
7. En los chaflanes, el saliente máximo será el de la calle contigua más ancha.
8. La superficie construida de los cuerpos volados de un edificio se medirá independientemente para cada fachada o grupo de fachadas contiguas (incluidas las correspondientes a chaflanes) y, en conjunto, no será superior al resultado de multiplicar la longitud de esas fachadas en la línea de edificación por el saliente máximo del cuerpo volado y por dos tercios del número de plantas de piso construidas.
9. La superficie construida anterior se podrá disponer libremente con las siguientes condiciones:
 - A) No superará, en ningún caso, el saliente máximo.
 - B) En el supuesto de dos o más fachadas contiguas (solares en esquina, por ejemplo), se podrá considerar como si fuera una sola.
 - C) En el supuesto de fachadas no contiguas (solares con fachada a dos calles paralelas, por ejemplo), esa la superficie construida se contabilizará y se dispondrá por separado en cada una de ellas.



Dibujo 11.- Cuerpos volados

CAPITULO 3

CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 5.3.1. SUPERFICIE EDIFICABLE

Es el tope señalado por el planeamiento a la superficie construida total que se puede edificar en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.2. VOLUMEN EDIFICABLE

Es el tope señalado por el planeamiento al volumen total que se puede edificar en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.3. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad es la medida superficial o volumétrica alcanzada respectivamente por la superficie o el volumen construidos en una determinada porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Es la relación existente entre la superficie o el volumen edificables y la superficie de la proyección horizontal de una determinada porción de suelo denominada "superficie de referencia".

2. El coeficiente de edificabilidad se expresa en las Ordenanzas y planos de Ordenación en términos de superficie, en m²./m². o en m³/m².

3. El señalamiento de un coeficiente de edificabilidad a una determinada porción de suelo fija la edificabilidad máxima que se puede materializar sobre esa porción de suelo; si de la aplicación conjunta de otras condiciones de posición, ocupación, altura, fondo, forma, volumen, separación a linderos, etc. resultase una edificabilidad menor, esta será la edificabilidad máxima permitida en esa porción de suelo.

ARTÍCULO 5.3.5. DENSIDAD

1. En ocasiones este Plan utiliza el concepto de densidad, acuñado por el Artículo 36 de la LUCyL, para limitar el aprovechamiento de una determinada porción de suelo.

2. Esta densidad puede venir señalada en los centroides de los planos de ordenación, en las Fichas de los Sectores o en la demás documentación de este Plan, de algunas de las siguientes maneras:

- A) En términos de superficie, como coeficiente entre la superficie edificable y la superficie de referencia de una determinada porción de suelo (m²./ m². ó m²./ Ha).
- B) En número de viviendas por hectárea (Viv./Ha)
- C) En términos absolutos, como máxima superficie construida (edificabilidad en m².) o máximo número de viviendas (nº Viv.) autorizados en esa porción de suelo.

**ARTÍCULO 5.3.6.
MODIFICACIÓN DE
LAS CONDICIONES
MORFOLÓGICAS**

1. Excepcionalmente, si de la aplicación de las condiciones de posición, ocupación, altura, fondo, forma, volumen, separación a linderos, etc. resultase una volumetría claramente inadecuada desde el punto de vista técnico o estético, el Ayuntamiento podrá aprobar mediante estudio de detalle una construcción alternativa que no supere ni la superficie ni el volumen edificables iniciales.

2. Salvo en el suelo rústico y en los “entornos de interés” del suelo urbano, esa construcción alternativa podrá superar en una planta la altura máxima permitida.

**ARTÍCULO 5.3.7.
ACREDITACIÓN DE
SUPERFICIES**

En las porciones de suelo donde las condiciones de aprovechamiento o de ocupación vengan señaladas en función de su superficie será preciso acreditar fehacientemente esta última mediante documento público.

CAPITULO 4 CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS

ARTÍCULO 5.4.1. PIEZA HABITABLE

1. Se considera pieza habitable todo local en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá tener contacto directo con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad singular que se realice en ella, en cuyo caso deberá contar con ventilación forzada.
3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, con la excepción que se regula en el Artículo 6.1.6. de estas Normas

ARTÍCULO 5.4.2. VENTILACIÓN

Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

1. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
2. Forzada, cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

ARTÍCULO 5.4.3. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES

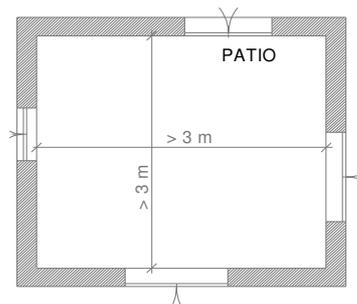
1. Salvo indicación contraria, toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la superficie útil de la pieza habitable. Se permiten dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación de anchura no inferior a 2 m.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión, al menos, equivalente al 1/16 de la superficie útil de la pieza habitable, acorde en todo caso con el C.T.E.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para la eliminación de esos gases.

**ARTÍCULO 5.4.4.
PATIO**

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de edificio.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patio:
 - A) **Patio de parcela:** es aquel que está situado, siquiera parcialmente, en el interior del fondo edificado.
 - B) **Patio de manzana:** es el patio que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con otras parcelas próximas, formar un espacio libre único común para todas ellas.
 - C) **Patio cerrado:** es el patio de parcela cerrado por la edificación en todo su perímetro.
 - D) **Patio abierto:** es el patio que no está cerrado por la edificación en todos sus frentes.
 - E) **Patio abierto a lindero:** es el patio de parcela situado junto a los laterales o el fondo de la parcela.
 - F) **Patio abierto a fachada:** es el patio de parcela abierto a la fachada exterior de un edificio.
 - G) **Patio mancomunado:** es el patio de parcela que da luces a edificios situados en solares diferentes.
3. El suelo de cualquier tipo de patio comunitario contará con acceso directo desde un espacio libre público, espacio libre privado, espacio común de circulación u otro espacio comunitario que haga posible la obligada limpieza y policía del mismo.
4. En edificios de superficie construida inferior a 1000 m²., cuando la disposición del acceso directo anterior penalice desproporcionadamente la distribución racional de la planta de acceso al patio comunitario, el Ayuntamiento podrá consentir soluciones alternativas (por ejemplo la constitución de una servidumbre de paso a través de locales de propiedad privada) que permitan alcanzar el mismo objetivo.

ARTÍCULO 5.4.5. DIMENSIONES DE LOS PATIOS

1. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas habitables abiertas a él sean, como mínimo, iguales a un cuarto de la altura del patio, medida esta desde la cara superior del pavimento de esas piezas hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros. Los paramentos que delimiten el patio serán totalmente verticales -90° respecto a la horizontal- a efectos del cómputo de la altura.
2. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas no habitables abiertas a él (escaleras, pasillos, aseos, baños, etc.) sean, como mínimo, de 3 m.
3. A efectos de lo indicado en los Apartados anteriores, se entiende por luz recta de un hueco, la distancia entre el paramento exterior de la fachada que aloja el hueco y el muro o lindero opuesto, medida sobre una perpendicular a la propia fachada situada a eje del hueco.
4. Por otro lado, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $1/4$ de la altura del patio, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese diámetro no medirá menos de 3m. El patio mantendrá esa forma en toda su altura sin descontar aleros.
5. En todo caso se estará a las dimensiones de patio que señale el Código Técnico de la Edificación.



Dibujo 12.- Dimensiones de los patios

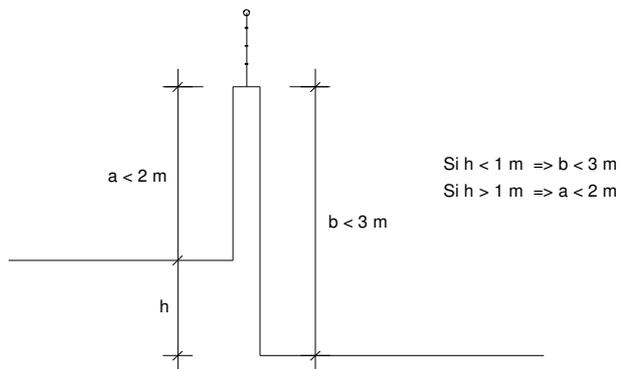
ARTÍCULO 5.4.6. PATIOS ABIERTOS A FACHADA

1. Los patios abiertos a fachada exterior o interior tendrán una anchura igual a $1/4$ de su altura, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese ancho no será inferior a 4 m.
2. Los patios abiertos a fachada exterior no tendrán una profundidad mayor de 1,5 veces su anchura.
3. En las Ordenanzas CA, MC, NRT2 y R1, los patios abiertos a fachada exterior deben quedar separados 2,50 m. de los linderos laterales de la parcela.
4. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros.

**ARTÍCULO 5.4.7.
PATIOS
MANCOMUNADOS**

Se consiente la mancomunidad de patios cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones mínimas del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los predios sirvientes e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las edificaciones cuyo patio la precise para conservar sus dimensiones mínimas.
3. Se permite la división del suelo de estos patios mancomunados con un muro de separación de fincas de altura no superior a 2 m.



Dibujo 13.- Patios mancomunados

**ARTÍCULO 5.4.8.
CUBRICIÓN DE
PATIOS**

No se permitirá la cubrición de los patios que den luces a alguna escalera o pieza habitable.

**ARTÍCULO 5.4.9.
CUARTO DE
LIMPIEZA**

En todos los edificios de uso colectivo, residencial o no, se dispondrá un cuarto ventilado, de al menos 2 m². de superficie útil, con acceso directo desde un espacio común de circulación, destinado a servicio de limpieza y dotado de vertedero y agua corriente.

CAPITULO 5 CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.5.1. DOTACIÓN DE AGUA

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de un servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.
2. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
3. En los edificios de 4 o más plantas sobre rasante deberá instalarse un grupo hidropresor que garantice presión y caudal adecuados en los puntos de consumo más elevados. Cuando estos edificios estén destinados a vivienda colectiva deberán instalarse además un aljibe con capacidad superior a 150 l / vivienda.
4. Las parcelas abastecidas por la red pública de suministro de agua potable dispondrán, en su acometida, de un contador general, oculto en un nicho ciego empotrado en el cerramiento de la parcela o en la propia fachada del edificio si esta resulte directamente accesible desde la vía pública.
5. En todos los edificios que tengan instalaciones suministro de agua diferenciadas por consumidor se dispondrá de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados.

ARTÍCULO 5.5.2. ENERGÍA ELECTRICA

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En todos los edificios que tengan instalaciones de suministro de energía eléctrica diferenciadas por consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura con arreglo a la reglamentación electrotécnica vigente.

**ARTÍCULO 5.5.3.
CALEFACCIÓN,
ACONDICIONAMIENTO
DE AIRE, AGUA
CALIENTE, GAS,
TELECOMUNICACIONES
Y DEMÁS
INSTALACIONES
PROPIAS DE LOS
EDIFICIOS**

1. Estas instalaciones y sus accesorios, como depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con la reglamentación vigente, en especial con el Código Técnico de la Edificación C.T.E. y en ningún caso podrán:

- A) Constituir un peligro.
- B) Causar molestias.
- C) Quedar vistos al exterior, excepción hecha de las antenas y de las instalaciones de tipo industrial.
- D) Ocupar el espacio libre público.
- E) Ocupar los soportales.

2. Los edificios dispondrán de arquetas u hornacinas ciegas registrables de dimensiones suficientes para alojar las acometidas de gas, agua, energía eléctrica y telecomunicaciones según normas de las compañías suministradoras.

3. Siempre que sea posible, en edificios de más de tres plantas, se preverán patinillos verticales de instalaciones, registrables y acordes con la normativa sectorial.

4. A los efectos de limitar el consumo de agua se apuntan las siguientes recomendaciones de diseño:

- A) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos y medio kilos por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8 l/min.).
- B) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis (6) litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.
- C) El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos y medio kilos por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min).
- D) Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro (1 l) de agua.
- E) En todo caso se estará a lo señalado al efecto en el Código Técnico de la Edificación.

**ARTÍCULO 5.5.4.
SERVICIOS
POSTALES**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

**ARTÍCULO 5.5.5.
EVACUACIÓN DE
AGUAS RESIDUALES**

1. En suelo urbano las aguas residuales deberán acometer forzosamente a la red general de alcantarillado, a través de pozo de registro situado fuera de la vía pública.

2. Las aguas residuales industriales serán objeto de depuración previa a su vertido a la red general, de conformidad con la legislación sectorial que les sea de aplicación.

**ARTÍCULO 5.5.6.
EVACUACIÓN DE
HUMOS Y GASES**

1. No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas, patios, balcones, ventanas y similares, aunque dicha salida tenga carácter provisional en ninguno de estos dos casos:

- A) Obras de nueva construcción de vivienda colectiva, adosada, pareada o en hilera.
- B) Obras de ampliación, rehabilitación integral o reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida de inmueble.

2. Se exceptúan de dicha prohibición las salidas de gases de combustión de calderas de gas con circuito estanco, que se admitirán en patios cerrados debidamente ocultas – patinillos-, salvo indicación contraria del C.T.E.

3. Todo conducto o chimenea tendrá aislamiento, revestimiento y altura suficientes para evitar ruidos, vibraciones, olores, radiaciones de calor o cualesquiera otras molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos o chimeneas no discurrirán nunca vistos por fachada.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y en las salidas de humos, olores y vahos de las cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías u otras actividades similares.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos o gases causa o puede causar perjuicios al vecindario.

**ARTÍCULO 5.5.7.
APARATOS
ELEVADORES**

1. Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga el pavimento de alguna planta de uso independiente a:

- A) Más de 8 m. por encima de la rasante de la vía pública en el eje del acceso principal al edificio.
- B) Más de 4 m. por debajo de la rasante de la vía pública en el eje del acceso principal al edificio.

2. En el caso del Apartado anterior el número de ascensores por cada núcleo de escaleras será, al menos, de uno por cada dieciséis viviendas o fracción adicional, cumpliendo la siguiente tabla.

Nº de viviendas	Hasta 16	17 a 24	25 a 33	Más de 33
Nº de ascensores / núcleo de escaleras	1	2	3	4

Tabla 2.- Aparatos elevadores

3. Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia, especialmente a la normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en Castilla y León.

4. Los aparatos elevadores no podrán desembarcar en vestíbulos que no tengan comunicación con alguna escalera de evacuación libremente accesible, bien directamente, bien a través de algún corredor.

ARTÍCULO 5.5.8. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Será obligatoria la dotación de, al menos, el número de plazas de estacionamiento para turismos que señalan estas Normas para cada uso.
2. A efectos del cumplimiento del Apartado anterior, los elementos comunes a varios usos se asignarán proporcionalmente a su respectiva superficie.
3. La dotación total de plazas de estacionamiento para turismos de un edificio, inmueble o instalación será la suma de las dotaciones que correspondan a los diferentes usos que albergue.
4. Los edificios de nueva planta contarán asimismo con, al menos, una plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores por cada 20 plazas de estacionamiento para turismos y fracción adicional.
5. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la aplicación de un régimen flexible de dotación de estacionamiento en los siguientes supuestos:
 - A) Cuando un instrumento de planeamiento que establezca, modifique o complete la ordenación detallada justifique la necesidad de desincentivar la afluencia de vehículos de transporte privado y señale en cada caso concreto otro número de plazas de estacionamiento exigibles.
 - B) Cuando un instrumento de planeamiento que establezca, modifique o complete la ordenación detallada resuelva la totalidad o parte de la dotación de estacionamiento en espacios comunes específicos, pudiendo autorizarse un único garaje o aparcamiento para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos al edificio y las plazas vinculadas al mismo no sea superior a 150 m.
 - C) En el caso de edificios catalogados.
 - D) En los casos citados en el Artículo 11.1.24. de la Ordenanza 1 (CA) de estas Normas.
 - E) Cuando las características del solar o del viario de acceso lo hicieren necesario por no existir solución técnica adecuada. En este caso, el peticionario de la licencia deberá solicitar la reducción o exención de la dotación obligatoria aportando la justificación técnica correspondiente.

ARTÍCULO 5.5.9. APARCAMIENTOS Y GARAJES MANCOMUNADOS

Se consentirá la mancomunidad de aparcamientos y garajes cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar la dotación mínima de estacionamiento o procurar el correspondiente acceso habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre el predio sirviente e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las causas señaladas en el Apartado anterior.

CAPITULO 6

CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 5.6.1. SEÑALIZACIÓN DE FINCAS

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía que le corresponda en la vía o espacio público en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTÍCULO 5.6.2. SEÑALIZACIÓN DE EDIFICIOS

Las áreas de uso público tanto interiores como exteriores de los edificios y los espacios de pública concurrencia deberán tener señalizados todos los elementos necesarios para la actuación de los servicios de salvamento y protección y para la orientación, desplazamiento, protección, seguridad y evacuación de las personas, como son las salidas, rampas y escaleras de uso normal y de emergencia, el peldañado, los aparatos de extinción de incendios, los sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, los accesos, ascensores y servicios, los cuartos de instalaciones, los teléfonos de uso público, los medios de circulación para personas discapacitadas, etc.

ARTÍCULO 5.6.3. PUERTA DE ACCESO

1. Los edificios tendrán una puerta de acceso principal desde el espacio exterior, situada en planta baja, cuyas dimensiones de paso, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no serán inferiores a 1,30 m. de ancho y 2,10 m. de alto.

2. Esa puerta de acceso deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco de la planta baja.

ARTÍCULO 5.6.4. ESPACIOS COMUNES

1. Se entiende por espacios comunes de un edificio, las dependencias compartidas por varios usos o actividades de ese edificio. Son pues espacios comunes de un edificio por ejemplo: los salones de un hotel, los aseos compartidos de varias tiendas u oficinas, los garajes y los cuartos de instalaciones de un edificio de uso colectivo, etc.

2. Se entiende por espacios comunes de circulación de un edificio, los espacios comunes que permiten, para el público en general, la comunicación interior de las distintas dependencias o viviendas del edificio entre si, con el exterior y con los garajes, los cuartos de instalaciones, la cubierta, los patios y cualquier otro espacio que lo precise. Son pues espacios comunes de circulación, entre otros posibles: los portales, los rellanos, las escaleras, las rampas, los ascensores, los distribuidores, los pasillos, los corredores y las calles de los garajes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, los espacios comunes de circulación cumplirán las condiciones siguientes:

A) El espacio de circulación de los portales tendrá una anchura mínima de 2,50 m, con un círculo inscribible de ese diámetro, desde la alineación oficial hasta el arranque de la escalera principal y el área de acceso a los aparatos elevadores.

B) En los distribuidores de acceso a viviendas o locales deberá poderse inscribir un círculo de, al menos, 1,20 m. de diámetro. Cuando esos distribuidores den acceso a más de 4 viviendas o locales, el diámetro del círculo no será inferior a 1,50 m.

C) Los demás espacios comunes de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. hasta 10 viviendas servidas, de 1,50 m. mínimo hasta 20 viviendas servidas, de 1,70 hasta 30 viviendas y de al menos 2 m. para más de 30 viviendas.

D) La forma y dimensiones de los espacios comunes de circulación permitirán el traslado de una persona en camilla desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.

4. Cuando la altura libre de planta baja lo permita, sobre el portal se consentirá la construcción de un forjado para albergar espacios y servicios comunes del inmueble tales como cuartos de comunidad, de contadores, de instalaciones o de limpieza, excluyendo los demás usos.

ARTÍCULO 5.6.5. ESCALERAS

1. Salvo disposición en contra, las escaleras con utilización por el público tendrán una anchura mínima de 1,10 m.
2. En los edificios las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con una superficie mínima practicable de 1 m². en cada planta de piso.
3. En las edificaciones de hasta cuatro plantas, se admitirán escaleras con luz y ventilación cenital. En ese caso, la dimensión libre mínima del lucernario y del hueco de escalera será de 0,80 m.
4. Por debajo de la cota de nivelación, se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa cuando cumplan las condiciones siguientes:
 - A) Las escaleras tendrán ventilación en cada planta mediante chimenea o cualquier otro sistema válido técnicamente.
 - B) Las escaleras estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

ARTÍCULO 5.6.6. PREVENCIÓN DE LAS CAIDAS

1. Se deberá impedir el riesgo de caída a distinto nivel desde cualquier altura superior a 0,50 m.
2. Los resaltos del pavimento de altura superior a 0,50 m. estarán protegidos por antepechos o barandillas de 0,95 y 1,00 m. de altura mínima respectivamente.
3. Para alturas sobre el suelo superiores a 20 m., los antepechos o barandillas tendrán una altura mínima de 1,05 y 1,10 m. respectivamente.
4. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los huecos de fachada, miradores, galerías así como los perímetros exteriores de escaleras, rampas, balcones, terrazas y demás espacios abiertos accesibles a las personas.

ARTÍCULO 5.6.7. DERRIBOS

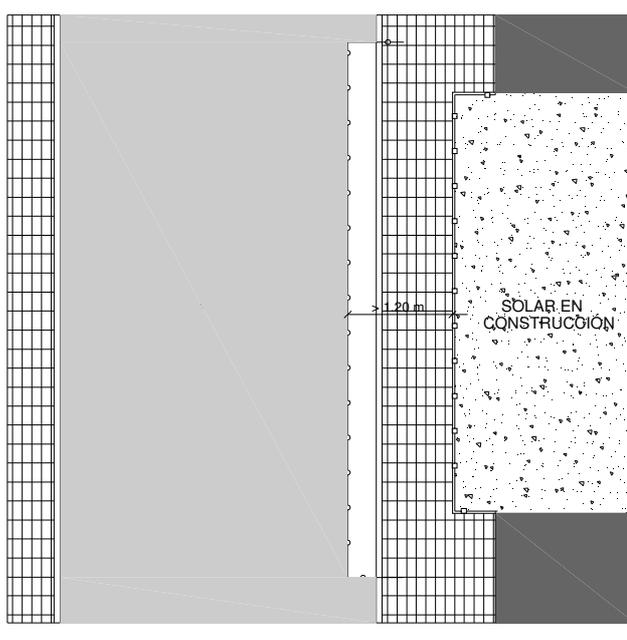
1. Los derribos se realizarán en horario diurno. La propiedad, la dirección facultativa y el contratista de las obras o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de las molestias que se originen por incumplir esta obligación.
2. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de la dirección facultativa cuando razones de alejamiento al centro de la población, de tráfico, etc. justifiquen la aplicación de un horario alternativo.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo autorización expresa.
4. Los escombros procedentes de derribos o de cualquier otro tipo de obra se transportarán a planta de tratamiento o vertedero controlado en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros o de polvo durante el trayecto.

ARTÍCULO 5.6.8. APEOS

1. La ejecución de apeos precisa una licencia de obras concedida a un proyecto o memoria técnica suscrita por técnico competente.
2. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, bien el propietario de la edificación afectada bien el promotor de las obras contiguas deberá solicitar la licencia correspondiente.
3. En todo caso el promotor de las obras contiguas debe adquirir el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda reclamar el importe de esos gastos, con arreglo a Derecho.
4. Cuando las obras afecten a una medianera se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres en el Código Civil.
5. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, su promotor tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los propietarios y derechohabientes de las fincas colindantes, por si procediera adoptar alguna precaución especial.
6. En caso de urgencia por peligro inmediato, la propiedad, el promotor o la Dirección Facultativa antes mencionados podrán disponer en el acto la ejecución de los apeos y de las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, aunque esos apeos consistan en tornapuntas exteriores; tras lo cual darán cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas y solicitarán la licencia correspondiente dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes.

ARTÍCULO 5.6.9. VALLADO DE OBRAS

1. En toda obra que afecte a una fachada debe colocarse una valla de protección de 2 m. de altura mínima, formada con materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso.
2. En todo caso se habilitará un paso seguro para el público en general, de 1,20 m. de anchura libre mínima entre la valla y la circulación rodada.
3. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla cuando esta invada la calzada.



Dibujo 13.- Vallado de obras

**ARTÍCULO 5.6.10.
CONSTRUCCIONES
PROVISIONALES**

1. En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirán construcciones provisionales destinadas a albergar acopios de materiales, elementos de la construcción, casetas de obra y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícito la autorización para llevar a cabo las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Las obras provisionales amparadas por licencia deberán ser desmontadas o demolidas y retiradas:

- A) A la terminación de la obra principal.
- B) Antes de solicitar la devolución de fianza y las licencias de apertura o de primera ocupación.
- C) En caso de anulación o caducidad de la licencia.

**ARTÍCULO 5.6.11.
MAQUINARIA E
INSTALACIONES
AUXILIARES DE
OBRA**

1. La instalación y funcionamiento de elementos de esta naturaleza en las obras de construcción ha de ser objeto de autorización municipal de carácter provisional.

2. La maquinaria y las instalaciones auxiliares de obra deberán ser desmontadas y retiradas:

- A) A la terminación de la obra principal.
- B) Antes de solicitar la devolución de fianza y las licencias de apertura o de primera ocupación.
- C) En caso de anulación o caducidad de la licencia.

CAPITULO 7 CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

ARTÍCULO 5.7.1. COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES

1. Todas las actividades, instalaciones o proyectos, de titularidad pública o privada, susceptibles de ocasionar molestias significativas, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o los bienes, quedan obligados al cumplimiento de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental (BOCyL 14 de abril 2003) y a adoptar todas las medidas necesarias de corrección o prevención para que su implantación en el término municipal pueda ser considerada compatible.

2. Además, para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

A) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores, olores desagradables, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas por la legislación sectorial o por estas Normas.

B) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o simplemente molestos.

C) Tener la maquinaria instalada de forma que sus vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.

E) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados para la zona.

ARTÍCULO 5.7.2. LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

El cumplimiento de las condiciones generales ambientales señaladas por estas Normas deberá ser comprobado en los siguientes lugares de observación:

A) En el punto en que la contaminación resulte más aparente, cuando se pretenda comprobar:

- la emanación de gases, humos o polvo.
- el vertido de residuos sólidos o líquidos contaminantes.
- la producción de deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o emisiones radiactivas.

B) En el punto o puntos en donde se pueda originar, en el caso de peligro de explosión.

C) En el perímetro del local o de la parcela, si la actividad es única o tiene lugar en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

ARTÍCULO 5.7.3. RADIACIONES O PERTURBACIONES

1. Las actividades susceptibles de generar radiaciones o perturbaciones eléctricas deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. No se permitirá el funcionamiento de ningún equipo o maquinaria que emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones (eléctricas o de otra índole) que afecten al funcionamiento de cualquier otro equipo o maquinaria diferentes.

**ARTÍCULO 5.7.4.
RUIDOS**

1. En el medio ambiente exterior, no se podrá producir ningún tipo de ruido, excepto el generado por el tráfico rodado, que sobrepase -en cada zona según su uso predominante- los siguientes niveles máximos expresados en dB(A):

	Día	Noche
Zona de Equipamiento sanitario	45	35
Zona de Viviendas u oficinas	55	45
Zona de Servicios terciarios no comerciales	55	45
Zona de Equipamientos no sanitarios	55	45
Zona de Actividades comerciales	65	55
Zona de Almacenes y actividades industriales	70	55

2. El ruido transmitido al exterior por cualquier actividad, medido en los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de esta Normas, tampoco podrá sobrepasar los niveles máximos señalados en el Apartado anterior.

3. El ruido transmitido al ambiente interior de instalaciones, equipamientos y viviendas se medirá en el interior de la instalación, equipamiento o vivienda afectada y, según su uso, no podrá superar los siguientes niveles máximos expresados en dB(A):

		Día	Noche
Equipamiento	Sanitario o social	30	25
	Cultural o religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	40
Residencial	Piezas habitables	35	30
	Pasillos y aseos	40	35
	Espacios comunes de circulación	50	40

4. Entre las 22 y las 8 horas, el nivel de ruido transmitido al ambiente interior de una vivienda no podrá sobrepasar en más de 3 dB(A) el ruido de fondo, entendiéndose por tal el nivel de ruido del ambiente exterior una vez descontados los valores punta accidentales y el ruido transmitido por la actividad que cause molestias.

5. Los titulares de actividades cuyos equipos de música puedan transmitir niveles de ruido superiores a los máximos señalados en los cuatro Apartados anteriores, estarán obligados a instalar, en esos equipos, limitadores que garanticen el cumplimiento de esos Apartados. La licencia ambiental de estas actividades señalará el calibrado adecuado de esos limitadores.

6. En todo lo no especificado en este Artículo será de aplicación subsidiaria el Decreto 3/1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en cuanto a perturbaciones por ruido, así como las determinaciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación C.T.E.

ARTÍCULO 5.7.5. VIBRACIONES

1. No podrá transmitirse, a los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de estas Normas, ninguna vibración que sea detectable sin necesidad de emplear instrumentos de medición.

2. Como medida correctora que permita garantizar el cumplimiento del Apartado anterior, los elementos generadores de vibración se dispondrán:

- A) En el suelo, sobre bancada anti-vibratoria independiente de la estructura y del suelo del local.
- B) En las paredes, sobre apoyos elásticos.

3. En todo lo no especificado en este Artículo, será de aplicación subsidiaria el Decreto 3/1995 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, en cuanto a perturbaciones por vibraciones.

ARTÍCULO 5.7.6. DESLUMBRAMIENTOS

Desde los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.A) de estas Normas, no deberá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, producido por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como los utilizados en las soldaduras.

ARTÍCULO 5.7.7. EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación que pueda causar molestias o daños a las personas, la fauna, la flora o los bienes o que pueda deteriorar las condiciones de salubridad u ornato públicos.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan, en los lugares de observación señalados en el Artículo 5.7.2.C) de estas Normas, olores que sean detectables sin necesidad de emplear instrumentos de medición.

3. En ningún caso, los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera podrán ser evacuados libremente al exterior, sino a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la normativa sectorial de aplicación.

4. La evacuación de gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de chimenea adecuada al caso. Será exigible la instalación de sistemas de depuración que eviten la emisión de polvos o pavesas.

**ARTÍCULO 5.7.8.
VENTILACIÓN DE
LOCALES
COMERCIALES**

1. Los proyectos de obra que incluyan la disposición de locales comerciales sin acondicionar situarán, al menos, una chimenea estanca e independiente de ventilación de 20 cm. de diámetro interior, por cada 50 m². de superficie útil de local, repartidas razonablemente.

2. Todos los proyectos de acondicionamiento de locales comerciales definirán, con precisión y realismo, las instalaciones de ventilación o climatización que precisen.

3.-La evacuación de aire procedente de la renovación-ventilación del interior de los locales, se realizará atendiendo al volumen de aire evacuado y al tipo de actividad.

3.1.- ACTIVIDADES ENGLOBALADAS EN EL USO COMERCIAL Y OFICINAS

Volumen de aire evacuado inferior a 0,2 m³/s.

- La distancia existente entre la zona de expulsión del aire, con flujo perpendicular al plano de fachada, y el punto mas próximo de cualquier hueco, será de 2,00 m.
- Cuando el caudal de aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

Volumen de aire evacuado comprendido entre 0,2 y 1,00 m³/s.

- Las anteriores distancias serán de 3,00 m.
- Cuando el caudal de aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

Volúmenes superiores a 1,00 m³/s.

- La evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta de sección suficiente y de uso exclusivo, cuya desembocadura supere, al menos, 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m.

3.2.- ACTIVIDADES ENGLOBALADAS EN EL USO HOSTELERO, SALAS DE REUNION Y OTRAS ACTIVIDADES PRODUCTORAS DE OLORES, POLVOS, GASES, VAPORES, HUMOS, ETC.

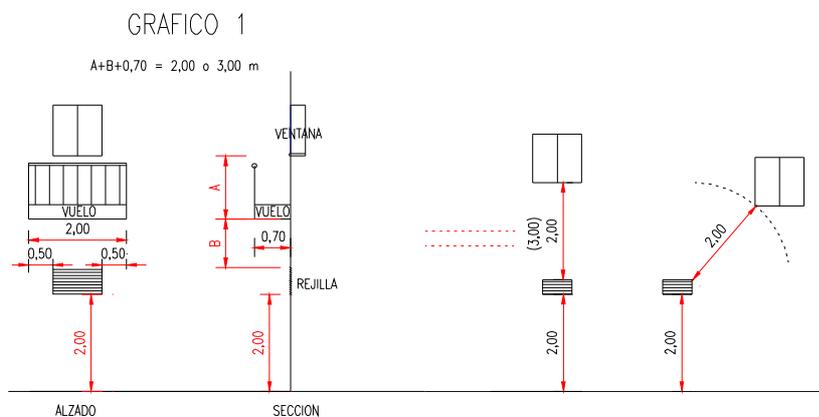
- Para actividades hosteleras, salas de reunión y aquellas actividades comerciales productoras de olores, polvos, gases, vapores, humos, etc. Con independencia del volumen de aire a evacuar, la evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta de sección suficiente, de uso exclusivo y cuya desembocadura supere al menos 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m
- En las salidas de humos, vahos, polvos y pavesas, en cocinas de hoteles, restaurantes, cafeterías, etc. se instalaran filtros depuradores.

3.3.- EN EL CASO DE QUE EL AIRE PROVENGA DEL CONDENSADOR DE CLIMATIZACION

- En el caso de que el aire provenga del condensador de un equipo de climatización, bien situado tras una rejilla en el paramento de fachada, o en una sala de maquinas cerrada, (el aire de entrada a dicha sala proceda del exterior y no del propio local), la distancia entre la rejilla y cualquier hueco o ventana situada en el mismo paramento será de 2,00 m (si el caudal es inferior a 1 m³/s) y de 3,00 (si el caudal es inferior a 2 m³/s).
- Si el caudal es superior a 2 m³/s la evacuación se realizará a través de chimenea estanca, con salida a cubierta, de sección suficiente y de uso exclusivo, cuya desembocadura supere al menos 1,00 m la cumbrera del edificio propio o colindante en un radio de 15 m.
- Cuando el aire se evacue a vía publica, la rejilla de salida estará al menos a 2,00 m de la superficie de la acera.

EN GENERAL

1. Si la rejilla es exclusiva de salida de aire de climatización, será como mínimo de $0,30 \text{ m}^2$ por cada m^3/s de aire evacuado.
2. Si la rejilla es continua y tras ella se realiza la entrada y salida de aire a la unidad condensadora, será como mínimo de $0,50 \text{ m}^2$ por cada m^3/s de aire evacuado por el equipo de climatización.
3. En caso de que la distancia de la rejilla al a acera sea inferior de $4,00 \text{ m}$., se contará con rejilla de lamas fijas orientadas hacia arriba con un ángulo de inclinación de 45°
4. En el supuesto de que entre el punto de salida de aire y el hueco mas próximo se interponga un obstáculo de al menos $2,00 \text{ m}$ de longitud y $0,70$ de vuelo, dejando al menos $0,50 \text{ m}$ libres a cada lado del vuelo, las mediciones se realizaran sumando los segmentos que formen el recorrido más corto entre esos dos puntos.



Dibujo 14.- Ventilación de locales comerciales

ARTÍCULO 5.7.9. IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES DE TELEFONÍA MÓVIL

1. Salvo indicación en contra de este Plan o de una Ordenanza Municipal específica, se permite la implantación de estaciones base de telefonía móvil que cumplan la legislación sectorial que les afecta y queden ubicadas:

- A) en edificios conformes con el planeamiento urbanístico vigente o
- B) en el espacio libre de parcela

2. En todo caso, estas instalaciones quedan sometidas a las condiciones generales de edificación y a las condiciones particulares que imponga el régimen de suelo rústico o la ordenanza de suelo urbano que sea de aplicación en la parcela donde se pretenda localizar.

CAPITULO 8 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 5.8.1. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales estéticas señaladas en este Capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. En todo caso, el Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de bienes urbanos para que den cumplimiento a esas condiciones.
3. El conjunto de las condiciones estéticas aplicables a un determinado caso está integrado por estas condiciones generales estéticas, vigentes en todo el término municipal, por las condiciones particulares estéticas de aplicación en cada zona y, en su caso, por las condiciones particulares de protección aplicables a cada espacio o inmueble catalogado.

ARTÍCULO 5.8.2. FACHADAS

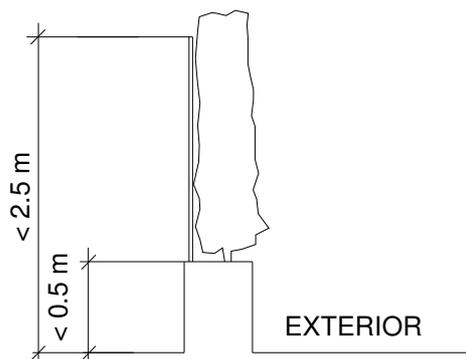
1. El diseño de las fachadas será acorde con las condiciones de ornato público, adecuación tipológica, respeto al entorno y a los espacios y edificios catalogados.
2. Las fachadas laterales y posteriores serán tratadas con calidad, composición y materiales similares a los de la fachada principal.
3. El canto visto de los aleros no será superior a 15 cm.

ARTÍCULO 5.8.3. MEDIANERAS

1. En todo caso, los testeros y medianeras al descubierto serán tratados de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de adecuación de medianeras en función de su relevancia visual o estética para determinados espacios públicos.
3. El Ayuntamiento podrá fijar criterios estéticos de obligada observancia en las obras de mantenimiento o de adecuación de determinadas medianeras así como requerir a la propiedad de esos inmuebles para que les den cumplimiento.

ARTÍCULO 5.8.4. CERRAMIENTOS

1. Los solares y las fincas que el Ayuntamiento señale deberán ser vallados mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial.
2. En las zonas de vivienda unifamiliar, el posible cerramiento de solares deberá resolverse:
 - A) Con elementos ciegos de 0,50 m. de altura máxima completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos, pantallas vegetales o elementos similares de 2,50 m. de altura máxima total.
 - B) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 m. ni rebasen los 2 m. de altura.
3. Excepcionalmente, en aquellos edificios singulares cuyo uso requiera especiales medidas de seguridad, el Ayuntamiento podrá autorizar que el cerramiento de parcela se ajuste a las necesidades de la actividad.
4. En ningún caso se permitirá el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
5. En todo caso, el límite entre el espacio libre de parcela y el viario público debe quedar señalado, en la alineación y rasante oficiales, bien mediante cerramiento, bien mediante otro elemento lineal fijo (encintado o bordillo) que evidencie la distinta calificación urbanística de los terrenos.



Dibujo 15.- Cerramientos

ARTÍCULO 5.8.5. SOPORTALES

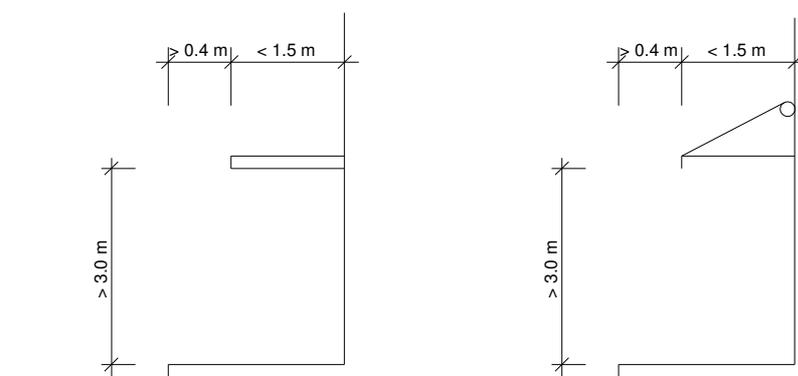
1. Será obligada la construcción de soportales allí donde los señalen los planos de ordenación.
2. Los soportales solo pueden ser destinados al tránsito peatonal público.

**ARTÍCULO 5.8.6.
CONSIDERACIÓN
DEL ENTORNO**

1. Las construcciones e instalaciones de ampliación y de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente y la posición de hitos, cornisas, perfiles y otros elementos visuales.
2. Para asegurar una adecuada integración de la nueva construcción en ese entorno, ya en proyecto, se tendrán en cuenta:
 - A) El impacto visual de la nueva construcción sobre la imagen de la zona.
 - B) Las condiciones tipológicas y ambientales dimanadas de las construcciones vecinas y de los espacios abiertos, públicos o privados, a los que dé frente la nueva construcción.
 - C) La incidencia de la nueva construcción sobre su entorno, en términos de soleamiento y ventilación.
3. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión, en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización del paisaje que permita, mediante fotomontajes o técnicas de Realidad Virtual, evaluar la impronta de la solución propuesta sobre el estado actual del entorno.
4. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción del espacio urbano.
5. Queda estrictamente prohibido el tendido de ropa en lugares visibles desde el espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública.

**ARTÍCULO 5.8.7.
TOLDOS Y
MARQUESINAS**

1. Se permiten los toldos ligeros móviles que cumplan las condiciones siguientes:
 - A) Altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno: 3 m.
 - B) El saliente máximo en vuelo desde la fachada del inmueble será el menor de los siguientes:
 - a. 1,50 m.
 - b. El ancho de la acera menos 0,40 m.
 - c. El saliente que no afecte al arbolado, a las instalaciones o al mobiliario urbano.
2. Se permiten las marquesinas y los toldos fijos que cumplan las condiciones de los vuelos.



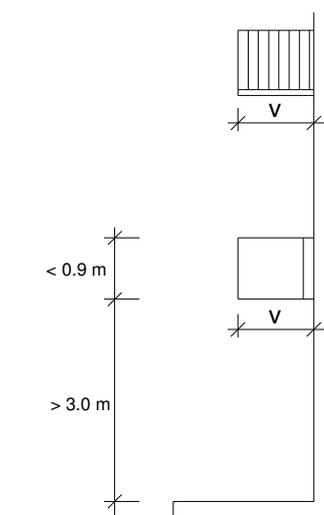
Dibujo 16.- Toldos y marquesinas

**ARTÍCULO 5.8.8.
RÓTULOS Y
ANUNCIOS**

1. En los “entornos de interés” se cumplirán las condiciones señaladas en los Artículos 11.1.46. / 11.1.47 y 11.1.48. de estas Normas.
2. En el resto del municipio y en tanto no se apruebe una ordenanza específica de publicidad exterior, los rótulos y anuncios apoyados sobre los edificios cumplirán las condiciones siguientes:
 - A) Su saliente máximo será de 10 cm respecto de la fachada.
 - B) Quedan prohibidos los anuncios en papel, tela y otros materiales que no reúnan condiciones de durabilidad, dignidad o estética.
 - C) Sólo podrán ocupar una banda de 0,90 m. de altura máxima situada 0,50 m. por encima del dintel de los huecos de planta baja.
 - D) También se permiten las placas de dimensiones máximas iguales a 25x25x0,2 cm. adosadas a las jambas de los huecos de planta baja.
 - E) En edificios exclusivos de uso comercial, uso industrial o uso de salas de reunión, los rótulos y anuncios podrán situarse:
 - a. En toda la fachada, siempre que no intercepten vistas o ventilaciones obligatorias.
 - b. Como coronación del edificio, siempre que no tenga más de 3m. de altura.
 - F) Los rótulos de letras sueltas se podrán adosar a los cantos, frontal y laterales, de las marquesinas cuando no tengan más de 25 cm. de alto.
3. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de carteles publicitarios.
4. La preceptiva solicitud de licencia para colocar elementos de publicidad exterior irá acompañada de una representación gráfica de toda de la fachada o lugar de emplazamiento, en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación y en el entorno.
5. La instalación de rótulos o anuncios luminosos exteriores requerirá la conformidad de los propietarios (y de sus derechohabientes en su caso) de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.
6. Se prohíben expresamente las vallas publicitarias en los “entornos de interés”.

ARTÍCULO 5.8.9. BANDEROLAS

1. Se entiende por banderola cualquier anuncio comercial situado perpendicularmente al plano de fachada.
2. En calles de ancho menor de 5 m. o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal o preferentemente peatonal.
3. Se autorizará la colocación de un solo rótulo en banderola por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales u oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada, en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.
4. En los "entornos de interés" se cumplirán las condiciones señaladas en los Artículos 11.1.46. / 11.1.47 y 11.1.48. de estas Normas.
5. Por norma general, en el resto del municipio y en tanto no se apruebe una ordenanza específica de publicidad exterior, las banderolas cumplirán las condiciones siguientes:
 - A) Altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno: 3 m.
 - B) Saliente máximo desde el plano de fachada (v en gráfico): 1 m.
 - C) Altura máxima del anuncio: 0,90 m.
6. En las plantas de piso, las banderolas solo se podrán colocar a la altura de los antepechos.
7. En los edificios exclusivos de uso comercial, industrial o de salas de reunión, se permitirán las banderolas verticales con altura superior a 0,90 m.
8. La instalación de banderolas luminosas requerirán la conformidad de los propietarios (y de sus derechohabientes en su caso) de los locales con huecos situados a menos de 5 m de la banderola.
9. Con carácter excepcional o con motivo de fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones o eventos singulares, el Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de banderolas no comerciales, por el tiempo que dure el acontecimiento.
10. Las banderolas que no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.



Dibujo 16.- Banderolas

**ARTÍCULO 5.8.10.
PROTECCIÓN DEL
ARBOLADO**

1. El arbolado existente en el espacio libre público deberá ser protegido y conservado aunque no haya sido calificado como zona verde, jardín o espacio de recreo y expansión.
2. Los patios y los espacios libres, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
3. Cuando sea necesario retirar algún ejemplar por causa de fuerza mayor, se procurará eliminar aquellos de menor edad y porte.
4. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol, se indicará esta circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y se señalará su situación en los planos de estado actual que se aporten. En tal caso será exigible que, durante el transcurso de la obra, se mantenga protegido el tronco del árbol con de un recubrimiento rígido de al menos 1,80 m. de alto.
6. Los árboles singulares catalogados por este Plan quedan protegidos sin que pueda haber excepción.

**ARTÍCULO 5.8.11.
OCULTACIÓN DE
INSTALACIONES Y
ACOMETIDAS**

1. Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción formarán parte del proyecto de ejecución de la construcción en su conjunto o serán objeto de un proyecto específico, si bien las resulten elementales podrán ser objeto de una simple Memoria acompañada de un esquema de la instalación. En todo caso, para ejecutar cualquier instalación, será necesario contar con la correspondiente Licencia Municipal de Obras.
2. Se ocultarán sistemáticamente las cajas de las acometidas C.G.A., los contadores y los demás elementos de las instalaciones con que puedan dotarse los edificios o los espacios públicos.
3. Las instalaciones de los edificios, tanto de saneamiento, como de agua, electricidad, telefonía, gas, T.V., o cualquier otro servicio no se ejecutarán nunca vistas por la fachada del edificio. Si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de un proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo necesarias para la instalación.
4. Los contadores, cajas de acometida y demás instalaciones dispuestas en fachada quedarán ocultos en nichos ciegos empotrados. Las hornacinas previstas para ocultarlos estarán detalladas en proyecto, tanto en planta como en alzado y sección, con dimensiones, colores, materiales y acabados.
5. Quedan excluidas de este Artículo las bajantes de pluviales que podrán ser vistas pero con la obligación de protegerlas a la manera tradicional al menos en la altura correspondiente cuando puedan quedar adosadas a la planta baja de la edificación.
6. No se autoriza más que una antena de Radio y T.V. por parcela. Las antenas se colocarán integradas en la edificación y en la zona de menor impacto visual.
7. En 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 al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

**ARTÍCULO 5.8.12.
FRENTE
COMERCIALES**

1. El frente de los locales comerciales se configurará, a nivel de fachada, de manera acorde y respetuosa con las condiciones compositivas del conjunto del edificio, atendiendo a su configuración de huecos y vanos.
2. El acondicionamiento de esos locales comerciales no podrá eliminar, ocultar o desfigurar los elementos estructurales y compositivos esenciales de la fachada.

TÍTULO 6

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 6.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales en que han de desarrollarse los usos contemplados por el planeamiento (general y de desarrollo).

2. En suelo urbano y en suelo urbanizable, estas condiciones generales pueden quedar matizadas por las condiciones particulares establecidas por las Ordenanzas que recoge el Título 11 de estas Normas.

3. En suelo rústico estas condiciones generales pueden quedar matizadas por el régimen aplicable a cada categoría de suelo rústico señalada en el Título 7 de estas Normas.

4. Cada Capítulo de este Título define una clase de uso, establece las categorías en que se subdivide esa clase de uso y fija las condiciones generales que todas ellas deben cumplir.

ARTÍCULO 6.1.2.

CLASES DE USOS

Los usos se clasifican como sigue:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Servicios Terciarios.
4. Equipamiento y Servicios urbanos –de carácter comunitario-.
5. Espacios Libres.

ARTÍCULO 6.1.3.

SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

ARTÍCULO 6.1.4.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas condiciones generales son de aplicación a toda obra que no sea de mera conservación o consolidación.

ARTÍCULO 6.1.5.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación y de iluminación natural.

**ARTÍCULO 6.1.6.
LOCALES EN
SOTANO Y
SEMISOTANO**

1. Por debajo de la cota de nivelación no podrá establecerse ninguna actividad que no esté directamente relacionada con la dotación de servicio del inmueble correspondiente, salvo que esté vinculada y unida internamente a un local de planta baja en el que se desarrolle la actividad principal. El uso residencial estará en todo caso prohibido.
2. Excepcionalmente se autoriza el uso independiente de las bodegas citadas en el Artículo 11.1.24.2.C) de estas Normas.

CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 6.2.1. DEFINICION

1. El uso residencial tiene por finalidad proporcionar alojamiento prolongado a las personas.
2. Se distinguen dos **categorías** de uso residencial denominadas:
 - 1ª - **Vivienda**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas, tengan o no parentesco entre ellas, que configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias.
 - 2ª - **Residencia Comunitaria**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas que no configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias como, por ejemplo, las casas de huéspedes.
3. Según sus características, este Plan distingue cuatro **tipos** de vivienda denominados:
 - a) **Vivienda unifamiliar**: Cuando la edificación alberga a un solo núcleo familiar por unidad predial.
 - b) **Vivienda colectiva**: Cuando la edificación alberga de manera independiente a más de un núcleo familiar por unidad predial, siendo entonces de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - c) **Despacho profesional**: Cuando la actividad profesional es ejercida a pequeña escala, por un máximo de 6 trabajadores, en dependencias de una vivienda y se cumplen las condiciones de compatibilidad señaladas en el Artículo 5.7.1.2 de estas Normas., sin necesidad de emplear medidas correctoras.
 - d) **Pequeña casa de turismo rural**: cuando el turismo rural se desarrolla en viviendas unifamiliares que no cuentan con recepción.

ARTÍCULO 6.2.2. CONDICIONES Y SITUACIONES

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
2. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), a patio abierto a vía pública o a espacio libre privado (ambos de al menos 12 m. de anchura constante y en contacto directo con la vía pública).

ARTÍCULO 6.2.3. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

1. Se entiende por **vivienda**, aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m2. compuesta por al menos:
 - A) Estancia y cocina (que podrán agruparse).
 - B) Un baño, un vestíbulo, un tendedero y un dormitorio principal.
2. Se entiende por **apartamento**, la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m2. y superior a 30 m2. compuesta por, al menos:
 - A) Estancia, cocina y un dormitorio principal (que podrán agruparse), un baño y un tendedero.
 - B) En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos, escaleras o espacios interiores de altura libre inferior a 2,20 m. en general y 1,80 m. en planta bajo cubierta.
3. Queda prohibida la construcción de viviendas con programas que no se ajusten a los señalados en los Apartados anteriores.

4. Toda vivienda quedará compartimentada en piezas de las siguientes características:

Estancia: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,7 m. y con una superficie útil no inferior a la señalada en el cuadro siguiente:

Superficie útil vivienda	Superficie útil estancia	Superficie útil cocina
Hasta 50 m ² .	14 m ² .	7 m ² .
Hasta 65 m ² .	16 m ² .	8 m ² .
Hasta 75 m ² .	18 m ² .	9 m ² .
Hasta 90 m ² .	20 m ² .	10 m ² .

Tabla 3.- Estancias

El lado mayor del rectángulo –3 m- debe quedar apoyado en fachada.

Cocina: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2,50 x 1,80 m. y con una superficie útil no inferior a la señala en el cuadro precedente. La cocina no podrá servir de paso único a otra pieza habitable ni tener acceso directo a baño o aseo.

Dormitorio Principal: Pieza de superficie útil no inferior a 12 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,70 m.

Dormitorio: Pieza de superficie útil no inferior a 6 m² en la que puede inscribirse un rectángulo de 2,70 x 2,00 m.

Baño: Pieza de superficie útil no inferior a 4 m²., dotada de lavabo, inodoro, bidet y bañera o ducha de 1,20 m. de longitud mínima, con acceso directo desde un vestíbulo o un pasillo de la vivienda.

Aseo: Pieza de superficie útil no inferior a 3 m²., dotada al menos de lavabo e inodoro. Toda vivienda de superficie útil superior a 75 m². debe contar con aseo.

Vestíbulo: Pieza de superficie útil no inferior a 2,50 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 1,20 x 1,50 m.

Tendedero: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2 x 1 m. destinado en exclusiva a tender la ropa, sin ser invadido por giros de puerta u otros elementos constructivos o instalaciones.

Si el tendedero es una pieza interior, deberá contar con ventilación forzada y desagüe. Si el tendedero está abierto a fachada, deberá contar con una celosía o sistema similar que impida las vistas desde la vía pública. En ningún caso el tendedero podrá interferir las luces o las ventilaciones directas de las piezas habitables.

En todos los casos el tendedero quedará indisolublemente vinculado a la vivienda correspondiente.

Los tendederos podrán agruparse formando tendederos comunes, localizados en cualquier parte del edificio, siempre que sigan cumpliendo los mismos requisitos de vinculación y superficie útil por vivienda.

Pasillo interior: Espacio de comunicación horizontal entre las demás piezas de una vivienda. Su anchura mínima será de 0,90 m., si su longitud no supera los 3,60 m. En los demás casos su anchura mínima será de 1 m.

5. En programas de piezas agrupadas la superficie mínima será la suma de los mínimos de cada pieza anteriormente regulados.

**ARTÍCULO 6.2.4.
ALTURA LIBRE**

1. En general, el uso residencial tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. en al menos el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse esa altura libre hasta 2,20 m. en el 25% restante.

2. En la planta bajo cubierta, cuando el techo de las piezas tenga una pendiente mayor de 36%, la altura libre podrá reducirse a 1,80 m. siempre que por encima de esa altura libre se cumplan las dimensiones y superficies útiles del programa mínimo de vivienda fijado en el Artículo 6.2.3. de estas Normas.

**ARTÍCULO 6.2.5.
DIMENSIONES DE
LOS HUECOS DE
PASO**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso principal con las siguientes dimensiones mínimas libres de paso: 203 cm. de altura y 80 cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas libres de paso de las demás puertas de la vivienda serán: 203 cm. de altura y 70 cm. de anchura.

**ARTÍCULO 6.2.6.
ACCESOS COMUNES
A LAS VIVIENDAS**

Además de las condiciones que impone el Artículo 5.6.4. de estas Normas, en el uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de 1,10 m. de anchura mínima. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 12 peldaños seguidos ni menos de 3.

2. Las escaleras y portales no podrán comunicarse con locales comerciales o industriales.

**ARTÍCULO 6.2.7.
RESIDENCIA
COMUNITARIA**

1. Las condiciones generales de aplicación a la residencia comunitaria serán las mismas que las que rigen para la vivienda, salvo que la superficie útil de la residencia comunitaria rebase los 500 m²., en cuyo caso serán de aplicación prioritaria las condiciones generales del uso hostelero.

2. Las habitaciones de las residencias comunitarias tendrán una superficie útil mínima de 6 m²/ persona.

**ARTÍCULO 6.2.8.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

1. En el uso residencial se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, regularizando siempre al alza las fracciones de plaza.

2. En la categoría de vivienda, se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada apartamento.

3. En la categoría de vivienda se dispondrá de 1,25 plazas de estacionamiento para turismos por vivienda. El 20% de estas plazas podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas señaladas en el art. 6.4.5.2.1.A.a, de estas Normas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 6.3.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES

1. El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución al por mayor de materias primas o de productos manufacturados.

2. Se distinguen tres **categorías** de uso industrial, denominadas:

1ª - **Industria** en general: cuando la actividad se desarrolla en parcelas destinadas al uso industrial o en suelo rústico como actividad de interés público.

2ª - **Pequeña industria**: cuando la actividad se desarrolla en naves de pequeño tamaño, hasta 1000 m². construidos, en zonas de uso predominante no industrial.

3ª - **Talleres de reparación y domésticos**: cuando se desarrollan actividades de artes y oficios que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial, por no causar molestias a los residentes.

A su vez, dentro de los talleres domésticos se distinguen los dos *tipos* siguientes:

a. *Pequeño Taller*: cuando se desarrolla una actividad de escasa entidad industrial, comercial o de servicios, con superficie útil inferior a 100 m². y maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada.

b. *Estudio de arte o artesanía*: cuando se desarrollan actividades artísticas o artesanas en un local de superficie útil inferior a 250 m²., con maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada. En edificios de otros usos, estos estudios no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total.

3. Además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, los talleres domésticos deben cumplir las siguientes condiciones:

A) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad y de las condiciones generales ambientales señaladas respectivamente en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de estas Normas.

B) Cumplirán las dimensiones mínimas y las condiciones generales de uso residencial que les sean de aplicación.

C) Estarán dotados, al menos, de un aseo con retrete, ducha y lavabo.

D) Tendrán ventilación natural o forzada.

E) Contarán con un acceso que no cause molestias a los vecinos.

4. Las piezas habitables de este uso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

ARTÍCULO 6.3.2. SUPERFICIE DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO

1. Se entiende por superficie de producción y almacenamiento, la superficie útil de todos los locales directamente vinculados a la actividad productiva o al almacenamiento de materiales y productos. De esta superficie quedan pues excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición y venta de productos, estacionamiento de vehículos ligeros, etc.

2. La superficie de producción y almacenamiento sirve de referencia para dimensionar las dotaciones de servicio (aseos y vestuarios, estacionamiento, áreas de carga y descarga, etc.) que precisa el uso industrial.

**ARTÍCULO 6.3.3.
ORDENACIÓN DE LA
CARGA Y
DESCARGA**

1. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 500 m2., la industria deberá contar, en el interior de la parcela, con una zona exclusiva, para carga y descarga, del tamaño de una plaza de estacionamiento para vehículos pesados, más una banda de 1 m. de ancho alrededor de esa plaza.

2. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 1000 m2., la industria deberá contar con tantas zonas exclusivas de carga y descarga como múltiplos enteros de 1000 m2. tenga esa superficie de producción y almacenamiento.

**ARTÍCULO 6.3.4.
ASEOS Y
VESTUARIOS**

Además de las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad, normativa de higiene y seguridad en los centros de trabajo y el resto de la normativa sectorial que le fuere de aplicación en función de su actividad concreta, en el uso industrial se han de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los locales destinados a vestuarios, aseos o duchas deben ventilar al espacio exterior.

2. Los talleres y la pequeña industria dispondrán, al menos, de un aseo de 3 m2. de superficie útil mínima, dotado con inodoro, lavabo y ducha. La industria contará con un aseo para cada sexo, de superficie útil no inferior a 3 m2.; la dotación de estos aseos dependerá del número de trabajadores, conforme señale la normativa sectorial de aplicación y en función de su superficie en la siguiente proporción:

>= 500 m2. Sup. ---- 2 retretes y 2 lavabos y 2 duchas
>= 1000 m2. Sup. ---- 3 retretes y 3 lavabos y 2 duchas
>= 2000 m2. Sup. ---- 4 retretes y 4 lavabos y 3 duchas
>= 4000 m2. Sup. ---- 5 retretes y 5 lavabos y 3 duchas
Etc.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo o zona intermedia de aislamiento.

4. La altura libre mínima en aseos y vestuarios será de 2,50 m.

**ARTÍCULO 6.3.5.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

1. En el uso industrial se dispondrá, en el interior de la parcela, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos o fracción.

2. En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá, en el interior del taller, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m2. de superficie de producción y almacenamiento.

3. En establecimientos industriales regidos por la Ordenanza 9 (GI), el Ayuntamiento podrá moderar la dotación requerida por el Apartado 1 anterior cuando, en la correspondiente solicitud de licencia de obras, se acredite que la demanda de estacionamiento para turismos y vehículos pesados, propios y ajenos, generada por la industria, queda ampliamente atendida con una dotación menor.

CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS

ARTÍCULO 6.4. DEFINICIÓN

1. Los servicios terciarios tienen por finalidad prestar al público en general servicios tales como alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, administración general, financiera, de seguros, etc.

2. Se distinguen seis modalidades de servicios terciarios, denominadas:

- 1ª - Uso comercial.
- 2ª - Uso hostelero.
- 3ª - Uso de oficinas.
- 4ª - Salas de reunión.
- 5ª - Servicios del automóvil.
- 6ª - Servicios funerarios.

SECCIÓN 1 USO COMERCIAL

ARTÍCULO 6.4.1.1. DEFINICIÓN

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro y la venta de mercancías al por menor así como la prestación de servicios privados a particulares (agencias de viajes, inmobiliarias, peluquerías...).

2. El uso comercial está sujeto a lo dispuesto en la Ley de Comercio de Castilla y León y en su desarrollo (Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, etc.).

3. Se distinguen tres **categorías** de uso comercial, denominadas:

- 1ª - **Pequeño establecimiento comercial o pequeño comercio:** es el establecimiento comercial individual o colectivo, con superficie de venta menor de 1.500 m².
- 2ª - **Mediano establecimiento comercial:** es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m² y 2.000 m².
- 3ª - **Gran establecimiento comercial:** es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta mayor de 2.000 m². Estos establecimientos están sujetos a autorización específica por parte de la autoridad regional competente en la materia.

ARTÍCULO 6.4.1.2. SUPERFICIE DE VENTA

1. Por regla general, se entenderá por superficie de venta la definida como tal por la autoridad regional competente en la materia, teniendo en cuenta los factores correctores aplicables por tipos comerciales según los sectores de venta -alimentarios, bienes de consumo cotidiano, equipamiento del hogar, mercancías singulares...- y según la estructura empresarial del establecimiento -outlets, discounts, franquicias, centros comerciales integrados, mall comerciales, centros abiertos...-.

2. A los efectos de dimensionar las dotaciones (aseos y vestuarios, estacionamiento, etc.) se entenderá por superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas (escaparates, góndolas, mostradores, etc.) y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de la superficie de venta las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, zonas de carga y descarga, garajes y aparcamientos y otras dependencias de acceso restringido.

**ARTÍCULO 6.4.1.3.
CONDICIONES
ESPECIALES**

En la implantación de medianos y grandes establecimientos comerciales el Ayuntamiento valorará su repercusión sobre el tejido comercial existente o previsto en su entorno y, en caso necesario, impondrá al promotor del nuevo establecimiento, la adopción de las medidas correctoras oportunas.

**ARTÍCULO 6.4.1.4.
CIRCULACIÓN
INTERIOR**

1. En los establecimientos con superficie de venta inferior a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
2. En los establecimientos con superficie de venta mayor o igual a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

**ARTÍCULO 6.4.1.5.
ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**ARTÍCULO 6.4.1.6.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal. Esos ascensores podrán ser sustituidos por unas escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.

**ARTÍCULO 6.4.1.7.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.1.8.
ASEOS Y
VESTUARIOS**

1. Según su superficie de venta, los establecimientos comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies de venta inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
- B) Para superficies de venta inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- C) Para superficies de venta iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². de superficie de venta.
- D) Para superficies de venta iguales o superiores a 500 m²., dos aseos separados por sexos, con la dotación siguiente en cada aseo:

- >= 500 m². Sup. venta ---- 5 retretes y 5 lavabos
- >= 1000 m². Sup. venta ---- 6 retretes y 6 lavabos
- >= 1500 m². Sup. venta ---- 7 retretes y 7 lavabos
- >= 2000 m². Sup. venta ---- 8 retretes y 8 lavabos
- Etc.

En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes por otros 2 urinarios.

2. Los aseos de los establecimientos comerciales colectivos podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie de venta conjunta, incluyendo en ella la superficie útil de los espacios comunes de uso público.
3. Todos los establecimientos con superficie de venta mayor de 300 m2. dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.
4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.
5. La superficie útil mínima de estos aseos será de 1,00 m2 por aparato.

ARTÍCULO 6.4.1.9. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En establecimientos con superficie de venta mayor de 500 m2. se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. de superficie construida.
2. Cuando la superficie de venta correspondiente a alimentación supere los 400 m2., se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 m2. de superficie de venta destinada a alimentación, en cuyo caso se descontará esta superficie de venta de la superficie de referencia aplicable al Apartado anterior.
3. Los grandes establecimientos comerciales dispondrán de:
 - A) 6 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados al uso comercial.
 - B) 2 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados a los usos de talleres, hostelería, oficinas, salas de reunión o servicios urbanos –de carácter comunitario- compatibles.

ARTÍCULO 6.4.1.10. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA

1. Los establecimientos comerciales con superficie de venta igual o superior a:
 - 1500 m2. en general
 - 750 m2. en alimentación

dispondrán, en su interior, al menos una dársena, para carga y descarga de mercancías, por cada:

- 1000 m2. de superficie de venta destinada a comercio en general
 - 500 m2. de superficie de venta destinada a comercio de alimentación.
2. Estas dársenas tendrán al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre y estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

ARTÍCULO 6.4.1.11. PASAJES COMERCIALES

1. Los pasajes comerciales, implantaciones de comercio colectivo sobre un espacio libre común, en planta baja deben tener un pasillo de acceso abierto a la vía pública por ambos extremos, con una anchura superior a 4 m. y al 7% de su longitud.
2. Cuando el pasillo haya de servir también de acceso a otros usos, su anchura debe superar en 1 m. la dimensión señalada en el Apartado anterior.

**ARTÍCULO 6.4.1.12.
GRANDES
ESTABLECIMIENTOS
COMERCIALES**

1. Se permitirá la implantación de grandes establecimientos comerciales en las zonas calificadas al efecto y bajo las condiciones señaladas por el Planeamiento Urbanístico.
2. En todo caso, y siempre de acuerdo con el Plan General de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, la concesión de la licencia de edificación quedará supeditada a la moderación y corrección de los impactos negativos que estos grandes establecimientos puedan producir sobre el tráfico, el tejido comercial y la estructura urbana existente o prevista, así como a la introducción de medidas que moderen sus efectos nocivos en el pequeño comercio existente, fomentando iniciativas sociales positivas, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

**SECCIÓN 2
USO HOSTELERO**

**ARTÍCULO 6.4.2.1.
DEFINICIÓN**

1. El uso hostelero tiene por finalidad proporcionar alimento y alojamiento temporal a las personas.
2. Se distinguen dos **categorias** de uso hostelero, denominadas:

1ª - Hoteles, albergues, hostales, pensiones, establecimientos de turismo rural con recepción y similares.

2ª - Restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A). (Las discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares son considerados por este Plan como Salas de Reunión).

**ARTÍCULO 6.4.2.2.
DIMENSIONES**

1. Las habitaciones de establecimientos de categoría 1ª tendrán una superficie útil mínima de 6 m2./ persona y contarán con un armario ropero de 1,00 m. de longitud mínima.
2. Las habitaciones anteriores con cocina tendrán la superficie útil anterior incrementada en 7 m2.
3. Los espacios comunes de circulación del uso hostelero en categoría 1ª cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.3. de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.
4. Los bares y restaurantes cumplirán la normativa sectorial de aplicación, en especial todos los aspectos relacionados con la protección contra incendios, la protección acústica, la evacuación de humos de cocina y los demás aspectos ambientales. Cuando en las instalaciones se desarrollen conjuntamente usos aquí conceptuados como Salas de Reunión, en sus dos categorías, se deberán cumplir subsidiariamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

**ARTÍCULO 6.4.2.3.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 30 habitaciones (o fracción adicional).

ARTÍCULO 6.4.2.4. ASEOS

1. Todas las habitaciones dispondrán, bien en su interior bien en su misma planta, aseos con una superficie mínima de 3 m²/habitación.
2. Los espacios comunes destinados al público en general contarán con dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².
3. Cuando los espacios comunes que no sean de mera circulación tengan más de 200 m² de superficie útil se añadirá, a cada aseo, un retrete y un lavabo por cada 200 m². (o fracción) adicionales. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir los retretes adicionales por otros tantos urinarios.
4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.2.5. ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

ARTÍCULO 6.4.2.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Los establecimientos hosteleros de nueva planta (tal y como se tipifican estas obras en el Artículo 12.1.3.8.C). de estas Normas) contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos o por cada 2 habitaciones si resultase de ello un número mayor.
2. En obras de acondicionamiento de locales o de edificios, esta dotación de plazas de estacionamiento para turismos será exigible cuando la superficie útil del establecimiento hostelero supere los 500 m².

SECCIÓN 3 USO DE OFICINAS

ARTÍCULO 6.4.3.1. DEFINICIÓN

1. Las oficinas tiene por finalidad prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, servicios postales y mensajería, de asesoramiento y otros similares. En todo caso, se incluyen en este uso los despachos y consultas profesionales con más de 6 trabajadores.

ARTÍCULO 6.4.3.2. DIMENSIONES

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales directamente relacionados con la actividad. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de esa superficie útil las superficies destinadas a aseos, vestuarios, archivos, almacenes, garajes, aparcamientos, instalaciones y otras dependencias no directamente relacionadas con el uso de oficinas.

**ARTÍCULO 6.4.3.3.
ACCESOS
INTERIORES**

1. Todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
2. Las puertas accesibles al público tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,80 m.

**ARTÍCULO 6.4.3.4.
ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**ARTÍCULO 6.4.3.5.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro de la oficina llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

**ARTÍCULO 6.4.3.6.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.3.7.
ASEOS**

1. Según su superficie útil, las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
 - B) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
 - C) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.
2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.
3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos, los aseos de las oficinas se podrán agrupar, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie útil conjunta, incluyendo en esta la superficie útil de los espacios comunes.

**ARTÍCULO 6.4.3.8.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

En cualquier caso, en el uso de oficinas se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos.

SECCIÓN 4 SALAS DE REUNIÓN

ARTÍCULO 6.4.4.1. DEFINICIÓN

1. Las salas de reunión tienen por finalidad el desarrollo de la vida de relación y de actividades recreativas en salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares, salas con espectáculos, cines, teatros y similares.

2. Se distinguen dos **categorías** de salas de reunión, denominadas:

1ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A).

2ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora superior a 60 dB(A).

3. Para ser compatibles con cualquier uso residencial predominante, la instalación musical de los establecimientos de 2ª categoría debe contar con un limitador que garantice el cumplimiento de los límites de transmisión y recepción sonora que impone el Artículo 5.7.4 de estas Normas.

Cundo estos usos se desarrollen conjuntamente con los de uso hostelero, deberán cumplirse simultáneamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

ARTÍCULO 6.4.4.2. CONDICIONES

1. Los itinerarios de circulación de las salas de reunión cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.2 de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.

2. Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

ARTÍCULO 6.4.4.3. ASCENSORES

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil ubicada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

ARTÍCULO 6.4.4.4. ASEOS

1. Según su superficie útil, las salas de reunión dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos dos aseos, separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².

B) Para superficies útiles iguales o superiores a 150 m²., dos aseos, separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.4.5. ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.4.6.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

En el uso de salas de reunión se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos, a partir de los 500 m² construidos.

**SECCIÓN 5
SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

**ARTÍCULO 6.4.5.1.
DEFINICIÓN**

1. Los servicios del automóvil tienen por finalidad atender las necesidades de estacionamiento y de servicio de los vehículos de motor.

2. Se distinguen tres **categorías** de servicios del automóvil, denominadas:

1ª - **Aparcamiento**: cuando se trata de un estacionamiento al aire libre.

2ª - **Garaje**: cuando se trata de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.

3ª - **Estaciones de servicio**: cuando se trata de una instalación dotada con aparatos de suministro de carburantes en la que se pueden comercializar otros productos relacionados con los vehículos de motor. Los establecimientos asociados, de uso comercial u hostelero, se regirán complementariamente por las condiciones de uso de dichas actividades.

**ARTÍCULO 6.4.5.2.
PLAZA DE
ESTACIONAMIENTO**

1. Se entiende por plaza de estacionamiento la superficie de suelo accesible a vehículos de motor. Según sus características y el carácter del estacionamiento, este Plan distingue:

A) Plaza de estacionamiento para turismos:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 2,40 x 4,80 m.

b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán libres entre paramentos o a ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.

c) Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza, la anchura de la plaza se incrementará hasta 2,80 m., permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,30 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.

d) Cuando ambos lados mayores coincidan con un paramento, la anchura mínima de la plaza será de 2,80 m.

e) Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m., pudiendo disminuir su anchura hasta 2,20 m.

f) Conforme al art. 6.2.8.3. de estas Normas, se permitirán un porcentaje máximo del 20% de plazas de aparcamiento, que podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

B) Plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 1,20 x 2,40 m.

b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán dimensiones libres entre paramentos o ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00 metro en una longitud total máxima de 0,60 m.

C) Plaza de estacionamiento para vehículos pesados:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 3,00 x 9,00 m.

2. Las plazas de estacionamiento, pasos de peatones, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.

3. Los aparcamientos y garajes de carácter colectivo, tanto de uso privado como de uso público, dispondrán de, al menos, una plaza por cada 40 plazas (o fracción adicional) de estacionamiento para turismos, que esté adaptada para su uso por personas con discapacidad. La configuración y dimensiones de esa plaza serán las establecidas en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

4. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a las vías de evacuación y siempre que los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de Apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente.

5. En los garajes privados y en el interior de plazas de estacionamiento cerradas según lo dispuesto en el Apartado anterior, se podrán instalar dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas de estacionamiento que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación de estacionamiento exigible.

**ARTÍCULO 6.4.5.3.
POSICIÓN Y ALTURA
LIBRE MÍNIMA DE
LOS GARAJES.**

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso señaladas en este Plan.

2. La altura libre mínima en estructura entre paramentos de suelo (soleras o cara superior de forjados o losas) y de techo (cara inferior de forjados, losas o entrevigados) será de 2,30 m. excepto en rampas, que tendrá un mínimo de 2,00 m.

3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias de todo tipo y otras instalaciones fijas, será de:

A) 2,20 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de turismos, accesos, espacios de circulación y dependencias anejas del garaje. En las plazas de estacionamiento de residentes dispuestas en batería se permite la existencia de descuelgues de conductos de instalaciones con una altura mínima libre de 2,00 m. en una banda de 0,80 m. contigua al lado menor opuesto al acceso a la plaza.

B) 2,00 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores.

**ARTÍCULO 6.4.5.4.
VEHÍCULOS TIPO
PARA EL DISEÑO DE
LOS GARAJES.**

1. Para el diseño de los garajes se establecen vehículos-tipo con las siguientes características:

A) Turismos: longitud 4,50 m., anchura 1,80 m., radio de giro mínimo 4,20 m.

B) Motocicletas: longitud 2,40 m., anchura 0,80 m., radio de giro mínimo 1,70 m.

2. El diseño de los garajes debe permitir que los vehículos-tipo mencionados sean capaces de acceder, salir, moverse y maniobrar con holgura, en todos los trayectos así como efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que les correspondan.

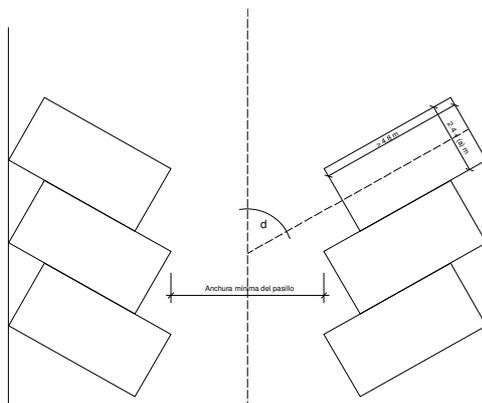
**ARTÍCULO 6.4.5.5.
PASILLOS, CALLES,
ACCESOS Y
RAMPAS.**

1. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para turismos se establece conforme al cuadro adjunto en función de la anchura y disposición de las plazas a las que sirven:

Angulo (d) del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo	Anchura mínima del pasillo (m)			
	Hasta 0,20 m.	De 0,20 m hasta 0,40 m.	De 0,40 m hasta 0,60 m	Más de 0,60 m.
Más de 75°	5,00	4,70	4,40	4,10
Entre 75° y 60°	4,50	4,30	4,10	3,80
Entre 60° y 45°	4,00	3,80	3,60	3,40
Menos de 45°	3,00	3,00	3,00	3,00

Tabla 4.- Anchura mínima de pasillo

2. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores será de 1,80 m. en cualquier caso.



Dibujo 18.- Anchura mínima de pasillo

3. Las calles de circulación horizontal cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Anchura mínima de 3,00 m., las de sentido único de circulación y 5,00 m. las de doble sentido. Si son de uso exclusivo para motocicletas y ciclomotores, las calles tendrán una anchura mínima de 1,80 m.
- B) Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo-tipo sin necesidad de realizar maniobras. Su radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 5 m.
- C) Sólo serán admisibles calles en fondo de saco cuando den servicio a menos de 27 plazas de estacionamiento.

4. El acceso y comunicación rodados entre los diferentes niveles del garaje se efectuará mediante rampas de las siguientes características:

- A) La pendiente máxima de las rampas será del 16 por 100 en recta y del 12 por 100 en curva.
- B) La anchura mínima de las rampas será de 3,00 m. por sentido de circulación.
- C) En curva, el radio mínimo de la rampa, medido en su eje, será de 6,00 m.
- D) La superficie de rodadura de las rampas será antideslizante.

5. Excepcionalmente, en garajes con capacidad inferior a 20 plazas de estacionamiento para turismos, las comunicaciones verticales entre los diferentes niveles del garaje se podrán resolver mediante plataforma monta-coches homologada.

6. Los garajes con más de 100 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida.

Los garajes con más de 250 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida, dispuestos preferentemente en calles diferentes o, de no ser esto posible, distantes al menos 50 m. entre si.

7. Los vados de acceso a aparcamientos y garajes serán único por parcela, salvo en el caso anterior.

8. El acceso desde la vía pública a rampas de garajes con más de 5 plazas de estacionamiento para turismos contará con una meseta de transición situada entre el desembarco de la rampa o plataforma monta-coches y la alineación oficial. Dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3 por 100, una altura libre mínima de 2,20 m. y unas dimensiones mínimas, libres del barrido de puertas cocheras, de 5,00 m. de largo, medidos en el sentido de la marcha, por 3,00 m. de ancho; dimensiones que deberán ampliarse para facilitar el acceso rodado cuando lo requieran las condiciones de la calle. La meseta de transición solo podrá cerrarse en la alineación oficial en los entornos de interés o cuando su puerta cochera cuente con apertura y cierre mecánicos con accionamiento a distancia y señalización luminosa. En garajes con menos de 5 plazas el espacio de transición o meseta entre la vía pública y la rampa podrá tener una pendiente máxima del 6% en un tramo de al menos 5 m. de longitud.

9. La accesibilidad y evacuación de peatones se rigen respectivamente por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y por las Normas del C.T.E.

ARTÍCULO 6.4.5.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se exigirá el cumplimiento expreso de las Normas del C.T.E. o aquellas que las sustituyan, en cuanto a condiciones de sectorización, compartimentación, materiales, evacuación, señalización, iluminación de emergencia, detección, alarma, extinción de incendios y demás instalaciones.

ARTÍCULO 6.4.5.7. VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN Y SERVICIOS SANITARIOS

1. Todos los locales cerrados de estacionamiento dispondrán de ventilación natural o forzada, siempre según las Normas del C.T.E..

2. Se podrá recurrir a la ventilación natural en los garajes con fachadas exteriores opuestas cuando se practiquen en ellas huecos de suficiente amplitud como para garantizar una adecuada renovación de aire.

3. Ningún punto del garaje se situará a más de 25 m. de un hueco o abertura de ventilación natural.

4. Esos huecos de ventilación natural en fachada se situarán como mínimo a 3,00 m. de todo hueco de ventilación de una pieza habitable.

5. Cuando el garaje no tenga ventilación natural, deberá contar con un sistema mecánico y automatizado de ventilación forzada uniforme en todo el garaje, con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora. Este sistema debe quedar también conectado a una red de detectores de CO, en número no inferior a 1 por cada 500 m² (o fracción) de superficie útil, situados en los puntos peor ventilados.

Las salidas de los conductos de extracción de gases de esa ventilación forzada se situarán en la cubierta del edificio.

6. Los garajes tendrán un nivel mínimo de iluminación de 50 lux en la totalidad de su superficie.

7. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y los que superen las 100 plazas de estacionamiento para turismos contarán con dos aseos independientes, con inodoro y lavabo el de damas y retrete, lavabo y urinario el de caballeros, ambos practicables para personas con discapacidad.

8. Todos los espacios destinados al uso de Servicios del automóvil o estaciones de Servicio, o garajes con capacidad superior a 100 vehículos, deberán disponer antes de la acometida a la red de saneamiento, de los siguientes elementos:

- Pozo de control para la toma de muestras.
- Arqueta de separación de grasas.
- Arqueta de decantación de sólidos.

La ejecución de estas instalaciones es obligatoria pero podrá ser eliminada alguna de las arquetas siempre que en el correspondiente proyecto de actividad se justifique que en el desarrollo de la actividad no se vierten grasas o metales pesados. En cualquier caso se dispondrá de una arqueta para la toma de muestras por los servicios municipales de dimensiones interiores 1m x 1m x 1m, registrable y accesible.

ARTÍCULO 6.4.5.8. OTROS USOS

En los garajes queda prohibido:

1. El almacenamiento de cualquier material.
2. El ejercicio de cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

ARTÍCULO 6.4.5.9. ESTACIONAMIENTOS ROTATORIOS Y DE RESIDENTES UBICADOS EN SUELO PÚBLICO

1. Se entiende por plaza de estacionamiento público rotatorio, la plaza de estacionamiento para turismos que es accesible al público en general mediante el pago de una tarifa por tiempo de utilización.

2. Se entiende por plaza de estacionamiento para residentes, la plaza de estacionamiento para turismos de propiedad pública, en la que el derecho de estacionamiento se otorga temporalmente a su usuario en régimen de concesión administrativa.

3. En un mismo recinto pueden coexistir plazas de estacionamiento rotatorio y plazas de estacionamiento para residentes.

4. Para la creación de nuevos estacionamientos rotatorios o para residentes, además de cumplir las condiciones generales anteriores, será preciso garantizar su adecuación a las condiciones urbanísticas y a la organización del tráfico de la zona en que se ubiquen.

5. En los recintos con estacionamientos rotatorios se podrá autorizar la instalación de servicios al automóvil, como lavado y engrase, con la zonificación y el acondicionamiento adecuados.

ARTÍCULO 6.4.5.10. GARAJES VINCULADOS A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los garajes y aparcamientos vinculados a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cumplirán además su normativa específica.

ARTÍCULO 6.4.5.11. ESTACIONES DE SERVICIO

1. Además de las disposiciones sectoriales que les fueran de aplicación, las estaciones de servicio cumplirán las siguientes condiciones generales:

- A) Se ubicarán en edificio exclusivo o en los complejos de Grandes Equipamientos Comerciales.
- B) Dispondrán de un número de plazas de estacionamiento para turismos suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas de estacionamiento para turismos por surtidor.
- C) Los talleres de reparación del automóvil anexos a las estaciones de servicio no podrán tener una superficie superior a 100 m². y deberán contar con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie útil de taller.
- D) Ni las estaciones de servicio ni sus talleres anexos causarán molestias a los vecinos o a los viandantes.

2. Las estaciones de servicio contarán con un aseo de 3 m² de superficie útil mínima para cada sexo, dotados al menos de un lavabo, un inodoro y un urinario en el aseo de caballeros.

SECCIÓN 6 SERVICIOS FUNERARIOS

ARTÍCULO 6.4.6.1. DEFINICIÓN

En el uso de servicios funerarios se integran todas las funciones encaminadas a manipular, custodiar y velar cadáveres. También quedan incluidos en este uso las actividades y servicios comerciales, administrativos, etc. directamente vinculados con la actividad principal antes descrita.

ARTÍCULO 6.4.6.2. CONDICIONES

Los servicios funerarios deben cumplir además de la Legislación Autonómica del Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria, las condiciones siguientes:

- 1. Se emplazarán en edificio exclusivo.
- 2. La altura libre mínima será de 3 m.
- 3. Contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². construidos.

ARTÍCULO 6.4.6.3. ASEOS

1. Según su superficie útil los servicios funerarios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- B) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². (o fracción) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. Los servicios funerarios dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.6.4. ALTURA LIBRE

La altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

CAPITULO 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS –de carácter comunitario-.

ARTÍCULO 6.5.1. DEFINICIÓN

1. Los equipamientos y los servicios urbanos –de carácter comunitario- tienen por finalidad prestar al público servicios complementarios a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan las funciones colectivas de la vida urbana.

2. Se distinguen diez **categorias** de equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario-, denominadas:

A) Con carácter **de equipamiento**:

1ª Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).

2ª Sanitario-Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).

3ª Cultural-Religioso-Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).

4ª Deportivo (práctica deportiva, a cubierto o al aire libre).

5ª Ocio y esparcimiento.

6ª Servicios de la Administración Pública.

B) Con carácter de **servicios urbanos**:

7ª Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).

8ª Transporte (estaciones de viajeros y mercancías).

9ª Abastecimiento de mercancías (mercados de abastos y centros de distribución mayorista).

10ª Energía, abastecimiento y depuración de aguas, tratamiento de residuos urbanos, telecomunicaciones, etc..

ARTÍCULO 6.5.2. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales del uso equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- son de aplicación a todas las parcelas señaladas con los códigos EQ y SER en los planos de ordenación.

2. La manzana (o porción de manzana) que no tenga asignado, en los planos de ordenación, un uso concreto podrá destinarse a albergar cualquiera de las categorías de uso definidas en el Artículo 6.5.1.2. de estas Normas.

3. Algunas manzanas (o porciones de manzana) tienen asignado, en los planos de ordenación, un uso preferente. No obstante, si las condiciones urbanísticas o sociales aconsejaren el cambio de ese uso por otro de los definidos en Artículo 6.5.1.2. anterior, el cambio no constituirá modificación de este Plan. La relación de usos compatibles entre sí será, para cualquier uso de equipamiento: el docente, el sanitario – asistencial, el cultural – religioso – asociativo, el deportivo, el de ocio y esparcimiento y los servicios de la Administración Pública; y para cualquier uso de servicios urbanos, serán compatibles: los de seguridad, transporte, abastecimiento de mercancías y todos los que incluyan instalaciones de energía, abastecimiento y saneamiento y depuración de aguas, el tratamiento de residuos urbanos, las telecomunicaciones...

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen, forma ...- sólo serán de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva construcción.

ARTÍCULO 6.5.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario-, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines perseguidos, excepción hecha del uso residencial en el que solo cabe, cuando resulte necesaria, la residencia comunitaria o la vivienda colectiva para miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad.

ARTÍCULO 6.5.4. CAMBIO DE CATEGORÍA

1. La permuta entre usos de equipamiento es posible para los usos pormenorizados de las parcelas, cuando quede cabalmente justificado que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. La permuta entre usos de servicio comunitario solo es posible cuando un informe técnico municipal acredite que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio. Se mantendrá siempre el carácter público o privado de dicho uso.
3. En ningún caso las permutas anteriores constituyen modificación de este Plan.

ARTÍCULO 6.5.5. EDIFICACIONES ESPECIALES

Excepcionalmente, cuando las características del equipamiento o del servicio urbano de carácter comunitario hagan improcedentes las condiciones particulares de edificación señaladas en las Ordenanzas 10 y 11, el Ayuntamiento podrá alterar estas últimas mediante la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 6.5.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO Y ZONAS DE CARGA Y DESCARGA

1. Los usos de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- dispondrán al menos de una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, que serán incrementadas del modo siguiente:

A) Cuando pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 personas de aforo, excepto en el uso religioso, para el que será suficiente una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 personas.

B) En el equipamiento sanitario, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 5 camas hospitalarias.

C) En los mercados de abastos y centros de distribución mayorista, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes ubicados en edificios exclusivos contarán dentro de la parcela con una plaza de estacionamiento para autobuses por cada 250 alumnos.

3. Los mercados de abastos y los centros de distribución mayorista dispondrán, por cada 1.000 m². de superficie útil, de una dársena de al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre, situada dentro de la parcela. Estas dársenas estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

ARTÍCULO 6.5.7. ALTURA LIBRE

1. En los edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En los edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en la parcela.

ARTÍCULO 6.5.8. EQUIPAMIENTO DOCENTE

La altura de fachada de los equipamientos docentes destinados a la enseñanza preescolar o básica no podrá superar las 3 plantas. Salvo indicación contraria se podrá obviar el cumplimiento de esta condición en el caso de que, para poder disponer de suficientes espacios libres, sea necesario dejar diáfana la planta baja del edificio, en cuyo caso la planta baja no contará a efectos de la medición de la altura de fachada.

**ARTÍCULO 6.5.9.
EQUIPAMIENTO DE
OCIO Y
ESPARCIMIENTO**

El equipamiento de ocio y esparcimiento ha de cumplir estas condiciones generales y lo prescrito por la normativa de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

**ARTÍCULO 6.5.10.
EQUIPAMIENTO
RELIGIOSO**

En el equipamiento religioso, la suma de las superficies útiles destinadas a actividades complementarias, diferentes al culto, incluidas las de residencia, sólo podrá alcanzar el 50% de la superficie útil destinada al propio culto. En todo caso, estas actividades complementarias deberán cumplir las condiciones de todo orden que les sean de aplicación.

**ARTÍCULO 6.5.11.
EQUIPAMIENTO
DEPORTIVO**

1. En las parcelas destinadas a equipamiento o servicios urbanos –de carácter comunitario- de categoría 4ª se han de cumplir las condiciones generales siguientes:

- 1) Coeficiente de edificabilidad (m2./m2.): 0,5
- 2) Coeficiente de ocupación: (*) 60%
- 3) Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado
- 4) Las alturas de fachada y de edificación serán las que requiera el carácter de la instalación.

2. Los equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario- ubicados en edificios con otro uso cumplirán las condiciones particulares de la Ordenanza de aplicación en la parcela.

(*) Computan todas las instalaciones, incluidas las descubiertas.

**ARTÍCULO 6.5.12.
SERVICIOS DE LA
ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA**

Los servicios de la Administración Pública cumplirán las condiciones generales señaladas para el uso de oficinas en todo aquello que les sea aplicable.

CAPITULO 6 ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 6.6.1. DEFINICIÓN

1. Los espacios libres son las áreas urbanas no edificables que se destinan al descanso, al paseo y al esparcimiento de la población, independientemente de que su uso sea público o privado.

2. Se distinguen cuatro **categorías** de espacios libres, denominadas:

1ª - **Parques**: cuando se trata de grandes espacios libres de uso público con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto. Los parques configuran el Sistema General de Espacios Libres Públicos.

2ª - **Jardines**: cuando se trata de pequeños o medianos espacios libres de uso público, ajardinados y destinados al esparcimiento y mejora de los diferentes barrios de la ciudad. Los jardines configuran los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos.

3ª - **Plazas y paseos urbanos**: cuando se trata de pequeños espacios libres de uso público, urbanizados y destinados a facilitar el encuentro y la relación social. Las plazas y paseos urbanos pertenecen al sistema viario típicamente urbano y pueden pertenecer a los Sistemas Generales o Locales.

4ª - **Huertas**: cuando se trata de pequeños espacios privados, destinados al cultivo hortícola tradicional.

ARTÍCULO 6.6.2. PARQUES

1. Los parques mantendrán en todo caso la primacía de la zona arbolada sobre la ajardinada o acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

3. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible en todo caso la presencia de agua en al menos un 5% de la superficie del parque.

3. El tratamiento paisajístico de los parques deberá integrar, con un alto nivel de calidad, las zonas verdes, los elementos arquitectónicos propios y el entorno urbano próximo.

4. La dotación mínima de agua en los parques de ribera será de 7 l/m²/día; en el resto de parques la dotación máxima de agua será de 2 l/m²/día. El riego de para árboles y arbustos se efectuará por goteo.

5. El número mínimo de puestos de asiento disponibles será de 300 puestos por hectárea.

ARTÍCULO 6.6.3. JARDINES

1. Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

**ARTÍCULO 6.6.4.
ACCESO A LOS
EDIFICIOS DESDE
LOS PARQUES Y
JARDINES**

Los edificios ubicados a orillas de un espacio libre podrán contar con un acceso peatonal y rodado de 3 m. de ancho desde la vía pública rodada más próxima hasta el garaje del edificio.

**ARTÍCULO 6.6.5.
CONDICIONES
GENERALES DE LAS
PLANTACIONES**

Los proyectos que incluyan plantaciones urbanas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el diseño de los espacios libres, el conjunto de las formaciones vegetales integradas por arbolado de sombra, praderas arboladas, setos, macizos arbustivos, especies leñosas tapizantes y plantas trepadoras debe ocupar más del 50% de la superficie total ajardinada.
2. Las praderas de césped y los parterres de plantas anuales de flor deberán reservarse para cumplir una misión específica y, como norma general, no ocuparán más del 20% de la superficie total ajardinada.
3. La vegetación de los espacios libres se plantará directamente sobre el suelo. Éste deberá proporcionar las condiciones territoriales, físicas, químicas y biológicas adecuadas para que las plantas alcancen el crecimiento, el desarrollo y el porte naturales a su especie. La presencia de alcorques, maceteros, jardineras y envases separados del suelo obedecerá únicamente a razones puntualmente justificadas y como complemento de la vegetación plantada.
4. Los emplazamientos de plantación tendrán las dimensiones y características espaciales (separación mínima entre especies y a otros obstáculos) adecuadas para garantizar el pleno desarrollo de las especies vegetales que sustenten.
5. Los espacios que utilicen el agua como valor ornamental (fuentes, estanques, etc.) buscarán con su diseño la integración de la vegetación y de su fauna asociada y la localización de áreas de recarga de los acuíferos.

TÍTULO 7

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 7.1.1.

DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. El suelo rústico está constituido por el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por darse en ellos alguna de las condiciones señaladas en el Artículo 30 del RUCyL.

2. Conforme dispone el RUCyL, el suelo rústico se divide en categorías con su propio nivel de regulación. La delimitación del suelo rústico y su clasificación pormenorizada en categorías quedan grafiadas en los Planos O.1. de ordenación general.

3. Este Plan distingue las siguientes **categorías** de Suelo Rústico.

- A) Suelo rústico común.
- B) Suelo rústico con protección agropecuaria.
- C) Suelo rústico con protección natural.
- D) Suelo rústico con protección especial.
- E) Suelo rústico con protección cultural.
- F) Suelo rústico con protección de infraestructuras.

4. Al amparo de lo señalado en el Artículo 39.2 RUCyL las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico se solapan a veces entre si y con otras protecciones sectoriales (BIC, LIC, ZEPA, riberas, cauces, montes, carreteras...) también grafiadas en los planos ordenación. Lógicamente, de ello resulta a veces, una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver primero en favor de la protección de los valores naturales y culturales y, en último extremo, en favor de la mayor protección.

ARTÍCULO 7.1.2.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO

1. El suelo rústico en general está sometido a un régimen urbanístico propio que regula los derechos y deberes de sus propietarios. Este régimen común a todo el suelo rústico queda recogido en las disposiciones generales de este Capítulo. A su vez, cada categoría de suelo rústico está sujeta a un régimen urbanístico diferenciado que recogen los demás Capítulos de este Título.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones al derecho de propiedad que impone el régimen del suelo rústico no dan derecho a indemnización, salvo que de ellas se deriven:

- A) Menoscabo del valor inicial de las parcelas en cuanto a su rendimiento rústico.
- B) La expropiación forzosa de su dominio.

SECCIÓN 2

CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 7.1.3. PARCELACIONES RÚSTICAS

1. En suelo rústico sólo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.
2. No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria (1 Ha. para suelos de regadío y 4 Ha. para suelos de secano) salvo en los casos autorizados por un Plan Especial del Medio Físico o un PORN.

ARTÍCULO 7.1.4. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas estas como división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.
2. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se dé alguno de los supuestos siguientes:
 - A) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
 - B) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
 - C) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
 - D) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

ARTÍCULO 7.1.5. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

1. Sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas por estas Normas para cada uso (excepcional en suelo rústico) y para cada categoría de suelo rústico, se considera edificable toda parcela rústica (o agrupación de fincas rústicas) con, al menos, 1600 m². de superficie. Esta superficie deberá ser acreditada bien mediante licencia municipal de parcelación, bien mediante cualquier otro documento público
2. A los efectos de parcelación y segregación de fincas rústicas, se estará a lo dispuesto en los dos Artículos anteriores.

SECCIÓN 3 CONDICIONES GENERALES DE USO

ARTÍCULO 7.1.6. USOS ORDINARIOS, EXCEPCIONALES Y PROHIBIDOS

1. Los propietarios de terrenos rústicos 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, que no alteren su naturaleza rústica, tales como su explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico. En consecuencia son **usos ordinarios** en suelo rústico los usos no constructivos directamente derivados del ejercicio de ese derecho.

2. Son **usos excepcionales** en suelo rústico, los usos siguientes:

- A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética de los terrenos.
- B) Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- C) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

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

Estas obras públicas e infraestructuras quedan sujetas a previa Evaluación de Impacto Ambiental.

- D) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- E) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- F) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- G) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3. Son **usos prohibidos** en suelo rústico, todos los demás.

**ARTÍCULO 7.1.7.
REGIMEN DE
AUTORIZACIÓN DE
LOS USOS
EXCEPCIONALES**

1. Para cada categoría de suelo rústico, los usos excepcionales se adscriben a alguno de los regímenes siguientes:

A) **Usos permitidos**, que solo precisan la obtención de *licencia urbanística* y, en su caso, de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial que les sea de aplicación.

B) **Usos sujetos a autorización de uso excepcional**, *previa a la licencia urbanística*, que evalúe las circunstancias de interés público que avalan su implantación en suelo rústico e imponga las cautelas que procedan.

C) **Usos prohibidos**. La prohibición o denegación justificada de autorización de uso excepcional en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

2. La autorización de uso excepcional en suelo rústico se tramitará previa o simultáneamente con la licencia urbanística según lo dispuesto en los Artículos 307 y 308 del RUCyL.

SECCIÓN 4

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 7.1.8.

CONSTRUCCIONES

AUTORIZABLES

1. En suelo rústico se podrán autorizar construcciones e instalaciones destinadas a albergar los usos excepcionales enumerados en el Artículo 7.1.6.2. de estas Normas.
2. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación subsidiaria las condiciones generales de edificación y las condiciones generales de uso señaladas respectivamente en los Títulos 5 y 6 de estas Normas.
3. Toda construcción o instalación en suelo rústico debe adaptarse a su entorno en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno.
4. Las construcciones, instalaciones y cerramientos de parcela, estarán situadas a una distancia no inferior a 3 m. del límite exterior de carreteras, caminos y cañadas. Cuando dicho límite no esté definido, esas construcciones y cerramientos deben situarse a una distancia mínima de 4 m. del eje de las citadas vías.

No obstante lo anterior, en el Camino de Los Comuneros, las construcciones, instalaciones y cerramientos de parcela se situarán a una distancia de 6 m. del eje del camino.

5. Todas las construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Serán de tipología exenta, con una separación mínima de 5 m. a linderos.
- B) La altura máxima de fachada será de 2 plantas y 6 m. sobre cualquier punto de la línea de edificación
Excepcionalmente podrán superar esa altura las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- pueden alcanzar una altura de fachada de tres plantas.
- C) La altura máxima de edificación será de 8 m., excepto en el caso de instalaciones y obras de infraestructuras donde sus elementos singulares –torres, chimeneas, mástiles, puentes...- podrán alcanzar la altura que exija su función.
- D) Su ubicación en el terreno no supondrá eliminación o menoscabo del arbolado con más de 25 años de edad.
- E) El saliente máximo de aleros y demás vuelos será de 0,90 m.
- F) Con carácter general, los faldones de cubierta tendrán una pendiente comprendida entre 36% y el 60%, continua y sin quiebros, y quedarán acabados con pizarra tradicional de corte irregular clavada.
- G) El canto visto del alero no será superior a 10 cm.
- H) Toda construcción o instalación cumplirá la legislación sectorial que le sea de aplicación.

**ARTÍCULO 7.1.9.
CONSTRUCCIONES
AGROPECUARIAS**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética estarán al servicio de la explotación agropecuaria de la finca rústica en que se asienten y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino agropecuario de la finca.

2. Según su tipología estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:

A) Casetas destinadas a aperos:

- a. Separación mínima a linderos: 5 m.
- b. Altura máxima de edificación: 3,50 m.
- c. Superficie máxima construida: 25 m².
- d. Parcela mínima: 1600 m².

B) Viveros e Invernaderos:

- a. Separación mínima a linderos: 5 m.
- b. Altura máxima de edificación: 4 m.
- c. Coeficiente de ocupación: 75% de superficie de parcela
- d. Parcela mínima: 1.600 m².
- e. Tipología: estructura ligera desmontable; cubrición de materiales translúcidos.

C) Establos y criaderos de animales:

- a. Separación mínima a linderos: 5 m.
- b. Separación mínima a límite de suelo urbano: 500 m.
- c. Altura máxima de edificación: 4,50 m.
- d. Coeficiente de ocupación: 40% de superficie de parcela
- e. Parcela mínima: 4.000 m².
- f. Longitud máxima de fachada: 30 m.
- g. La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá venir acompañada de un estudio específico del tratamiento previsto de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) que evite la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o excepcionales autorizables en suelo rústico.

D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria:

- a. Separación mínima a linderos: 5 m.
- b. Separación mínima a límite de suelo urbano: 500 m.
- c. Altura máxima de edificación: 7 m.
- d. Coeficiente de ocupación: 40% de superficie de parcela
- e. Parcela mínima: 4.000 m².
- f. Longitud máxima de fachada: 30 m.
- g. La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá venir acompañada, en su caso, de un estudio específico del tratamiento previsto de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) que evite la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o excepcionales autorizables en suelo rústico.

**ARTÍCULO 7.1.10.
CONSTRUCCIONES
VINCULADAS A
ACTIVIDADES DE
INTERÉS PÚBLICO**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades declaradas de interés público cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A) Parcela mínima: 15.000 m².
- B) Separación mínima a linderos: 10 m.
- C) Ocupación máxima: 2000 m².
- D) Coeficiente de ocupación: 25% (50% en uso de acampada) de parcela.
- E) Altura máxima de fachada: 3 plantas /10 m.
- F) Altura máxima de edificación: 12 m.
- G) Arbolado perimetral en la banda de 10 m. de separación mínima a linderos.

2. Las edificaciones vinculadas a los Sistemas Generales en Suelo Rústico se registrarán prioritariamente por lo señalado en su correspondiente Ficha.

3. Las construcciones e instalaciones industriales vinculadas a actividades declaradas de interés público cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A) Parcela mínima: 15.000 m².
- B) Separación mínima a linderos: 20 m.
- C) Ocupación máxima: 2000 m².
- D) Coeficiente de ocupación: 10% de superficie de parcela
- E) Altura máxima de fachada: 2 plantas /9 m.
- F) Altura máxima de edificación: 12 m.
- G) Separación mínima al suelo urbano: 500 m.
- H) Arbolado perimetral en la banda de 20 m. de separación mínima a linderos.

**ARTÍCULO 7.1.11.
CONSTRUCCIONES
VINCULADAS A
OBRAS PÚBLICAS E
INFRAESTRUCTURAS**

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general podrán destinarse al servicio de la propia infraestructura o al de sus usuarios, como es el caso de las gasolineras y sus servicios complementarios. También se considerarán destinados al servicio de los usuarios, los usos hosteleros cuando cuenten con menos de 50 plazas de alojamiento y dispongan de, al menos, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². construidos.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A) Parcela mínima para servicios de carretera: 5000 m².
- B) Separación mínima a linderos: 5 m.
- C) Separación a la calzada: según legislación de carreteras.
- D) Coeficiente de ocupación: 10% de superficie de parcela
- E) Altura máxima de fachada:
 - a. En general: 1 planta /4.50 m.
 - b. En uso de hostelería: 2 plantas/ 7 m.
- F) Altura máxima de edificación en marquesinas de gasolineras: 9 m.

3. Las solicitudes de autorización de usos vinculados al servicio de los usuarios deberán justificar en proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con esa carretera.

**ARTÍCULO 7.1.12.
CONSTRUCCIONES
DESTINADAS A
VIVIENDA
UNIFAMILIAR**

Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones particulares:

1. Condiciones de la parcela:

- A) Parcela mínima: 1600 m².
- B) La parcela debe contar con acceso directo a vía o camino público.
- C) La parcela debe contar con suministro de energía eléctrica, agua potable, evacuación y depuración de aguas sucias. Estos suministros deben quedar garantizados mediante la existencia de redes colectivas autorizadas o por proyectos técnicos específicos que garanticen esos suministros.
- D) La parcela debe quedar registralmente vinculada a la vivienda como parcela indivisible.

2. Condiciones de la edificación:

- A) No podrá construirse más de una vivienda por parcela.
- B) La tipología de la vivienda unifamiliar ha de ser aislada.
- C) Las características estéticas de la vivienda unifamiliar deben ser afines a las tradicionales de la zona en cuanto a altura, volumen, color, composición, formación de cubierta y materiales exteriores.
- D) La ubicación de la vivienda en la parcela debe respetar el relieve del terreno natural así como el arbolado de más de 25 años de edad y los cursos de agua existentes.
- E) Las viviendas cumplirán las condiciones generales del uso residencial.
- F) Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - a) Separación mínima a linderos: 5 m.
 - b) Ocupación máxima: 350 m².
 - c) Superficie construida máxima: 300 m².
 - d) Altura máxima de fachada: 2 plantas/ 6 m.
 - e) Altura máxima de edificación: 8,50 m.

3. Condiciones para la no formación de núcleo de población:

- A) Las nuevas viviendas no deben formar núcleo de población con otras viviendas existentes o autorizadas mediante autorización de uso excepcional o licencia urbanística vigentes.
- B) Se garantizará el cumplimiento de esta condición situando, en el centro de la nueva vivienda, el centro de un hexágono regular de 100 m. de lado y contando el número de viviendas (existentes o autorizadas) situadas en su interior. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población si, incluida la nueva vivienda, no se cuentan dentro del hexágono más de 7 viviendas. (Esto supone una densidad máxima permitida inferior a 2,7 viv./Ha.).

CAPITULO 2 SUELO RÚSTICO COMÚN (SRC)

ARTÍCULO 7.2.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico común aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador pero que no precisan ser incluidos en ninguna categoría de suelo rústico con protección.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico común viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRC**.
3. Los usos ordinarios del SRC son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas

ARTÍCULO 7.2.2. RÉGIMEN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SRC

1. Son usos permitidos:

- A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.

Congruentemente, son usos excepcionales expresamente permitidos:

- Los parques de vías y obras públicas previstos.
- Las básculas de pesaje previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. previstos.

2. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- A) Las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- B) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- C) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- D) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan.
- E) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- F) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Ponferrada.
- G) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

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

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

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, no previstos.
- Las básculas de pesaje, no previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. no previstos
- Los garajes y talleres en borde de carretera.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.
- Las actividades sanitarias especiales.
- Las actividades asistenciales.
- Las actividades ligadas a la cultura y al ocio de la población.
- Los establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Las actividades productivas o extractivas consideradas de Interés Público.
- Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuya normativa sectorial establezca distancias obligatorias de separación al suelo urbano.
- Las explotaciones mineras.
- La instalación de vertederos de residuos controlados.
- Las instalaciones, redes y trazados de infraestructuras energéticas, incluidos los parques eólicos, los parques de energía solar, los gasoductos, las reservas estratégicas de hidrocarburos, etc. que cumplan la normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

CAPITULO 3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN

SECCIÓN 1 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SRPA)

ARTÍCULO 7.3.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección agropecuaria los suelos que presentan unas características agrológicas de calidad singular en el conjunto municipal.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección agropecuaria viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRPA**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de este régimen de usos, este Plan distingue dos Zonas señaladas, a su vez, con los códigos **SRPA1** y **SRPA2** respectivamente.

A) La Zona SRPA1 corresponde a terrenos de regadío, situados en las vegas del Sil y del Naraya, en la Lomba de Columbrianos y en El Carrascal, donde predominan unas huertas de frutales características de la comarca berciana, intercaladas con pequeñas manchas arboladas de otras especies frondosas.

B) La Zona SRPA2 corresponde a terrenos de secano, situados en la zona de Los Barrios, que conforman un singular mosaico de huertas y viñedos intercalados con otros cultivos y pastizales

4. Los usos ordinarios del SRPA son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas.

ARTÍCULO 7.3.1.2. RÉGIMEN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SRPA

1. Son usos permitidos:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética. En SRPA1 estas construcciones podrán tener asociado un uso residencial unifamiliar cuando la parcela tenga una superficie mínima de 1 Ha.

B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.

Congruentemente, son usos excepcionales expresamente permitidos:

- Los parques de vías y obras públicas, previstos.
- Las básculas de pesaje, previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc., previstos.

2. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- A) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- B) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- C) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan.
- D) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Ponferrada.
- E) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

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

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, no previstos.
- Las básculas de pesaje, no previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc., no previstos.
- Los garajes y talleres en borde de carretera.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.
- Las actividades sanitarias especiales.
- Las actividades asistenciales.
- Las actividades ligadas al ocio y la cultura de la población.
- Los establecimientos turísticos, culturales o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas-taller, granjas-escuela, el almacenamiento o procesamiento de productos agropecuarios, etc.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

SECCIÓN 2 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SRPN)

ARTÍCULO 7.3.2.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección natural aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador en virtud de lo señalado en el Artículo 37 RUCyL.

2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección natural viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRPN**.

3. A los efectos de matizar la aplicación de este régimen de usos, este Plan distingue tres Zonas señaladas, a su vez, en los planos de ordenación con los códigos **SRPN1**, **SRPN2** y **SRPN3** respectivamente.

A) La Zona **SRPN1**, denominada **Riberas y ecosistemas acuáticos**, acoge todos los ecosistemas acuáticos, los cauces, arroyos, lagos, lagunas y demás zonas húmedas del término municipal, incluidas la zona de dominio público, las zonas de servidumbre y sus riberas con una anchura mínima 20 m. contados a partir de la línea de máxima avenida ordinaria. En todo caso los márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal:

A una *zona de servidumbre de 5 m. de anchura*, para uso público regulada reglamentariamente;

A una *zona de policía de 100 m. de anchura* en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En este ámbito serán de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. 1/2001), el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), la Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León (Ley 6/1992), la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Fauna y Flora Silvestre (Ley 4/1989) y demás legislación sectorial concordante.

El uso ordinario del SRPN1 es el mantenimiento del medio natural, fomentándose la recuperación de los bosques en galería y las asociaciones vegetales propias de los humedales, de conformidad con la mencionada legislación sectorial.

B) La zona **SRPN2**, denominada **Áreas de interés agro-forestal y ambiental**, acoge los terrenos de campiña, serranía, monte y pasto, dotados de una vegetación (arbolado, matorral o pastizal) digna de protección y, en general:

- los espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento, a su través, de poblaciones interesantes de fauna y flora.
- los espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado.
- las parcelas cultivadas junto a montes, riberas, sotos, agrupaciones arbóreas y arbustivas concentradas o dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa.
- los espacios singulares de elevado interés natural –bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos y formaciones geológicas...- catalogados por este Plan.
- los espacios forestales, más o menos densos, de extensión variable, poblados principalmente de rebollo (*Quercus toza*) y con presencia de otras especies como la encina (*Quercus ilex*), el roble (*Quercus pedunculatus*), el castaño (*Castanea sativa*) así como los Montes de Utilidad Pública del municipio de Ponferrada, señalados en planos de ordenación con su número de catálogo provincial.

Todos estos espacios componen un mosaico de paisajes valiosos, característicos del municipio, compuesto por las vegas del Sil y del Boeza, las laderas de los Montes Aquilianos, las Sierras de Valdueza, Sta. Lucía, el Picueto, El Morredero, el Monte Pajariel, El Lombo y los Valles de Compludo.

En este ámbito serán de aplicación la Ley de Montes (Ley 43/2003), la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres (Ley 4/1989) y la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (Ley 8/1991).

Mientras no contradigan la legislación sectorial anterior, los usos ordinarios del SRPN2 son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas.

C) La zona **SRPN3**, denominada **Espacios singulares**, acoge:

- a. Los terrenos incluidos en la Red Natura 2000 que abarcan una extensa zona al suroeste del término municipal. A este grupo pertenecen:
 - Los terrenos pertenecientes a la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de los Montes Aquilianos.
 - Los terrenos pertenecientes al Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de los Montes Aquilianos y de la Sierra del Teleno.

En estos dos ámbitos serán de aplicación complementaria a las condiciones señaladas en estas Normas, las prescripciones de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE.

- b. Las vías pecuarias en los tramos clasificados como suelo rústico, donde es de aplicación su legislación sectorial.

c. Los siguientes espacios singulares (bosques, formaciones, árboles singulares, roquedos, formaciones geológicas, etc.) catalogados por este Plan para salvaguardar su elevado valor natural:

- I. Áreas de montaña, Montes Aquilianos:
 - Valle del Silencio
 - Valle de Manzanedo de Valdueza
 - Reserva ornitológica de Palacios de Compludo
 - El Morredero
 - Cueva del Moro
- II. Monte Pajariel:
 - Encinar de Pajariel
 - Castañar de Pajariel
- III. Ríos Sil y Boeza:
 - Río Sil
 - Río Boeza
- IV. Formaciones arbóreas destacadas:
 - Bosques de roble:
 - Robledal de Las Rozas
 - Robledal del Castro II
 - Bosques de encinas:
 - Encinar de San Martín
 - Encinar del Castro de Toral de Merayo
 - Replantaciones forestales:
 - Pinar del Castro I
 - Pinar del Embalse de Bárcena
 - Pinar de Montearenas
 - Pinar del Pajariel

En estos ámbitos son de aplicación los criterios recogidos en el documento de este Plan denominado Diagnóstico Ambiental, cuyo objeto es la protección de estos espacios singulares, con sus características naturales, valores ambientales y sus ecosistemas y que cataloga estos espacios y árboles singulares pormenorizadamente.

El uso ordinario de estos espacios singulares no va más allá de la mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.

ARTÍCULO 7.3.2.2. RÉGIMEN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SRPN

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en las Fichas del Documento Diagnóstico Ambiental de este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, cuando no exista riesgo manifiesto de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, se considerarán usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

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

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos.

6º. Las telecomunicaciones.

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

D) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

E) En SRPN1, los usos serán autorizados por los órganos de las Administraciones Públicas, según lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para cualquier obra o actuación en la zona de policía de cauces se precisará siempre autorización administrativa previa del Organismo de cuenca –C.H.N.–.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización, conforme a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado por el art. 11 Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se publican las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Norte I.

F) En SRPN2, las explotaciones madereras que no tengan un impacto negativo sobre los ecosistemas locales.

G) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

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

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, en SRPN2.
- Las básculas de pesaje en SRPN2.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. en SRPN2.
- Los garajes y talleres en borde de carretera, en SRPN2.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera, en SRPN2.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras, en SRPN2.
- Las actividades sanitarias especiales declaradas de interés público, en SRPN2.
- Las actividades asistenciales declaradas de interés público, en SRPN2.
- Las actividades ligadas a la cultura, al deporte y al ocio de la población.
- Los establecimientos turísticos, educativos o culturales vinculados a la naturaleza salvaje, rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como los observatorios, los refugios de pesca, de caza o de montaña, las granjas-escuela y las Aulas de Interpretación de la Naturaleza.
- El equipamiento deportivo en el Morredero, incluidas las instalaciones propias de una estación de esquí o de montaña.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

SECCIÓN 3

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (SRPE)

ARTÍCULO 7.3.3.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección especial aquellos terrenos a los que las conclusiones del Estudio del Medio Físico de este Plan aconsejan apartar de cualquier uso incompatible con su estado de riesgo o degradación, mientras no se proceda a su restauración o regeneración ambiental.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección especial viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRPE**.
3. Cuando los suelos rústicos con protección especial hayan sido restaurados y ya no graviten sobre ellos los riesgos que motivaron su inclusión en esta categoría de suelo rústico, les será de aplicación el régimen de protección de las demás categorías de suelo rústico con las que se solape la protección especial.
4. Mientras no contradigan la legislación sectorial de aplicación, los usos ordinarios del SRPE son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas.

ARTÍCULO 7.3.3.2. RÉGIMEN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SRPE

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en el Capítulo de Riesgos del Estudio del Medio Físico de este Plan.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se consideran usos sujetos a autorización de uso excepcional:
 - a. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b. Las obras públicas e las infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - c. Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Ponferrada.
 - d. Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse adecuados al lugar, cuando resulten de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.
 - 3º. Los usos amparados por los programas de uso público, puesta en valor y utilización recreativa de las Zonas Naturales de Esparcimiento.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas.
- Las básculas de pesaje.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc.
- Los garajes y talleres en borde de carretera.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, siempre que estén vinculados a un Área de Servicio, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

SECCIÓN 4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SRPC)

ARTÍCULO 7.3.4.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección cultural aquellas porciones de suelo rústico que albergan:

- A) Yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Catálogo Arqueológico de este Plan.
- B) Bienes de Interés Cultural declarados y su correspondiente entorno de protección, incluido el Camino de Santiago.
- C) El Paisaje Pintoresco de la llamada Tebaida Leonesa.
- D) El entorno de algunos edificios catalogados en el documento Catálogo Arquitectónico de este Plan, donde se pretende preservar las vistas, perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el edificio hacia su entorno como a la inversa.

2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección cultural viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRPC** y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

3. Mientras no contradigan la legislación sectorial de aplicación ni lo dispuesto en los Catálogos de este Plan, los usos ordinarios del SRPC son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas.

ARTÍCULO 7.3.4.2. RÉGIMEN DE LOS USOS EXCEPCIONALES EN SRPC

1. En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, a la ordenación del territorio o a las disposiciones de este Plan, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en los Catálogos de este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.
- B) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
 - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.

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

D) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

E) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, que puedan considerarse de interés público:

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

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

SECCIÓN 5 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SRPI)

ARTÍCULO 7.3.5.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Plan clasifica como suelo rústico con protección de infraestructuras aquellos terrenos directamente afectados por la traza de carreteras, ferrocarriles e infraestructuras de transporte de energía, telefonía y datos.

2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección de infraestructuras viene señalado en los planos de ordenación con el código **SRPI** y puede superponerse con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose entonces las condiciones normativas más restrictivas.

3. A los efectos de matizar la aplicación del correspondiente régimen de usos, este Plan distingue:

A) El **suelo rústico con protección de infraestructuras de transporte**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente (Ley 2/1990, de Carreteras de la Comunidad de Castilla León; Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento de Carreteras; R. D. 1812/1994; Ley de Ferrocarriles ...) con sus respectivas zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación. En los planos de ordenación vienen grafiadas esas zonas, considerándose estrictamente como suelo rústico de protección de infraestructuras el espacio del viario, calzadas y zonas de dominio público, de todas las carreteras del término de la red estatal, regional y provincial, la A-6, la N-VI, la N-536 y el resto de carreteras provinciales.

La línea de límite de la edificación, también reflejada en los planos y fichas de ordenación y definida conforme al rango de la carretera, define la banda exterior a la vía, medida horizontalmente desde su arista exterior de calzada, en la que está expresamente prohibida cualquier edificación.

Las Normas de Protección definidas según la referida legislación de carreteras estatal y autonómica serán según las distintas zonas de uso y defensa de cada categoría de carretera, según reflejan los planos de ordenación, esto es: Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre, Zona de afección y límite de la edificación, definidas y reguladas en el Título III del R.D.1812/94 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, desarrollo de la Ley Estatal 25/88 de Carreteras, para las carreteras estatales y la Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León para el resto.

En la banda de afección reflejada en planos cualquier actuación, obra o actividad que se pretenda ejecutar deberá ser previamente autorizada por el organismo competente –Ministerio de Fomento o Servicio Territorial del mismo en la Junta de Castilla y León-. En el caso del suelo urbano, cualquier actuación en la zona de dominio público requerirá un informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.

Se prohíbe expresamente todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, en todo el municipio, especialmente la existencia de carteles publicitarios que, aún en suelo urbano, sean visibles desde las zonas de dominio público de cualquier tramo de carretera –A-6, N-VI y N-536-.

Para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes será siempre necesaria la solicitud y presentación de proyecto técnico ante la Dirección General de Carreteras y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en relación con el art. 28.1 de la Ley de carreteras y con lo regulado en la Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del Estado.

B) El **suelo rústico de protección de infraestructuras de transporte de energía eléctrica**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente y en particular:

- Al Artículo 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000) que dice:

" La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

a) El vuelo sobre el predio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."

- Al Artículo 162.3 de ese mismo Real Decreto, que dice:

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."

El cálculo de la proyección y de la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

C) El **suelo rústico con protección de gasoductos**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente, en especial a las denominadas "Condiciones de Edificación en la zona de Servidumbre del Gasoducto de la Red Básica Nacional" que dice:

I. Para la conducción principal:

A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los cincuenta centímetros en una franja de terreno de cuatro metros a lo largo de la traza del gasoducto.

B. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.

C. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización del Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León, la cual podrá concederla, previa petición de informe a la compañía responsable y a aquellos Organismos que considere conveniente consultar.

II. Para las estaciones de protección catódica:

A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a cincuenta centímetros en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

B. Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional y efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los Apartados I y II anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León.

La propia normativa sectorial admite un número limitado de edificaciones en función de su emplazamiento (la Norma UNE 60-302-74; ITC-MIG-5.1 I F OE 06-12-74). Los planos de ordenación tienen grafiado el trayecto de los gasoductos existentes en suelo rústico.

D) El **suelo rústico con protección de redes de telefonía y telecomunicación**, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente, en especial, a la Ley de Telecomunicaciones.

4. Mientras no contradigan la legislación sectorial anterior, los usos ordinarios del SRPI son los usos no constructivos descritos en el Artículo 7.1.6.1. de estas Normas.

**ARTÍCULO 7.3.5.2.
RÉGIMEN DE LOS
USOS
EXCEPCIONALES EN
SRPI**

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio o en este Plan.

2. Se consideran usos ordinarios exclusivamente los propios para el desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras recogidas en esta Revisión y las planificadas sectorialmente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación por este Plan.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

TÍTULO 8 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1 CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8.1.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACION

1. El suelo urbanizable está constituido por aquellas áreas del territorio, denominadas sectores, que este Plan destina o reserva al posible crecimiento urbano futuro.
2. En función de las previsiones y condiciones al proceso de desarrollo urbano, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:
 - A) Suelo Urbanizable Delimitado
 - B) Suelo Urbanizable No Delimitado
3. Forman el suelo urbanizable delimitado aquellos sectores delimitados en los planos de ordenación y en los planos de clasificación del suelo, que este Plan señala con el código **SUD**.
4. Forman el suelo urbanizable no delimitado aquellos ámbitos establecidos en los planos de ordenación y en los planos de clasificación del suelo, que este Plan señala con el código **SUND**.
5. Para ambos tipos de sectores de suelo, este Plan establece las condiciones de ordenación general y ocasionalmente algunas determinaciones para la Ordenación Detallada.

CAPITULO 2 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARTÍCULO 8.2.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. El suelo urbanizable delimitado está constituido por aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico programa este Plan estableciendo sus condiciones de ordenación general y los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

2. En los planos de ordenación aparecen delimitados, señalados y numerados los sectores de suelo urbano creados por este Plan.

ARTÍCULO 8.2.2. ORDENACIÓN GENERAL

1. Constituyen la ordenación general de cada sector, su delimitación, su densidad máxima y mínima, su uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada y los índices de variedad de uso, de variedad tipológica y de integración social.

2. El índice de variedad tipológica será al menos del 20 % del aprovechamiento de cada sector en el uso predominante.

3. Se destinará al menos un 20% de la edificabilidad residencial total de cada sector para viviendas con protección pública.

4. Igualmente, al establecer la ordenación detallada, se destinará al menos un 20% del aprovechamiento lucrativo del sector a usos compatibles con el uso predominante.

5. Los Sistemas Generales podrán estar asignados directamente a un sector o adscritos genéricamente conforme a las condiciones del Artículo 10.4. de estas Normas.

ARTÍCULO 8.2.3. FICHA DE CARACTERÍSTICAS

Las condiciones de ordenación general y demás características vinculantes de cada sector se recogen sintéticamente en la "Ficha de Características" de ese sector, recogida en el volumen Fichas de Sectores de este Plan.

ARTÍCULO 8.2.4. PLANEAMIENTO PREVIO

El suelo urbanizable previsto en anteriores planeamientos y desarrollado mediante Planes Parciales definitivamente aprobados, cuyas obras de urbanización han sido recepcionadas, ha sido incorporado al suelo urbano consolidado clasificado por este Plan, manteniendo sus determinaciones de ordenación General y Detallada.

ARTÍCULO 8.2.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. El suelo urbanizable delimitado de cada sector se desarrollará mediante un solo Plan Parcial que, en todo caso, deberá integrar los Sistemas Generales adscritos al sector.

2. Los Planes Parciales se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en este Título y en el Título 13 de estas Normas.

3. Las ordenanzas de cada Plan Parcial se atendrán a las condiciones generales señaladas en los Títulos 3, 5 y 6 de estas Normas.

4. Al establecer las condiciones de la ordenación detallada, cada Plan Parcial definirá los coeficientes de ponderación entre los distintos usos, como una serie de índices referidos al uso predominante al que se asigna un valor de 1. Para la vivienda con protección pública se aplicará siempre una ponderación del 0,8 respecto al uso predominante.

**ARTÍCULO 8.2.6.
DERECHOS DE LOS
PROPIETARIOS**

1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos presentando un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada y cuya aprobación definitiva les otorgue los derechos de urbanización y edificación.

2. Hasta que se apruebe el anterior Plan Parcial, los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada tienen derecho a:

- A) Solicitar autorización de aquellos usos provisionales que no estén prohibidos expresamente por este Plan ni por otras normas aplicables.
- B) Usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

**ARTÍCULO 8.2.7.
DEBERES DE LOS
PROPIETARIOS**

Los propietarios de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, de conformidad con lo señalado en el Artículo 45 RUCyL, tienen los siguientes deberes:

- A) Deber de urbanización.
- B) Deber de cesión.
- C) Deber de equidistribución.
- D) Deber de edificación.

**ARTÍCULO 8.2.8.
EDIFICACIÓN EN
SUELO
URBANIZABLE
DELIMITADO**

1. El derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que:

- A) Se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes.
- B) Se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, incluida la formalización de las cesiones obligatorias.
- C) Se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas.

2. No obstante lo anterior, en cualquier momento se podrán ejecutar las obras correspondientes a los Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional que puedan ser autorizadas por no dificultar la ejecución del sector.

3. Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística cuando exista compromiso garantizado de gestionar simultáneamente la urbanización y de entregar las cesiones obligatorias; en este caso no se permitirá la ocupación de los edificios mientras la urbanización no esté completamente terminada y funcionen a pleno rendimiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

CAPITULO 3

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

ARTÍCULO 8.3.1. DEFINICIÓN

1. El suelo urbanizable no delimitado está constituido por aquellos terrenos que este Plan reserva para atender hipotéticas necesidades de crecimiento urbano, aunque no los programa por considerar que su incorporación al desarrollo urbano no es imprescindible para el logro de los objetivos fijados en el Plan.
2. Los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado definidos este Plan tienen como usos predominantes el Industrial, el Residencial, el de Equipamientos y el de Servicios Terciarios.

ARTÍCULO 8.3.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

1. Para desarrollar el suelo urbanizable no delimitado es preciso, en primer lugar, proponer al Ayuntamiento la delimitación de un sector. Podrá efectuarse la Consulta Urbanística en este suelo conforme regula el art. 427 del RUCyL,
2. Una vez aprobada esa delimitación, el sector ya delimitado se desarrollará mediante el correspondiente Plan Parcial, del modo expuesto en el Artículo 8.2.5 de estas Normas.
3. La delimitación de cada sector cumplirá las condiciones definidas en fichas y en todo caso las siguientes:
 - A) Superficie mínima: 5 Ha.
 - B) Máxima densidad edificatoria: 5.000 m2./ Ha.
 - C) Índice de variedad de uso igual o superior al 20%.
 - D) El índice de variedad social será al menos del 30 % del aprovechamiento residencial de cada sector.
4. El promotor del sector ejecutará a su cargo todas las infraestructuras necesarias, como unidad independiente de las redes municipales. Estas infraestructuras estarán suficientemente dimensionadas como para garantizar totalmente el buen funcionamiento de las actividades previstas en el sector. Las obras incluirán, si fuera necesario, la modificación de las infraestructuras preexistentes para garantizar que estas no sufrirán ningún impacto negativo como consecuencia de la conexión del sector.
5. Los Sistemas Generales de Equipamientos y Servicios Urbanos adscritos a cada sector, deberán tener una superficie mínima de 10 m2. por cada 100 m2. construibles según la máxima densidad edificatoria autorizada en el sector.
6. El Ayuntamiento de Ponferrada establecerá, según sus prioridades, la adscripción de los Sistemas Generales a cada sector no delimitado.
7. Se destinará al menos un 30 % de la edificabilidad residencial total de cada sector para viviendas con protección pública.

ARTÍCULO 8.3.3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a proponer la delimitación de un sector y, una vez aprobada esta, a promover la urbanización de sus terrenos presentando un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada y cuya aprobación definitiva les otorgue los derechos de urbanización y edificación.
2. Hasta que se apruebe el anterior Plan Parcial, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado tienen derecho a:
 - A) Solicitar autorización de aquellos usos provisionales que no estén prohibidos expresamente por este Plan ni por otras normas aplicables.
 - B) Usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.

TÍTULO 9 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 9.1.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1. El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización que los planos de estructura general y los planos de ordenación incluyen dentro del límite de Suelo Urbano.

2. En el suelo urbano este Plan distingue dos **categorías**:

- A) **Suelo urbano consolidado.**
- B) **Suelo urbano no consolidado.**

3. El suelo urbano no consolidado está delimitado en sectores definidos en los planos de ordenación y en los planos de clasificación del suelo y su condiciones de desarrollo se fijan en las fichas pormenorizadas. Este Plan los señala con el código **SSUNC** y pueden ser continuos o discontinuos. Su desarrollo ha de llevarse a cabo mediante los instrumentos de planeamiento y de gestión integrada previstos por la legislación urbanística.

ARTÍCULO 9.1.2. UNIDADES URBANAS

1. Dentro de la variedad de los tejidos urbanos del casco urbano, este Plan distingue 38 ámbitos diferenciados, denominados **Unidades Urbanas**.

2. En cada una de estas Unidades Urbanas, reglamentariamente inferiores a 100 Has. de superficie, se recogen aquellos distritos urbanos de relativa homogeneidad y autosuficiencia urbanística, funcional y arquitectónica. Se recogen en una relación detallada con sus principales características, incluida en los Anexos y en un plano específico de ordenación.

3. Estas Unidades Urbanas, ya reconocibles en el PGOU de 1989 y prácticamente coincidentes con los ámbitos urbanos más consolidados, sirven para analizar, separadamente en cada una de ellas, las densidades edificatorias, los niveles de servicios y los niveles de equipamiento, así como para evaluar su potencial de transformación a la luz de este Plan.

4. Estas Unidades Urbanas actúan también como **áreas homogéneas** en suelo urbano a los efectos expropiatorios y, en su caso, para el posterior establecimiento de **áreas de tanteo y retracto**.

ARTÍCULO 9.1.3. PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO

Este Plan considera desarrollados los polígonos, unidades y sectores del PGOU de 1989 que, a su Revisión, ya contaban con una ordenación detallada y cuyas obras de urbanización han sido recepcionadas. En consecuencia, esta Revisión los asume parcialmente, con ligeras modificaciones, como Suelo Urbano Consolidado regulado por estas Normas y definido con Ordenación Detallada, sustituyendo este Plan a todos los instrumentos del planeamiento de desarrollo anteriores excepción hecha del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Ponferrada.

Tal es el caso de los enclaves denominados Las Huertas, Aldama, Patricia, P.P.3., Casco Antiguo, La Llanada, Campus Universitario, La Rosaleta y demás Estudios de Detalle y Unidades de Actuación, que han sido incorporados a este Plan como planeamiento parcialmente asumido en sus Determinaciones de Ordenación General y en las de Ordenación Detallada.

CAPÍTULO 2 DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 9.2.1. FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en el Artículo 40 del RUCyL.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en el artículo 42 del RUCyL. En consecuencia, les corresponde el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 % del aprovechamiento medio del sector.

ARTÍCULO 9.2.2. DEBERES Y CARGAS

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los deberes siguientes:

A) Deber de cesión.

Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, esto es a ceder las superficies exteriores a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación. Estas cesiones se llevarán a cabo bajo las condiciones señaladas en los correspondientes instrumentos de actuación aislada.

B) Deber de urbanización:

Los propietarios de suelo urbano consolidado deben completar la urbanización a fin de que sus parcelas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar exigida por el apartado 1 del Artículo 24 del RUCyL. A tal efecto los propietarios deben costear todos los gastos de urbanización enunciados en el art. 198 del RUCyL, necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes hasta el punto de enlace con las vías públicas y las redes generales que estén en funcionamiento.

C) Deber de edificación:

Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística. En el suelo incluido en las Unidades Urbanas 1 a 34, ambas inclusive, el plazo para edificar en los solares vacíos será de 6 años. En el resto del suelo urbano el plazo es de 8 años.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los deberes siguientes:

A) Deber de cesión.

Los propietarios deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los terrenos destinados a nuevos Sistemas Generales, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del 90% del aprovechamiento medio del sector.

B) Deber de urbanización.

Los propietarios deben ceder completamente urbanizados todos los terrenos correspondientes a espacio libre público, excepto los destinados a nuevos Sistemas Generales.

C) Deber de equidistribución.

Los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones de este Plan.

D) Deber de edificación:

Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan la Ficha de cada sector SSUNC y la correspondiente licencia urbanística.

E) Vivienda con régimen de Protección:

Se destinará al menos un 10 % de la edificabilidad residencial total de cada sector para viviendas con protección pública.

**ARTÍCULO 9.2.3.
ORDENACIÓN
GENERAL y
DETALLADA**

1. Constituyen la ordenación general de cada sector, su delimitación, su densidad máxima y mínima, su uso predominante, el plazo para establecer la ordenación detallada y los índices de variedad de uso, de variedad tipológica y de integración social.
2. Se destinará al menos un 10% del aprovechamiento lucrativo de cada sector a viviendas con protección pública.
3. Igualmente, al establecer la ordenación detallada, se destinará al menos un 10% del aprovechamiento lucrativo del sector a usos compatibles con el uso predominante.
4. Los Sistemas Generales podrán estar asignados directamente a un sector o adscritos genéricamente conforme a las condiciones del Artículo 10.4. de estas Normas.
5. Algunos sectores de Suelo Urbano No Consolidado se plasman en el Plan con determinaciones de Ordenación Detallada definida por manzanas.
6. Constituyen la Ordenación Detallada de cada sector, la asignación de uso pormenorizado bien por manzanas o bien por parcelas, con sus edificabilidades y tipologías edificatorias según ordenanzas de edificación, y las condiciones, posición y cuantías de los sistemas locales, espacios libres públicos, equipamientos y viarios, localizando las reservas de aparcamiento.

**ARTÍCULO 9.2.4.
CONDICIONES
PREVIAS PARA
EDIFICAR**

1. Los terrenos de suelo urbano consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar y cumplan las condiciones de ordenación correspondientes. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación si los propietarios garantizan la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes mediante el procedimiento habilitado por el Artículo 202 del RUCyL.
2. En suelo urbano no consolidado, el derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que esté aprobado el sistema de actuación correspondiente y se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización pendiente mediante el procedimiento habilitado por el Artículo 202 del RUCyL.
3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté completamente ejecutada la urbanización y estén en perfectas condiciones de funcionamiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

CAPÍTULO 3 GESTIÓN EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 9.3.1. MODALIDADES DE GESTIÓN

1. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante **Actuaciones Aisladas**, a desarrollar sobre parcelas independientes o sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominándose entonces **Unidades de Normalización**.

2. En suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se lleva a cabo mediante **Actuaciones Integradas**, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas **Unidades de Actuación**. Estas Unidades de Actuación podrán ser continuas o discontinuas.

3. No obstante, las Administraciones Públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones singulares para ejecutar los Sistemas Generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

4. En suelo urbano consolidado este Plan ha delimitado un **Área de Transformación** que deberá desarrollarse mediante un Plan Especial de Reforma Interior, bajo las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente.

ARTÍCULO 9.3.2. OBTENCIÓN DEL SUELO PARA DOTACIONES URBANÍSTICAS

Los terrenos reservados por este Plan para la ejecución de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos siguientes regulados en el RUCyL:

- A) Por cesión gratuita.
- B) Por expropiación forzosa
- C) Por ocupación directa.

ARTÍCULO 9.3.3. ACTUACIONES AISLADAS

En suelo urbano consolidado este Plan delimita actuaciones aisladas de expropiación y actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

1. Las **actuaciones aisladas de expropiación** se han delimitado allí donde resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de un viario, un espacio libre público o de un equipamiento público, cuando la parcela resultante no permite a su propietario materializar el aprovechamiento que le corresponde.

2. Las **actuaciones aisladas de urbanización y normalización** se han delimitado allí donde es necesario:

- A) Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan.
- B) Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

3. Las **actuaciones aisladas de expropiación** se han delimitado donde resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de un viario o equipamiento público y al propietario de los terrenos no le queda una parcela resultante donde poder materializar ningún aprovechamiento.

4. Cada una de estas actuaciones aisladas tiene su propia Fichas de Características.

**ARTÍCULO 9.3.4.
ACTUACIONES
INTEGRADAS**

1. En suelo urbano no consolidado este Plan delimita sectores como ámbitos a desarrollar mediante actuaciones integradas encaminadas a urbanizar los terrenos para que alcancen la condición de solar una vez cumplidos los deberes establecidos en el RUCyL.
2. Para la gestión de las unidades de actuación integrada se aplicará alguno de los sistemas previstos por el RUCyL en su Artículo 234.3.

TÍTULO 10 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 10.1. DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN

1. Los Sistemas Generales comprenden los elementos principales que estructuran, articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.

2. Los Sistemas Generales se localizan en terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

3. De conformidad con lo prescrito en la LUCyL y en su Reglamento, este Plan distingue cuatro **Tipos** de Sistemas Generales en función de su destino y localización:

A) **Sistema General de Vías Públicas:** comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria que este Plan señala en los planos de Clasificación de Suelo, en los planos de Estructura General y en los planos de ordenación, con el código **S.G. / V.P.**

B) **Sistema General de Espacios Libres:** comprende todos los parques y zonas verdes de uso público que este Plan dispone para:

- a. Facilitar al conjunto de la población su acceso y disfrute.
- b. Mejorar la calidad urbana y ambiental.
- c. Favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.

Este Plan los señala en los planos de Clasificación de Suelo, en los planos de Estructura General y en los planos de ordenación, con el código **S.G. / E.L.P.**

C) **Sistema General de Equipamiento:** comprende todas las dotaciones que el Plan dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Este Plan las señala en los planos de Clasificación del Suelo y en los planos de ordenación, con el código **S.G. / EQ.**

D) **Sistema General de Servicios Urbanos:** comprende todas las prestaciones públicas que este Plan dispone al servicio de la comunidad en su conjunto. Este Plan las señala en los planos de Clasificación del Suelo, en los planos de Estructura General y en los planos de ordenación, con el código **S.G. / SU.**

ARTÍCULO 10.2. RELACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales antes clasificados quedan además descritos en la Memoria Vinculante de este Plan con sus condiciones precisas de obtención.

ARTÍCULO 10.3. REGULACIÓN DE USOS

1. El régimen urbanístico del suelo adscrito a Sistemas Generales será el correspondiente a su clasificación como urbano, urbanizable o rústico en sus distintas categorías.

2. El régimen de los usos de los Sistemas Generales será el que imponen las Condiciones Generales que establece en el Título 6 de estas Normas.

**ARTÍCULO 10.4.
TITULARIDAD Y
RÉGIMEN
URBANÍSTICO**

1. Los terrenos asignados a Sistemas Generales, que deban pasar a dominio público, quedan vinculados al uso o servicio que determina este Plan y se deberán transmitir al Ayuntamiento o a la Entidad actuante con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos asignados a Sistemas Generales, que tengan en la actualidad un uso coincidente con el señalado por este Plan, se mantendrán en dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. Los terrenos asignados a Sistemas Generales, de titularidad pública y uso no coincidente con el señalado por este Plan, deberán ser transmitidos al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para su entrega al uso previsto.

**ARTÍCULO 10.5.
OBTENCIÓN DEL
SUELO DE LOS
SISTEMAS
GENERALES**

1. La transmisión al Ayuntamiento de Ponferrada de los terrenos asignados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo de una de las dos maneras siguientes:
 - A) Gratuitamente, con cargo a una actuación integrada y a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
 - B) A título oneroso, mediante expropiación forzosa, ocupación directa o cualquier otra forma de adquisición a través de instrumento civil, administrativo, mercantil, judicial, etc.
2. Tanto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable como en suelo rústico su obtención se realizará por adscripción directa a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general señaladas para cada sector. La asignación de terrenos del Sistema General a cada sector queda recogida en su correspondiente Ficha.
3. Al establecer la ordenación detallada, todo Estudio de Detalle o Plan Parcial debe señalar el suelo correspondiente a los Sistemas Generales. Ese suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo destine al fin previsto por este Plan.
4. Se establece un plazo máximo de ocho años para la obtención de todos los Sistemas Generales.
5. Todos los terrenos destinados a Sistemas Generales o bien están asignados directamente a algún sector, pudiendo ser internos o externos al mismo, o bien están adscritos genéricamente por conjuntos y proporcionalmente a sectores.
6. Con el fin de hacer efectiva la continuidad del Sistema General de Espacios Libres, la adscripción a un determinado sector de terrenos asignados a ese Sistema General se ha efectuado teniendo en cuenta su proximidad al sector.
Con idéntico fin, la asignación de terrenos al Sistema General de Espacios Libres dentro de cada sector se ha realizado valorando, con la necesaria flexibilidad:
 - A) La contigüidad de esos terrenos con otros terrenos ya asignados al Sistema General de Espacios Libres.
 - B) La mayor proximidad de esos terrenos al núcleo urbano.
7. El sistema de asignación de terrenos al Sistema General y su adscripción a determinados sectores no condiciona las fórmulas de reparto de beneficios y cargas entre propietarios que han de aplicar los correspondientes Proyectos de Actuación. Los Proyectos de Actuación harán ese reparto teniendo en cuenta el valor de los terrenos del Sistema General, externos al sector, que este Plan les adscribe y otorgando a sus propietarios el mismo aprovechamiento lucrativo que a los propietarios del sector.

8. En el caso de que se confirme la existencia de diferencias entre las superficies señaladas en la Ficha y la realidad de un determinado sector, se variará proporcionalmente la superficie de los terrenos asignados al Sistema General, externos al sector, que le han de ser adscritos.

9. En la asignación de terrenos al Sistema General de Espacios Libres han tenido prioridad las actuaciones encaminadas a:

A) Articular un sistema continuo de espacios libres y zonas de parques, apoyado estructuralmente en buena parte sobre los corredores del río Sil y del Boeza, con extensiones hacia otros espacios naturales circundantes, como “esqueleto verde” de las distintas zonas urbanas del municipio.

B) Completar el entorno noroeste de La Rosaleda

C) Conectar el futuro Parque de la Juventud, los bordes del Campus y los parques urbanos de El Plantío y El Temple con las riberas del Sil y del Boeza y el parque metropolitano de el Pajariel.

10. Los criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales son los señalados en las condiciones generales de uso para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos y en las condiciones generales de urbanización para el viario y los espacios libres públicos.

11. Los Sistemas Generales ubicados en suelo rústico tienen señalado su régimen de usos en sus correspondientes Fichas de Características

TÍTULO 11 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 11.0.1. DEFINICIÓN

1. Las Ordenanzas de Edificación fijan las condiciones particulares del aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización dentro del suelo urbano.
2. Excepto en el caso de la Ordenanza 1 que tiene su propia estructura, estas ordenanzas se ordenan en tres secciones:
 - la Sección 1 define el propósito de la ordenanza, su ámbito de aplicación (señalado por los correspondientes centroides grafiados en planos de ordenación) y, en su caso, los Tipos mediante los cuales este Plan matiza la aplicación de esas condiciones particulares.
 - la Sección 2 define las condiciones particulares de edificación de parcelas y construcciones (Condiciones de parcelación, de aprovechamiento, de forma, etc.).
 - la Sección 3 define las condiciones particulares de uso de esas parcelas y construcciones señalando los usos predominantes, compatibles y prohibidos en su ámbito de aplicación.

ARTÍCULO 11.0.2. APLICACIÓN

1. Las ordenanzas de edificación son vinculantes para toda actuación urbanística que se pretenda emprender en su ámbito de aplicación.
2. Las condiciones particulares sobre usos prohibidos no son de aplicación a los usos existentes amparados por licencia municipal previa pero si a los cambios de uso que se pretendan acometer una vez entrado en vigor este Plan.

CAPITULO 1

ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO (CA)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO

DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 1 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en la parte más significativa del Conjunto Histórico-Artístico de Ponferrada. Su redacción constituye un texto refundido de la Ordenanza 1 del Plan Especial de Protección (P.E.P.) de ese conjunto que este Plan General asume casi íntegramente. En el Anexo de estas Normas se incluye la Normativa Cromática del Plan de Color del P.E.P., de obligado cumplimiento en este ámbito. En el ámbito de esta Ordenanza 1, las condiciones generales de este Plan tienen carácter supletorio y solo son de aplicación cuando no se opongan a las condiciones particulares señaladas en esta Ordenanza y no pongan en peligro la protección de los inmuebles catalogados.

2. La Ordenanza 1 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **CA**.

3. La Ordenanza 1 también es de aplicación a los espacios libres públicos incluidos dentro del ámbito del P.E.P. en cuanto a condiciones particulares de urbanización, ordenación vial, ambiente y mobiliario urbano, ornato, etc.

4. En el ámbito de la Ordenanza 1 es de aplicación el Plan de Color del P.E.P. cuya Normativa Cromática se incorpora al Anexo de estas Normas.

ARTÍCULO 11.1.2.

AMBIENTE Y

MOBILIARIO

URBANO

1. Es objetivo de esta Ordenanza la recuperación del ambiente urbano tradicional para lo cual el Ayuntamiento deberá incentivar mediante subvenciones, exención de tasas, ayudas, etc. la adecuación de los locales comerciales existentes, sus elementos y carteles publicitarios con el fin de lograr una mayor integración en el Conjunto.

En este sentido, tanto el nuevo mobiliario urbano (papeleras, jardineras, bancos, módulos de información, etc.), como los nuevos quioscos (de prensa, bebidas, etc.), deberán realizarse con un criterio unitario a partir de un diseño previo aprobado por el Ayuntamiento, situándose en todo caso en aquellos lugares que no afecten a elementos o conjuntos de interés.

2. Asimismo, deberá sustituirse el mobiliario existente por el realizado con el nuevo diseño planteándose, en su caso, un cambio de localización. Los proyectos de urbanización deberán prever la ocultación de los sistemas de almacenamiento de residuos mediante los procedimientos adecuados (contenedores subterráneos, recogida neumática, etc.)

3. Se prohíbe la colocación de mobiliario urbano privado o público que contenga publicidad.

ARTÍCULO 11.1.3. ORNATO DE LAS INSTALACIONES

1. Los propietarios de edificaciones, instalaciones, marquesinas, carteles y demás elementos de ornato o propaganda deben mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que exigen estas Normas.

2. Será obligatorio también en todo caso el tratamiento como fachada de las medianerías que queden al descubierto en los edificios de nueva planta. Así mismo para todas aquellas medianerías al descubierto existentes, el Ayuntamiento podrá obligar a que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual del Conjunto.

3. Las condiciones que deben cumplir la ejecución de las obras de instalaciones de los edificios serán las que se reseñan a continuación:

A) Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción, o bien formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto Particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución. Expresamente se ocultarán las cajas de derivación, acometidas, contadores y demás elementos de las diferentes instalaciones con que puedan dotarse los edificios o los espacios públicos.

B) Las instalaciones de los edificios, tanto de Saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas, T.V., o cualquier otro servicio que pueda realizarse en un futuro no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Las hornacinas estarán detalladas en planta, alzado y sección con dimensiones, colores y materiales de acabado. Quedan excluidas de este Artículo las bajantes de pluviales que podrán ser vistas pero con la obligación de protegerlas a la manera tradicional al menos en la altura correspondiente a la planta baja de la edificación.

C) Referente a las instalaciones de antenas de Radio y T.V. se determina que éstas serán colectivas en número no superior a UNA por parcela para cada una de ellas. Las antenas parabólicas se colocarán únicamente en la cubierta y en la zona de menor impacto visual, debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

D) 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 pavimento, sean registros u otro indicador.

4. En 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 al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

ARTÍCULO 11.1.4. LICENCIAS Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

1. Todos los proyectos de actuación urbanística y/o edificatoria (de nueva planta, derribo, rehabilitación o reforma), tanto de carácter privado como público que se pretenda realizar, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y en el supuesto de que las obras estén incluidas en el entorno de un Bien de Interés Cultural, el Informe favorable del órgano competente de la Junta de Castilla y León según la normativa específica.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos y otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades y Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, asimismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio.

4. *Licencias en edificios o conjuntos catalogados:*

A) En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias, sin autorización expresa de la Comisión Territorial de Patrimonio o el órgano dependiente de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachada o en cubierta cualquier rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

B) El Ayuntamiento es competente, en el ámbito de esta Ordenanza, para autorizar directamente las obras que afecten a inmuebles que no sean BIC, ni estén incluidas dentro de su entorno monumental.

C) Con la solicitud de licencias de obras sujetas a las condiciones del apartado 4.A. anterior deberá presentarse un ejemplar adicional del proyecto correspondiente al efecto de su remisión a la Administración Regional de Patrimonio, para su informe preceptivo. El tiempo de tramitación en dicho organismo se descontará del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

D) Las obras que requieran autorización administrativa, realizadas sin que haya sido concedida dicha autorización serán ilegales y el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, podrán ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción en los términos previstos por la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

E) El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo de la Administración de Patrimonio sobre aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio ofrezcan un dudoso resultado estético o puedan no armonizar con el ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con lo determinado en la LUCyL. En este caso la documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico municipal correspondiente, se remitirá a la Administración de Patrimonio con los mismos efectos del apartado 4.C. anterior, pero sin que en este caso sea vinculante el informe de este organismo.

F) Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a las escalas mínimas establecidas en el punto siguiente.

G) A los efectos de la autorización de obras y concesión de licencia y en tanto no se produzcan las incoaciones o declaraciones de los entornos de los Monumentos, tendrán la consideración de entorno los grafiados en el plano correspondiente, siéndoles de aplicación lo establecido en este Artículo y en la Legislación de Patrimonio. Dicha delimitación afecta tanto a los espacios públicos como a los inmuebles y parcelas incluidos en la línea que delimita el ámbito.

5. *Documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes.*

A) Los proyectos referidos a actuaciones en construcciones existentes comprenderán la documentación exigida por las reglamentaciones técnicas generales aplicables en cada caso, las particulares de carácter municipal y además la siguiente documentación general:

- a. Documentación fotográfica, referida al edificio en su conjunto y a sus elementos más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- b. Levantamiento, a escala mínima 1:100, de los estados actuales de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio en los que se prevea la ejecución de obras que vayan más allá de las estrictas de conservación.
- c. Integración del alzado existente y, en su caso, el propuesto, en un frente de calle de al menos 50 m. a ambos lados del edificio, a escala mínima 1:250, si las obras afectan a fachadas o cubiertas del edificio.
- d. Descripción de los daños y deficiencias del edificio, reflejado en planos y más característicos, con especial detalle de las partes afectadas por las obras.
- e. Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del edificio.
- f. Justificación de que las obras proyectadas se ajustan a la Normativa del Plan Especial y a la particularizada del edificio.
- g. Planos de proyecto, en su caso, a escala mínima 1:100.

B) Cuando los edificios estén sujetos a protección individualizada en el Catálogo se exigirá la documentación establecida las Condiciones Particulares de Protección de esta Ordenanza.

C) En los supuestos de actuación que afecte a fachadas y otros elementos exteriores, y con independencia del tipo de obra que se proyecte, se aportará la documentación escrita y gráfica suficiente para la correcta definición de las obras, incluyendo:

- a. Memoria de acabados exteriores, con indicación de texturas, calidades y color de los mismos.
- b. Justificación de la supresión de elementos disconformes con la composición arquitectónica del edificio.
- c. Detalles de soluciones de carpintería, cerrajería y elementos constructivos u ornamentales de fachada, cuando se prevea la sustitución o reposición de los mismos, a escala mínima 1:20. En caso de proyectarse galerías se detallarán alzados a escala mínima 1:20, con detalles constructivos a escala mínima 1:10.
- d. Detalle de elementos en cubierta, como buhardillas o chimeneas, cuando se prevea la sustitución de los mismos, a escala mínima 1:20.

6. Documentación para obras en edificios o conjuntos declarados.

A) Los proyectos que afecten a elementos declarados B.I.C., deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones establecidas por la Administración de Patrimonio.

B) Dicha documentación será cuando menos, la exigida para los edificios catalogados. Cuando se trate de actuaciones generales sobre la edificación la documentación exigida será:

- a. Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
- b. Ficha básica con el contenido propio de los Bienes de Interés Cultural.
- c. Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos o fotografías correspondientes.
- d. Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
- e. Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
- f. Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
- g. Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
- h. Documentación fotográfica en color referida al edificio en conjunto y a los elementos más característicos, con especial detalle en las partes más afectadas por las obras.
- i. Levantamiento a escala mínima 1:100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de las obras.
- j. Planos del proyecto a escala mínima 1:100.
- k. Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
- l. Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1:20.

ARTÍCULO 11.1.5. PROYECTOS DE OBRA NUEVA. REHABILITACIÓN Y DERRIBOS

1. **Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación.**

Junto con los Proyectos de Obra Nueva o Rehabilitación de edificios protegidos o no, se deberán presentar Planos a escala adecuada, fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, así como el alzado compuesto con los edificios colindantes, justificando las soluciones constructivas adoptadas.

2. **Derribos.**

En el ámbito de esta Ordenanza se prohíbe el derribo total de edificios o parte de ellos o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, mediante la tramitación del correspondiente Expediente de Ruina y la aprobación posterior del Proyecto de Derribo.

Dicha autorización señalará aquellos elementos o partes del edificio que debidamente documentados, deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva construcción, y fijará las medidas de protección de dichos elementos, si éstas condiciones no están específicamente determinadas.

ARTÍCULO 11.1.6. RUINAS

1. A los efectos de declaración del estado de ruina de inmueble o elemento se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, a lo que se determina en este Plan y a lo dictado en estas Normas, así como lo que determina la Legislación de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. En edificios con algún tipo de protección, y a los efectos de autorizar su derribo, no será admisible la ruina económica considerándose únicamente la ruina técnica.
3. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o sobre alguna de sus partes su derribo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento debiendo señalar que elementos o partes del edificio deben conservarse y, en su caso, incorporarse a la nueva construcción.
4. Se exigirá la documentación y la garantía de custodia de los elementos de valor patrimonial protegidos a reintegrar.

ARTÍCULO 11.1.7. ORDENACIÓN VIAL

1.- Definiciones:

En el ámbito del P.E.P. regirán las definiciones siguientes:

- A) Zona exclusivamente peatonal: Espacio libre de uso exclusivamente peatonal, en el que no se consiente más tráfico rodado que el estrictamente necesario para mantenimiento, emergencia, carga y descarga en horario severamente limitado y alguna actividad lúdica ocasional. Se consideran en esta categoría los soportales.
- B) Zona preferentemente peatonal: Espacio libre de uso mixto coche-peatón en el que tiene preferencia el peatón. El carácter preferentemente peatonal de estas vías debe ser preservado aunque se incremente la actividad de la zona. De modo que cuando la presión del tráfico rodado haga incómodo el tránsito o la estancia peatonales, deben tomarse medidas para mantenerla dentro de límites tolerables, por ejemplo estableciendo horarios de carga y descarga o prohibiendo el acceso rodado a los no residentes.
- C) Zona solo residentes: Zona preferentemente peatonal con acceso rodado prohibido a los que no sean vecinos inmediatos del vial así denominado. También se permitirán las operaciones de carga y descarga, preferentemente en horario limitado.
- D) Vía rodada: Calle de tipología convencional (calzada, aceras, aparcamientos, etc.) cuyo diseño no queda condicionado por las prescripciones del Artículo 11.1.62.9 salvo en lo que se refiere a la debida integración en el entorno de la jardinería y del mobiliario urbano.

2. Tráfico rodado:

- A) La ordenación del tráfico rodado seguirá el criterio de permitir el acceso al Casco Antiguo –en las condiciones señaladas en el Apartado anterior de este Artículo- sin por ello consentir el establecimiento de tráficos de paso.
- B) Se consiente el tráfico prudente de bicicletas en las zonas peatonales.
- C) La señalización vial será la mínima indispensable y queda subordinada en todo caso a la protección del Patrimonio Edificado. Por lo tanto quedan prohibidas aquellas señalizaciones duplicadas y las que sean redundantes con el Código de Circulación.
- D) Queda prohibido el estacionamiento de vehículos en calles de uso preferente o exclusivamente peatonal, salvo en aquellas zonas especialmente concebidas para ello (aparcamiento, carga y descarga, etc.) por los correspondientes proyectos de urbanización.
- E) Cualquier alteración de la ordenación de tráfico se basará en los criterios generales sentados en este Artículo.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN

ARTÍCULO 11.1.8. TIPO DE EDIFICACIÓN

Manzana Compacta o Manzana Cerrada.

ARTÍCULO 11.1.9. ALINEACIONES OFICIALES

1. Las alineaciones oficiales son las que se señalan en el plano O.2-41.
2. Salvo indicación en contra, se prohíbe expresamente todo tipo de retranqueo, siquiera parcial de la fachada exterior respecto de la alineación oficial (entrantes, patios abiertos a fachada, puertas de cochera retranqueadas, etc.).
3. Las puertas de cochera deberán mantener en todo caso la misma posición – normalmente a haces intermedios de fachada- que el resto de la carpintería del edificio.

ARTÍCULO 11.1.10. FONDO EDIFICABLE

El Fondo Máximo Edificable en altura y planta baja será en cada caso el siguiente:

1. Para Edificaciones con algún tipo de protección:

- A) En edificios sujetos a algún tipo de protección se mantendrá el fondo existente de la edificación principal, que tendrá el carácter de máximo.
- B) En Planta Sótano, la edificación podrá ocupar la parte del solar que no esté calificada como soportal o Zona Verde Privada.
- C) El fondo máximo podrá reajustarse ligeramente para adaptarse con mayor precisión a los fondos de la edificación colindantes, sin que dicho reajuste supere en más del 5 % la superficie ocupada que resulte de la regulación anterior. Dicho reajuste, en los supuestos de edificaciones catalogadas, habrán de realizarse mediante cuerpos añadidos, estructuralmente diferenciados del tipo de solanas, miradores o galerías o reelaboraciones contemporáneas de las mismas, y sin alteración de muros ni cubiertas de la edificación existente. Su autorización estará condicionada a la necesaria integración arquitectónica y de respeto a los elementos catalogados.

2. Para Edificios de Nueva Planta:

- A) El fondo máximo edificable para obra de nueva planta será de 12 m. en plantas por encima de la cota de nivelación.
- B) En planta sótano, la edificación podrá ocupar la parte del solar que no esté calificada como soportal o espacio libre privado.

ARTÍCULO 11.1.11. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. Será el volumen construido que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado la altura máxima que se determina a continuación (art. 11.1.12).
2. Se autorizará en todo caso el uso del espacio bajo cubierta como pieza habitable o vivienda independiente en las condiciones que se determinan en la Sección 5ª (Condiciones Particulares Estéticas) de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.1.12.
ALTURA MÁXIMA Y
MÍNIMA DE FACHADA**

1. En edificios con Protección niveles 0 y 1 se respetará la altura de fachada existente, así como su formación de cubierta.
2. Sólo se autorizarán 2 plantas (B+1) y 6,80 m. de altura de fachada en las porciones de manzana cuyos centroides tengan señalado un 2.
3. En los demás casos, la altura máxima de fachada será de 3 plantas (B+2) y 9,60 m.
4. En cualquier caso, queda limitada a 2 plantas y 6,80 m. la altura de fachada de los edificios de nueva planta que se construyan en solares liberados por el derribo de edificios protegidos con los niveles 0, 1 y 2. En este último caso, cuando el edificio derribado ya tuviera tres plantas y si conviniera a los efectos de armonizar la silueta de la calle, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de una tercera planta siendo en este caso la altura máxima de fachada de 9,60 m.
5. Cuando un solar se halle contiguo a edificios catalogados, la nueva construcción procurará ajustar su altura de techo de planta baja y su altura de fachada a las respectivas alturas de la planta baja y de fachada de dichos edificios catalogados, que serán tomados como elementos de referencia para la composición del nuevo edificio.
6. La altura mínima de fachada se fija en 2 plantas (B+1).

**ARTÍCULO 11.1.13.
CUBIERTA Y
CONSTRUCCIONES
POR ENCIMA DE LA
ALTURA MÁXIMA DE
FACHADA. ÁTICOS**

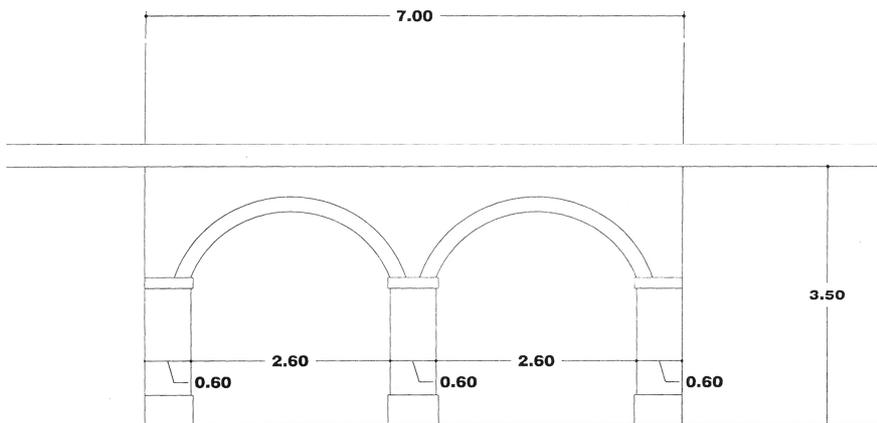
1. Con carácter general, en la edificación sujeta a protección en los niveles 0 y 1 de la catalogación y en la que tenga protegida su formación de cubierta, se ha de mantener la envolvente de cubierta existente, salvo indicación expresa en Fichas de catalogación.
2. En los demás casos, las construcciones que sobrepasen la altura máxima de fachada deberán quedar en todas sus partes incluidas bajo el plano de la cubierta. No obstante, y sólo vinculadas a la existencia de piezas habitables bajo cubierta, se podrán autorizar buhardillas en las condiciones establecidas en las Condiciones Estéticas de esta ordenanza.
3. La pendiente máxima de los planos inclinados de la cubierta queda establecida con carácter general en 60 %. La altura máxima entre la parte superior del forjado de techo de la última planta y la cumbrera no será mayor de 4,00 m. Los faldones presentarán una pendiente continua sin quiebros.
4. La altura de cumbrera y la inclinación de la cubierta procurarán ajustarse a la que presentan los edificios colindantes incluidos en catálogo de protección.
5. En la obra nueva o en las ampliaciones o reformas se prohíbe la construcción de Áticos, entendiéndose como tal aquel espacio bajo cubierta que dispone de plano de cerramiento y/o luces, diferenciado del plano único de cubierta.

**ARTÍCULO 11.1.14.
PARCELA MÍNIMA**

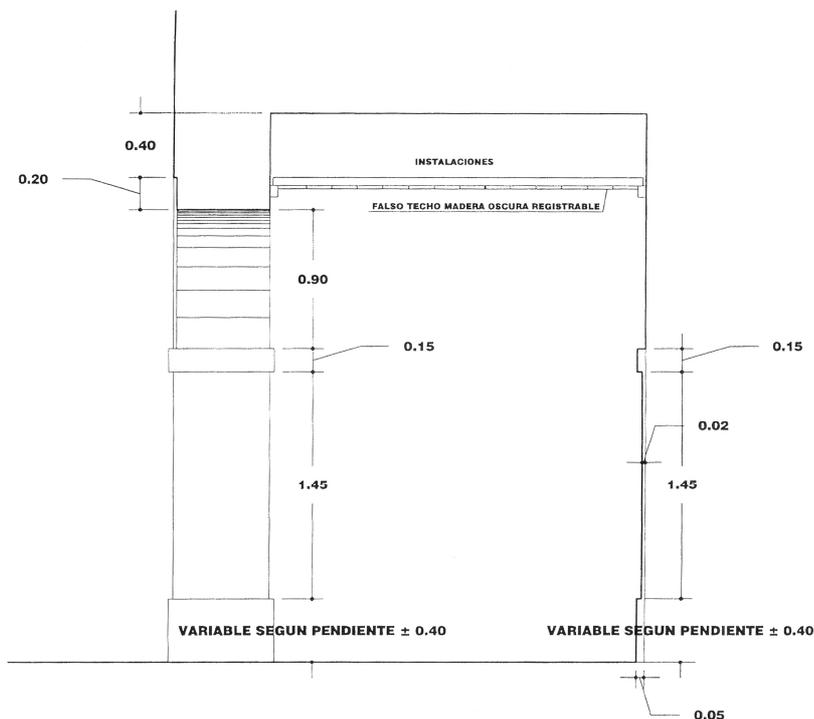
No se fija tamaño de parcela mínima, siendo recomendable mantener el parcelario tradicional existente. Sin embargo se prohíbe en la segregación de parcelas con frentes menores de 5 m. de fachada y la agrupación de parcelas de la que resulte alguna fachada de más de 28 m. de longitud.

**ARTÍCULO 11.1.15.
SOPORTALES**

1. La altura del soportal será la indicada en cada caso para la planta baja, debiendo acomodar su gálibo al de los soportales colindantes.
2. En las plazas de la Encina y del Ayuntamiento el diseño del soportal coincidirá con el del edificio preexistente.
3. En las zonas de soportal de nueva creación (Avenida del Castillo y calle de enlace de esta con la Calle Buenavista) los soportales serán del tipo grafiado a continuación en el que se permitirán las variaciones necesarias en el ritmo de macizos y huecos para ajustar su disposición al frente de parcela, teniendo prioridad el incremento de la relación de macizo sobre hueco y no al revés. A tal efecto, para completar el frente de parcela, se podrán rematar los extremos del soportal con machones de anchura superior a 0,60 m. Los vanos y pilares intermedios deberán ajustarse a las medidas máximas y mínimas grafiadas en los croquis siguientes:



	PILARES	VANOS
Medidas máximas:	60 cm.	275 cm.
Medidas mínimas:	50 cm.	240 cm.



**ARTÍCULO 11.1.16.
CUERPOS VOLADOS**

1. Las prescripciones de este Artículo rigen exclusivamente en obras que no afecten a elementos catalogados cuya conservación resulta obligada en aplicación de estas Normas.

2. En el ámbito de esta Ordenanza rigen las siguientes definiciones de cuerpos volados:

A) Balcón: Cuerpo volado adosado a fachada, abierto, con saliente máximo frontal y lateral de 0,30 m. desde el hueco que le da acceso y cerrado únicamente por barandilla de 1,10 m. de altura máxima. El canto de su estructura horizontal no será mayor de 5 cm., debiendo cumplirse las condiciones del Artículo 11.1.33. de estas Normas.

B) Mirador: Cuerpo volado adosado a fachada, cerrado y acristalado, con estructura independiente, que cierra exclusivamente el hueco de una puerta balconera. Su saliente máximo, frontal y lateral, desde ese hueco será de 0,30 m. a nivel del suelo y de 0,50 m. por encima del antepecho. El tratamiento de la parte ciega inferior, de 0,50 m. de altura máxima, será el de un elemento mueble adosado a fachada.

C) Galería: Cuerpo volado adosado a fachada, cerrado y acristalado, con estructura independiente, que ocupa prácticamente toda la fachada. Su saliente máximo será de 0,50 m. El tratamiento de la parte ciega inferior, de 0,50 m. de altura máxima, será el de un elemento mueble adosado a fachada.

3. En el ámbito de esta ordenanza solo se autorizan:

A) Los balcones, en plantas de piso.

B) Los miradores, en plantas de piso.

C) Las galerías, en la planta tercera (contando la planta baja) cuando den a vía pública o a patio de manzana.

**ARTÍCULO 11.1.17.
ALTURA LIBRE**

1. La altura libre de la planta baja en actuaciones de nueva construcción no será superior a 3'50 m. ni inferior a 3'00 m.

2. Esa altura libre podrá rebasar dichos límites si resultara justificadamente del cumplimiento de las condiciones exigidas en el Artículo 11.1.12. Altura máxima y mínima de fachada.

3. La altura libre de la planta baja se medirá en todo caso desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (tramo considerado de 14 m), hasta la cara inferior del forjado de techo de dicha planta baja.

4. En locales existentes, se autorizan menores alturas libres que las indicadas para planta baja.

5. En actuaciones de obra nueva, la altura libre mínima de la planta piso será de 2'50 m.

**ARTÍCULO 11.1.18.
ENTRANTES**

Se prohíbe la disposición de entrantes en el plano de fachada para la formación de terrazas, porches, balcones, etc. Los existentes en la edificación sujeta a catálogo de protección, se mantendrán dentro de ordenación, incluidas las solanas, entendiéndose como tales aquellos entrantes de gran porte, abiertos a fachada, volados o no, que ocupen una parte importante del frente de fachada en la planta en que están situados.

**ARTÍCULO 11.1.19.
EQUIPAMIENTOS**

En todo caso la altura máxima de fachada será de TRES PLANTAS (Baja + Dos).

SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES HIGIÉNICAS

Salvo indicación contraria, son de aplicación las condiciones generales de la edificación que recoge el Título 5 de estas Normas.

ARTÍCULO 11.1.20. PLANEAMIENTO VIGENTE

No obstante, en edificios protegidos podrán mantenerse los patios existentes cualquiera que sea su dimensión.

ARTÍCULO 11.1.21. EDIFICIOS PROTEGIDOS

En el ámbito de esta Ordenanza I se autoriza la apertura de huecos a las callejas (Venelas) siempre que no den servicio a piezas habitables.

ARTÍCULO 11.1.22. APERTURA DE HUECOS

En el caso de existencia de buhardillas la superficie mínima del hueco a los efectos de ventilación e iluminación podrá ser de 1/16 de la del local al que sirve.

ARTÍCULO 11.1.23. BUHARDILLAS.

SECCIÓN 4 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

1. El uso predominante es el uso **residencial**.

En cuanto a sus condiciones y programa de superficies mínimas se estará a lo dispuesto en este Plan salvo que ello se oponga a las determinaciones de salvaguardia y protección del conjunto. En este sentido, en los edificios sujetos a protección individualizada, no serán de aplicación aquellas determinaciones en la medida en que de ellas se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas, estructurales y ambientales que se pretenden proteger a través del fichero del Catálogo.

La restauración de edificios catalogados podrá plantear la disposición de viviendas interiores con luces únicamente a patio de parcela o de manzana.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

ARTÍCULO 11.1.24. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

2. Son usos compatibles:

A) Los **estudios de arte y talleres de artesanía**.

B) El **pequeño taller**, por debajo de las plantas de piso.

C) El **uso hostelero**. Se estará a lo establecido en este Plan excepto en el caso de edificios sujetos a protección individualizada en la medida en que de ello se derive una alteración de las condiciones arquitectónicas y estructurales que se pretenden proteger a través del fichero del Catálogo, circunstancia que será debidamente justificada. Excepcionalmente se autoriza el uso hostelero independiente de las bodegas existentes con acceso directo desde la vía pública. También se toleran los restaurantes en planta primera.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

D) El **pequeño comercio** de superficie útil no superior a 500 m². Ese pequeño comercio podrá situarse en edificio exclusivo, en la planta baja de otros edificios y en las plantas sótano, semisótano y primera cuando estén vinculadas a la planta baja anterior. También se toleran los servicios personales en cualquier planta del edificio. Para el resto de determinaciones se estará a lo dispuesto en este Plan salvo que de ello se deriven actuaciones negativas para el patrimonio edificado protegido en función de su grado de catalogación, circunstancia que será debidamente justificada. En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

E) El uso de **Oficinas**. En su regulación se estará a lo dispuesto por este Plan, siempre que sus determinaciones no supongan perjuicio a los elementos catalogados de un edificio protegido por el catálogo.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

F) El uso **Salas de Reunión** de superficie útil no superior a 500 m². No se autorizan las salas de reunión de las siguientes características: salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

G) Los **Servicios del Automóvil** del tipo aparcamiento o garaje, ambos para vehículos ligeros, cuando no superen las 50 plazas de estacionamiento para turismos y se dispongan como complemento o servicio de la edificación. Además:

a. Se permite la ejecución de garajes públicos subterráneos debajo de los espacios y zonas libres públicas.

b. Se prohíbe el uso de garajes debajo de los espacios libres privados.

c. En edificios catalogados con sus caracteres determinantes de fachada protegidos, cuya conformación originaria no incluya huecos suficientes para acceso de automóviles, el acceso deberá plantearse por otra fachada si la hubiere.

d. En el ámbito de esta Ordenanza, cuando quede justificado por razones técnicas, el Ayuntamiento podrán suavizar las condiciones que los Artículos 6.4.5.2. / 6.4.5.3. y 6.4.5.5. de estas Normas imponen a los garajes, admitiéndose según el caso mayores pendientes, menores radios de giro, mesetas más cortas o con mayor pendiente, calles y plazas reducidas, etc.

H) El uso de **Equipamiento**. En su regulación se estará a lo dispuesto en este Plan salvo contradicción con esta Ordenanza o la salvaguarda del patrimonio protegido.

En las áreas consolidadas regidas por esta Ordenanza no será exigible la dotación de estacionamiento.

I) El uso de **Espacio Libre**. En su regulación se estará a lo dispuesto en este Plan salvo contradicción con esta Ordenanza o la salvaguarda del patrimonio protegido.

SECCIÓN 5

CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 11.1.25.

CONTENIDO

Los edificios de nueva planta y todas las obras a realizar dentro del ámbito del esta Ordenanza se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y a sus elementos e instalaciones complementarias con incidencia en la imagen urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación, valoración y mejora del ambiente urbano.

2. Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

3. La defensa de la imagen y el ambiente urbano y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios considerados en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga, y ello sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

4. De conformidad con lo establecido en estas Normas y en la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Conjunto Histórico por no armonizar con su condición ambiental. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, etc. la vegetación en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.

5. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color, instalaciones y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

6. El Ayuntamiento podrá establecer plazos para la retirada y adecuación de elementos distorsionadores de la escena urbana: antenas individuales, contadores vistos, letreros, toldos, etc., así como canalones y bajantes en mal estado

**ARTÍCULO 11.1.26.
FACHADAS**

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones catalogadas colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

2. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Las fachadas traseras que tengan presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos habrán de ser tratadas como fachadas principales.

3. En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada.

4. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

5. Con carácter general la composición estética de fachada y su adecuación al entorno deberá ser informada como requisito previo para el despacho de las licencias.

**ARTÍCULO 11.1.27.
ACABADOS Y
MATERIALES.
COLOR**

1. Para determinar el color de los materiales, acabados y elementos de carpintería, cerrajería, fontanería, etc. se estará a la normativa del Plan de Color, anexo de este documento, salvo que un Proyecto de Color establezca otra cosa.

2. La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticos de la zona.

3. De preferencia, para la conformación general de paramentos de fachadas principales, en las nuevas edificaciones, se optará por los enfoscados con pinturas especiales de exteriores, o revocos de técnica tradicional.

4. En edificios de características particulares por su tipología o por razones de integración en determinado entorno urbano, se podrán autorizar fachadas mixtas de piedra y enfoscados o revocos.

5. Se prohíben los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, chapados en piedra –salvo en el zócalo- y mampostería sin revestir.

6. Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

7. Los edificios existentes objeto de catalogación individualizada estarán al tratamiento de fachada que se corresponda con la naturaleza de sus materiales.

**ARTÍCULO 11.1.28.
ACABADO DE
ENFOSCADO Y
REVOCOS**

1. Los acabados serán lisos o de texturas de grano fino y sin despieces simulando sillería o dibujos geométricos. En formación de zócalos se podrán tolerar texturas rugosas así como acanaladuras horizontales.
2. En edificaciones existentes con muros de mampostería pétreo y de tapial o adobe se utilizarán preferentemente los enfoscados de cal. Se mantendrán, renovarán o repondrán los revocos en todos los elementos.
3. La elección del color tendrá en cuenta las características del entorno inmediato, y en todo caso se estará a lo que se determina en el primer párrafo del Artículo 11.1.27. de estas Normas.
4. Los elementos en relieve existentes en estas fachadas tales como impostas, pilastras, recercados, o cualquier otro, serán pintados con un mismo color, utilizándose para ello los previstos en la paleta cromática establecida. Todos los elementos del relieve deberán ser pintados íntegramente, en su volumen aparente, con el mismo tono.
5. No podrán fingirse o diferenciarse mediante tratamiento de color elementos que no presenten relieve o no estén situados en diferente plano que los entropaños.
6. Se admitirá, sin embargo, la formación -mediante color o chapado de granito pardo sin pulir- de un falso zócalo definido por líneas siempre horizontales para proteger la edificación de salpicaduras y suciedad. La altura máxima que podrá alcanzar este zócalo es de 1/3 de la altura de la planta baja. El color del zócalo se determinará entre los establecidos en la paleta cromática de relieves, y siempre de un tono igual o ligeramente más oscuro que el de las demás molduras de la fachada.
7. Excepcionalmente se admitirá el tratamiento de fachadas en trampantojo si con ello se mejora su adaptación al entorno.

**ARTÍCULO 11.1.29.
ACABADOS MIXTOS
DE PIEDRA,
ENFOSCADO Y
REVOCO**

1. Quedan así definidas aquellas fachadas que presenten elementos o superficies de piedra a la vista, combinados con entropaños u otros elementos revocados en sus fachadas. En edificios existentes se mantendrán las superficies revocadas en la misma extensión y sobre los mismos elementos en que la hubieran presentado.
2. En los casos de evidente certeza sobre la existencia de sillería o elementos de buena fábrica debajo del revestimiento, podrán despojarse de revocos elementos en relieve tales como impostas, recercos, guardapolvos, lesenas de esquina, lienzos y repisas, no debiendo procederse al picado de revocos en los entropaños que recubran mampuestos, sillarejo o sillerías desconcertadas con la excepción contemplada en el Artículo 11.1.27. de estas Normas.
3. Si en alguna planta los huecos carecieran de homogeneidad con el resto del edificio por falta de recercos, éstos podrán crearse diferenciando los planos (mediante rehundido, recrecido o corte en el enfoscado) y pintándolos posteriormente, con la tonalidad de la piedra del edificio.

**ARTÍCULO 11.1.30.
MEDIANERAS Y
HASTIALES VISTOS**

El acabado de medianeras y hastiales vistos será a base de enfoscado, pintado del color de la fachada principal u otro que implique una mejor adaptación al entorno, basándose en el Plan de Color del P.E.P. cuya normativa cromática se adjunta como Anexo a estas Normas. Excepcionalmente será exigible una solución compositiva atípica -trampantojo, decoración, etc.- de estos elementos si, con ello se mejora su adaptación al entorno.

**ARTÍCULO 11.1.31.
COMPOSICIÓN Y
HUECOS DE
FACHADA**

1. Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos de fenestración verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca, según queda recogido en los estudios tipológicos del P.E.P.

2. La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta deberá ser resultado de los siguientes parámetros reguladores:

- A) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el tramo de calle.
- B) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes o próximos.
- C) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.
- D) Con carácter general predominará el macizo sobre el hueco.

3. Se establecen, con carácter general, los siguientes ejes de composición atendiendo al frente de fachada:

- A) En parcelas con frentes de hasta 7'00 m. las fachadas se resolverán preferentemente con dos ejes verticales.
- B) En frentes menores de 5'00 m. se admiten soluciones con un eje de composición, o dos en planta baja y un sólo vano en planta alta a eje de fachada o a eje del vano de planta baja distinto de la puerta de acceso.
- C) En parcelas con frentes comprendidos entre 7'00 m. y 9'00 m. las fachadas se resolverán preferentemente con tres ejes verticales.
- D) Para frentes mayores de 9'00 m. se establecerán tres o cuatro ejes verticales de composición.

4. Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes generales:

A) Ejes verticales de apertura de huecos:

- a. La distancia entre ejes nunca será menor de 2'20 m.
- b. La distancia entre los ejes extremos y los bordes de fachada será como mínimo 1'40 m.
- c. Excepcionalmente se podrá autorizar, en frentes de edificación menores de 5'00 m., una distancia menor, que en ningún caso será inferior a la que existe entre la cara interior del muro y el borde de fachada.
- d. El ancho de vano será único en las plantas altas y no mayor de 1'20 m.

B) Ejes horizontales de apertura:

- a. No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.
- b. Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado superior será como mínimo 0'20 m.
- c. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal a vía pública, si no están situados en la línea de dinteles de planta.

**ARTÍCULO 11.1.32.
CARACTERÍSTICAS
DE LOS HUECOS DE
FACHADA**

1. Los huecos tipo de ventana serán rectangulares, con predominio de la dimensión vertical, y su proporción será la tradicional 3/4, o bien proporciones 2/3, $1/\sqrt{2}$, sección áurea o similares, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas. La composición de fachadas se resolverá adoptando una de las proporciones tipo referidas como elemento de modulación –hueco tipo-.

2. Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas balconeras o paños acristalados.

3. Si la solución compositiva lo aconseja, se admite la combinación del hueco tipo con otros de proporción 1/1 con las siguientes determinaciones:

A) Los huecos de proporción 1/1 se admiten como complemento a la composición y no podrán utilizarse de forma exclusiva.

B) En una misma planta no podrán emplearse conjuntamente huecos tipo y de proporción 1/1, admitiéndose las siguientes combinaciones: huecos tipo exclusivamente; ventanas balconeras exclusivamente; huecos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de huecos tipo y ventanas balconeras; composición de ventanas de proporción 1/1 y ventanas balconeras.

C) Los huecos de proporción 1/1 se dispondrán a eje horizontal en una banda comprendida entre la altura de dintel del hueco tipo y su altura de antepecho.

D) El ancho de vano de los huecos de proporción 1/1 será como máximo el adoptado para el resto de los huecos.

E) Los huecos de ventilación de garajes y otros similares se integrarán en la fachada, con una rejilla metálica situada hacia exteriores.

**ARTÍCULO 11.1.33.
BALCONES**

Se admiten cuerpos volados sobre el paño de fachada en formación de balcones que cumplan las siguientes condiciones:

1. El vuelo máximo será de 0,30 m. y su frente podrá exceder lateralmente la dimensión del hueco en 0'30 m. a cada lado del mismo.

2. Los cerramientos serán ligeros, de rejería y composición dominante vertical, sin admitirse antepechos ciegos.

3. El canto de la losa será de la menor dimensión y nunca superior a 0'05 m., salvo que excepcionalmente la integración en el entorno requiera un canto mayor. En este último supuesto el voladizo se resolverá mediante molduración con un espesor que irá disminuyendo desde su arranque no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 0'05 m.

4. El voladizo no podrá realizarse en ningún caso mediante vuelo del forjado de piso.

5. No se autoriza el balcón que sirva a más de un hueco.

**ARTÍCULO 11.1.34.
COMPOSICIÓN Y
ACABADOS EN
PLANTAS BAJAS**

1. La composición de la planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente con la licencia de edificación.

2. En general los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder en 0'60 m. la de los huecos de fachada en plantas superiores. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo comprendido entre 0'40 m. y 0'90 m. de altura.

3. Se exceptúan de esta condición las puertas de garaje y transformadores, cuando se autoricen que podrán abrir al exterior, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja. La puerta de garaje se situará en el plano de fachada en igual posición que el resto de las carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada, y no presentará un ancho superior a 2'50 m.

**ARTÍCULO 11.1.35.
ADICIONES DE
PLANTA**

1. Las adiciones de planta habrán de guardar proporción con las plantas ya existentes. En este sentido se tomará como altura de la adición la altura libre de la planta existente inmediatamente inferior, y nunca por debajo de la altura libre mínima.
2. Con motivo de la adición, la planta existente, inmediatamente inferior, que no alcance la altura libre mínima, podrán alzarse hasta alcanzarla, siendo en este caso dicha altura el parámetro de referencia para la adición.
3. En presencia de aleros o cornisas de referencia, las adiciones de planta habrán de adaptarse a ellas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 11.1.12. de esta Ordenanza.
4. Como norma general, se mantendrán en la planta añadida los ejes compositivos de huecos de la fachada original, estándose en lo que se refiere a dimensiones y tipo de composición a lo establecido en los Artículos 11.1.31. y 11.1.32. de esta Ordenanza.
5. Constructivamente la adición de planta deberá resolverse de preferencia con igual tipología estructural que el resto del edificio llevando consigo, en todo caso, el alzado obligatorio de los muros medianeros, de conformidad con el estatuto jurídico de la medianería.
6. Será obligatoria la adición con galería en las siguientes situaciones:
 - A) Cuando la planta inmediatamente inferior presente tal disposición.
 - B) Cuando la edificación se sitúe entre dos colindantes, que presenten tal disposición en la planta que se pretende alzar.
 - C) En todos los casos la nueva galería mantendrá las dimensiones, ritmo, composición y estructura de la preexistente en el edificio o de las contiguas de referencia.

**ARTÍCULO 11.1.36.
CARPINTERÍA
EXTERIOR DE
HUECOS DE
FACHADA**

1. Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a haces intermedios de fachada conforme a la solución tradicional.
2. Las carpinterías se realizarán en madera bien pintada en los colores señalados en el Plan de Color, bien barnizada en tonos oscuros y acabado mate. Excepcionalmente, previa justificación de su escaso impacto, el Ayuntamiento podrá autorizar carpinterías de aluminio en los patios cerrados de parcela y en la porción del Barrio de S. Andrés no incluida en los entornos de protección del Castillo y del Camino de Santiago.
3. Se prohíben expresamente la madera en su color así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.
4. Las puertas y postigos serán de madera pintada o barnizada con los anteriores criterios, procurándose la sobriedad en su diseño y evitando la mimesis con las carpinterías tradicionales. Se prohíben explícitamente las puertas a base de perfilaría metálica y las puertas caladas y de rejería. En los huecos en planta baja de locales comerciales podrá autorizarse la instalación de cierres enrollables, cierres de ballesta y rejas de seguridad, todos ellos calados, integrados en la carpintería, de diseño sobrio y pintados del color de las rejeras.
5. Los elementos que componen el ventanaje (hojas, batientes, quicios, peinazos, montantes, parteluces, jambas, dinteles, tapajuntas y junquillos) y herrajes vistos, deberán ser tratados en un mismo color.
6. Podrán ser utilizados indistintamente los colores autorizados por la normativa cromática del Plan de Color que se adjunta en el Anexo de estas Normas. Con carácter general el color habrá de armonizar con el de los paramentos de fachada.
7. De preferencia, el sistema de oscurecimiento consistirá en contraventanas, fraileros y cuarterones que deberán ser pintados en el mismo color que la carpintería.

8. En balcones se permiten persianas ligeras al exterior, de láminas o varillas metálicas o de madera, dispuestas bajo el dintel y protegidas con dosel simple en chapa metálica o de madera, todo ello del color de la carpintería. En edificios no catalogados se tolera la colocación de persianas exteriores enrollables proyectables así como la colocación de persianas enrollables interiores; en ambos casos esas persianas serán de lamas estrechas de aluminio del mismo color que la carpintería y tendrán su cajón completamente oculto al exterior. Bajo las mismas condiciones se permite la colocación de persianas exteriores proyectables en aquellos edificios catalogados que ya tengan protegido ese sistema de oscurecimiento y en sus adiciones de planta mediante galerías.

9. Se admiten soluciones con cristales múltiples con las siguientes determinaciones:

- A) Se prohíbe el empleo de junquillos sobre un cristal único imitando despiece de cristales.
- B) El despiece empleado será el utilizado en las ventanas existentes.

10. Se prohíbe el empleo de vidrios reflectantes.

11. En los supuestos de adición de plantas, las nuevas carpinterías exteriores habrán de respetar la disposición constructiva, materiales, escuadrías y color de las existentes.

12. Los lucernarios de cubierta serán siempre de acabado negro mate en todos sus componentes visibles desde el exterior, incluidas las persianas y protecciones solares.

ARTÍCULO 11.1.37. REJERÍAS

1. Los huecos de ventanas balconeras incorporarán elementos de protección en forma de balaustres en madera pintada o metálicas en tubo, perfiles o pletinas. Se colocarán entre caras interiores de jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.

2. En los balcones se realizarán balaustres compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.

3. El diseño de los elementos de rejería deberá interpretar, con la mayor sencillez, los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados.

4. Todos los elementos metálicos en la fachada, deberán ser pintados conforme a la normativa cromática del Plan de Color que se adjunta anexa a estas Normas, utilizando para ello pinturas especiales para hierro carentes de brillo. Para los elementos de forja tradicional se recomienda sustituir el pintado por el pavonado.

**ARTÍCULO 11.1.38.
ALEROS Y
CORNISAS**

1. Las fachadas exteriores –a calle o patio de manzana- deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la misma.
2. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno.
3. Se prohíbe expresamente la formación del alero por la exposición en fachada de elementos estructurales de las cubiertas como vigas, zunchos, forjados o losas inclinadas.
4. Los aleros se definirán con soluciones de diseño actual, basadas en la interpretación de los aleros tradicionales. Los aleros serán horizontales en su cara inferior y podrán volar 0'90 m. medidos horizontalmente desde el plano de fachada, con un mínimo de 0,50 m. El canto total máximo del alero será de 10 cm. La cara inferior y el canto del alero serán pintados con distinto color que el paramento exterior de fachada, conforme al Plan de Color. En caso de que el edificio colindante se encuentre catalogado y disponga de alero, se ajustará al vuelo del mismo. En el extremo del alero se dispondrá el canalón de recogida de pluviales.
5. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual, las soluciones tradicionales predominantes, configurándose como estructuras complementarias e independientes tanto en la cubierta como del forjado. Podrán realizarse en piedra u hormigón. Su anchura en el arranque del plano de fachada no será superior a 0,30 m. En los edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación histórica.
6. La pieza de cornisa alojará en su interior el canalón de recogida de pluviales.

**ARTÍCULO 11.1.39.
CUBIERTAS: FORMA
Y MATERIALES**

1. La cubierta estará formada con faldones continuos de pendiente comprendida entre 36% y 60%, a dos, tres o cuatro aguas. Con carácter general se empleará la pizarra sin desbatar o regular siempre que se disponga clavada, en piezas con un frente mínimo de 0,50 cm. Podrá autorizarse la chapa de zinc para edificios de carácter excepcional siempre que se garantice su adecuada integración en el entorno. Se prohíbe la teja árabe y demás cubriciones con cerámicas, fibrocemento, tejas de cemento o revestimientos bituminosos.
2. Los áticos existentes serán tratados de acuerdo con la normativa cromática del Plan de Color anexa a estas Normas.
3. El suelo de los patios de parcela podrá quedar rematado con cubierta plana cuando ello no repercuta negativamente en la imagen del conjunto edificado.
4. En general no se autoriza la formación de buhardillas y otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón o lucernarios en cumbre; sus carpinterías se pintarán de conformidad con lo establecido en la normativa cromática del Plan de Color anexa a estas Normas.

5. Excepcionalmente se podrán ejecutar buhardillas vinculadas a piezas habitables con los siguientes requisitos formales:

- A) El frente exterior de la buhardilla tendrá una anchura exterior máxima de 1,00 m. y una altura no superior a 1'50 m. medida en el cerramiento frontal, con predominio de la dimensión vertical.
- B) El cuerpo de buhardilla se retranqueará con respecto a la línea de fachada un mínimo de 1'00 m.
- C) La cubierta será a dos o tres aguas con pendiente y material idéntico al de la cubierta de la edificación.
- D) La cubierta tendrá alero con vuelo de anchura situada entre 0,20 y 0,30 m. alrededor del cuerpo emergente de la buhardilla.
- E) Estructuralmente la buhardilla estará formada por un armazón ligero, de madera o perfilería metálica.
- F) El frente de la buhardilla estará ocupado en su totalidad por la carpintería y sus laterales se recubrirán de pizarra idéntica a la del resto de la cubierta. El despiece y acabado de la carpintería será similar al de los restantes huecos de fachada y su coloración al exterior será negra.
- G) Sólo se permitirá una buhardilla por cada 7'00 m. de fachada, siendo necesarios al menos 14'00 m. para la segunda. Su disposición deberá guardar relación con la composición de la fachada.

6. En tramos de fachada cuya longitud esté comprendida entre 7 y 14 m. la buhardilla anterior podrá transformarse en buhardillón tradicional con las peculiaridades siguientes:

- A) Su longitud podrá crecer 0,10 m. por cada metro de fachada hasta alcanzar los 1,60 m.
- B) Su cubierta será a tres aguas.
- C) El frente y los laterales se cerrarán con carpintería de madera al modo de las galerías.

**ARTÍCULO 11.1.40.
CANALONES Y
BAJANTES DE
PLUVIALES**

1. Los canalones y las bajantes de pluviales serán metálicos.
2. Cuando el elemento arquitectónico sobre el que se apoyan las bajantes sea granito, piedra o madera, los canalones y bajantes serán de cobre y quedarán vistos en su color natural.
3. Cuando el elemento arquitectónico sobre el que se apoyan las bajantes esté pintado, los canalones y bajantes quedarán pintados del mismo color que ese elemento arquitectónico, salvo que su material sea el cobre visto.
4. Las bajantes de pluviales se situarán junto a las medianeras; su recorrido será vertical evitando acodamientos y el vuelo del alero se salvará con un acodamiento simple. Si el material de la bajante no fuese de por sí resistente a los impactos, se protegerán con salvacaños de acero o fundición hasta una altura de 2 m. sobre la rasante de la calle. Esos salvacaños se pintarán del mismo color que la rejería.
5. En obra nueva las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela, permitiéndose su discurrir exterior hasta el techo de la planta baja. En la restauración de edificios existentes se permitirá que las bajantes de pluviales acometan a la red general de alcantarillado por medio de arquetas ciegas.
6. Quedan prohibidos los canalones y bajantes de aluminio de color cobrizo.

**ARTÍCULO 11.1.41.
INSTALACIONES
ELÉCTRICAS.
TELEFÓNICAS Y
DEMÁS CABLEADOS**

1. La distribución y acometida de las instalaciones eléctricas, telefónicas y demás instalaciones por cable habrán de ser soterradas y empotradas, siempre de acuerdo con lo establecido en las Condiciones Generales de Urbanización de este Plan.
2. Las instalaciones aéreas existentes se soterrarán de modo que se realice de forma simultánea con las aperturas de zanjas de otros servicios o renovación de pavimentos.
3. Las Compañías concesionarias no podrán instalar nuevos tendidos aéreos, anclajes, postes ni soportes de cableado aéreo o visto, ni siquiera para sustituir a otros existentes, quedando los actuales fuera de ordenación.
4. En tanto no se proceda a su soterramiento, los cables que discurren por la fachada de los edificios habrán de hacerlo por la línea de cornisa en sentido horizontal y en la línea de medianería en sentido vertical, en este último caso el cableado se alojará en tubos de bajante que cumplirán los mismos requisitos que lo establecido para bajantes de pluviales en el Artículo anterior.
5. Toda actuación general sobre un edificio o sobre un local comercial habrá de prever la ocultación en nichos ciegos -integrados en la composición de fachada- de toda acometida, contador, empalme o instalación particular (alarma, etc.). También debe empotrarse el recorrido de cualquier cableado particular que discurra por fachada.

**ARTÍCULO 11.1.42.
CHIMENEAS Y
CONDUCTOS DE
VENTILACIÓN**

1. El volumen de nuevas chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbre o cercanas a la línea de cumbre, agrupadas, reduciendo al mínimo su número aparente sobre cubierta.
2. Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con las chimeneas tradicionales existentes.
3. Se toleran los conductos cilíndricos metálicos. El aspirador mantendrá igual diámetro exterior que el del tubo sobre el que se instala. Al exterior se prohíben expresamente las chimeneas sin tratamiento cromático adecuado.

**ARTÍCULO 11.1.43.
ANTENAS**

1. Se autorizan provisionalmente en tanto no se disponga de redes de servicio. Se permite una única antena por parcela y sistema.
2. Toda actuación general sobre el edificio habrá de prever a posibilidad de acometida subterránea.
3. La colocación de estas antenas procurará su máxima ocultación para que no sean visibles desde la vía pública, integradas en cubierta, sin colores disonantes y sin publicidad.

**ARTÍCULO 11.1.44.
PORTADAS Y
ESCAPARATES DE
LOCALES**

1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada, incluida la carpintería exterior.
2. Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza.
3. Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en la presente Normativa.
4. Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.
5. La carpintería exterior estará en consonancia con la empleada en plantas superiores en cuanto a posición, material y color.

**ARTÍCULO 11.1.45.
TOLDOS Y
MARQUESINAS**

1. Los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Sólo se podrán autorizar en vías o espacios peatonales, su altura no será inferior a 2'50 m. en ningún punto, serán de lona o similar en colores crudos, no se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento en faldón delantero.
2. Se prohíben los grandes toldos de temporada, abiertos o cerrados, en locales de hostelería autorizándose únicamente las sombrillas sin publicidad.

**ARTÍCULO 11.1.46.
RÓTULOS Y
ANUNCIOS EN
PLANTA BAJA**

1. Se autorizará la colocación de un solo rótulo por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales y oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Este rótulo podrá quedar situado:

A) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una altura superior a 0'50 m.

a. Podrá ejecutarse en madera pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente otros materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.

b. El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad y otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabados en bajorrelieve u otras soluciones acordes con el entorno. Se usará el color excepcionalmente y bajo el criterio general de sobriedad y sencillez.

c. En casos particulares, sobre esas franjas, podrán autorizarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado o bronce.

B) En placas adosadas a muros de fachada.

a. Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.

b. Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2'5 cm. y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.

c. Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.

2. El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el Apartado anterior.

3. La iluminación de fachada de locales comerciales no se efectuará mediante focos exteriores.

4. Se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

5. Los rótulos y anuncios no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.47.
RÓTULOS EN
BANDEROLA**

1. Se entiende por banderola cualquier anuncio comercial situado perpendicularmente al plano de fachada.

Se autorizará la colocación de un solo rótulo en banderola por establecimiento y fachada, en planta baja, para locales comerciales, despachos profesionales y oficinas, previa solicitud de licencia acompañada de una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.

2. Los rótulos en banderola sólo podrán colocarse a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante oficial, con un saliente máximo de 0,70 m. y una dimensión vertical máxima de 0,50 m., ubicándose exclusivamente en planta baja.

3. En calles de ancho menor de 5 m. o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal o preferentemente peatonal.

4. En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo y otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, de metacrilato o vidrio de seguridad, bronce, madera y otros materiales acordes.

5. Se prohíben expresamente los rótulos en banderola de plástico y los luminosos exteriores.

6. La iluminación de los rótulos en banderola no podrá efectuarse con focos exteriores.

7. Las banderolas que no cumplan las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedarán expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.48.
RÓTULOS ANUNCIOS
Y BANDEROLAS EN
PLANTAS ALTAS**

1. Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

2. Con carácter general se prohíben la publicidad acústica la pega carteles al exterior.

3. La publicidad que no reúna las condiciones estéticas señaladas en este Artículo quedará expresamente fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan.

**ARTÍCULO 11.1.49.
CERRAMIENTOS**

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados, como elementos constitutivos del ambiente urbano, se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad, preservándose las construcciones tradicionales de muros y muretes.

2. Las venelas y servidumbres de agua que se manifiesten al espacio público deberán cerrarse con muro que presentará las mismas características constructivas, altura, textura y color que la planta baja del edificio al que pertenecen o con puerta de chapa lisa pintada en color negro mate.

3. En los supuestos de servidumbre de paso el cerramiento se sustituirá por cerca de rejería.

SECCIÓN 6 CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 11.1.50. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes condiciones constituyen las determinaciones que serán de obligado cumplimiento en todo aquello referente a obras a ejecutar en edificios catalogados regidos por esta Ordenanza.

ARTÍCULO 11.1.51. DETERMINACIONES GENERALES

La autorización de las obras precisas que se puedan realizar en cada edificio exige la aportación de documentación adecuada sobre el inmueble y, en su caso, la inspección previa. El nivel de protección asignado en este Plan determinará, a la luz de la documentación aportada, la admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas o complementos.

ARTÍCULO 11.1.52. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

Se entiende por Patrimonio Catalogado, el conjunto de inmuebles sometidos a una protección individualizada por concurrir en ellos valores arquitectónicos, históricos o ambientales, que contribuyen a configurar las características generales del Conjunto Histórico. Su identificación individualizada se contempla en el documento de Catálogo del Casco Antiguo.

ARTÍCULO 11.1.53. CARACTERES DETERMINANTES DEL EDIFICIO A EFECTOS DE SU CATALOGACIÓN

1. Los caracteres determinantes son aquellos que dan noticia sobre las características singulares de cada edificio.

2. A los efectos de la catalogación individualizada de los mismos se definen los siguientes caracteres básicos la edificación como determinantes de su protección y que habrán de preservarse en la medida en que así establezca en el fichero individualizado del Catálogo:

A) **Sistema estructural.** Hace referencia al tipo estructural portante, entendiéndose por tal el conjunto de elementos constructivos relacionados entre sí que transmiten de un modo determinado y característico las cargas y sobrecargas del edificio al suelo, y a su valoración en cuanto sistema que ha de mantenerse en función de la salvaguarda de los modos de construir, con independencia de su materialidad.

B) **Organización interna.** Hace referencia al mantenimiento de los elementos básicos de organización espacial de la edificación en su interior, tales como accesos al edificio, posición y/o desarrollo del sistema de comunicaciones verticales, distribución por planta más allá de la tabiquería, posición de los patios, ocupación de parcela, etc.

C) **Fachada.** Hace referencia al cerramiento exterior de la edificación. La consideración de integral hace referencia a la existencia de una fachada que, dentro de su tipo se considera acabada y armónica, sin que exista ningún elemento que daba sustituirse o reformarse. La valoración no integral constata la importancia de la fachada como primer factor de catalogación, sin perjuicio de posibles actuaciones de eliminación de elementos disconformes o de acabado y compleción.

D) **Formación de cubierta.** Hace referencia al mantenimiento de la cubierta de la edificación en cuanto a cota de arranque, dimensiones, pendiente, configuración, altura de cumbrera y demás elementos característicos.

3. Esta Ordenanza pretende la permanencia de estos caracteres tipológicos en cuanto determinantes de la valoración del edificio en su conjunto. La preservación material de los elementos constructivos que los sustentan dependerá, en su caso, de la explícita catalogación de dichos elementos. Cuando así sea, esos elementos quedan protegidos en su configuración y función originales.

**ARTÍCULO 11.1.54.
DOCUMENTACIÓN
PARA LA
INTERVENCIÓN EN
EL EDIFICIO**

1. Para la debida documentación de cada edificio y a los efectos de la justificación de las obras necesarias y de las admisibles en cada Nivel, los proyectos de obras en los edificios catalogados que vayan más allá de las de conservación incorporarán la siguiente documentación complementaria de la establecida en el Artículo 3.4.5. de estas Normas:

A) Plantas, alzados y secciones longitudinales y transversales del edificio a escala 1:100, así como fotografías del estado actual. Fotografías y planos a escalas 1:10 y 1:20 (planta, alzados y sección) de todos los elementos individualmente protegidos por el Catálogo.

B) Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetales a escalas 1:100 a 1:50.

C) Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, escaleras, alfeizares, etc. A escalas 1:50 y 1:20.

D) Señalamiento sobre los planos correspondientes de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución y otras intervenciones.

E) En los edificios catalogados en la categoría de monumentales (Nivel 0) y de características singulares (Nivel 1), documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, grabados y fotografías de época, y evolución del entorno urbano en que se enclava.

2. Igualmente se aportará la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis de su impacto y consecuencias tanto espaciales como funcionales.

**ARTÍCULO 11.1.55.
COHERENCIA DE
LAS ACTUACIONES**

1. En todo edificio y en todos los casos será obligatorio, como deber que corresponde al propietario, realizar las obras oportunas de mantenimiento, conservación y reparación, a que se refiere la Ley de Urbanismo y la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Igualmente en cualquier edificio catalogado, sea cual sea su nivel de protección, será posible realizar las obras de intervención apropiadas a un nivel superior de protección.

**ARTÍCULO 11.1.56.
AUTORIZACIÓN DE
ACTUACIONES**

1. La autorización de actuaciones generales, para cada nivel de protección, queda supeditada al resultado de la inspección previa y al análisis de la documentación aportada, pudiéndose, previa justificación facultativa, matizar las condiciones de protección sobre el edificio o sus elementos, contemplados en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección.

2. Toda actuación sujeta a licencia en un edificio o local comercial estará condicionada a la previa eliminación de los elementos disonantes, entendiéndose como tales aquellos que no cumplen con las condiciones de estética urbana establecidas en estas Normas, mermen o enmascaren las cualidades de los elementos protegidos.

**ARTÍCULO 11.1.57.
NIVELES DE
PROTECCIÓN**

Se establecen Cuatro Niveles de Protección:

Nivel 0. Edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico-artístico y cultural.

- A) Se aplica este nivel a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados.
- B) Este nivel de protección se asimila a la protección integral.

Nivel 1. Edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural.

- A) Se aplica este nivel a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior que determinan su valoración singularizable. Se incluyen en este nivel las grandes edificaciones de tipo palaciego o civil, encastrados en la estructura del caserío, y que destacan por lo que suponen de excepción en el parcelario del conjunto, presentando frentes y ocupaciones diferentes, así como aquellos otros elementos significativos de cada una de las etapas de formación del casco que representen cotas elevadas de elaboración estilística, lo que los lleva a constituirse en elementos de referencia de la escena urbana, claramente individualizables.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Integral.

Nivel 2. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

- A) Se aplica este nivel de protección a aquellos edificios que, sin representar unas características singulares por sí mismos, sí suponen la máxima coherencia del tipo característico de cada pieza, tanto en su configuración exterior como interior. Desde el punto de vista arquitectónico la edificación que se incorpora a este nivel está caracterizada tanto por la posibilidad de pervivencia de una organización interior original, como por la utilización de patrones recurrentes, según la época de que se trate, en su configuración exterior.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Estructural.

Nivel 3. Edificios de interés en el ambiente urbano.

- A) Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia etnográfica y arquitectónica informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional y que en su multiplicidad caracterizan el casco histórico como un conjunto de interés cultural.
- B) Este nivel de protección se asimila a la Protección Ambiental.

**ARTÍCULO 11.1.58.
EFECTOS SOBRE LA
PROPIEDAD (DEBER
DE CONSERVAR)**

1. Seguridad, salubridad y ornato.

A) Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones (Artículo 11.1.3. de estas Normas).

B) En los edificios catalogados, el mal estado de conservación implicará por parte de sus propietarios o en su caso subsidiariamente la administración municipal o autonómica, tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

C) En todo caso se estará a lo que determina la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Declaración de ruina.

A) La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento RUCyL, en este Plan y en estas Ordenanzas.

B) En los edificios declarados en ruina cuyo derribo se autorice, deberán mantenerse formando parte de la nueva construcción aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán señalarse en el preceptivo proyecto de derribo incorporarse al proyecto de ejecución.

C) Se exigirá una garantía de custodia de los elementos de valor patrimonial protegidos que se han de reintegrar a la nueva construcción.

**ARTÍCULO 11.1.59.
TIPOS DE OBRAS**

1. Los tipos de obras que podrán realizarse son los siguientes:

- A) Conservación o mantenimiento.
- B) Restauración.
- C) Consolidación o reparación.
- D) Rehabilitación.
- E) Reestructuración.
- F) Sustitución.
- G) Acondicionamiento de locales.
- H) Ampliación
- I) Obra de nueva planta
- J) Pavimentación, urbanización y ajardinamiento

2. Son obras de pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico.

3. Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc.

4. Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

**ARTÍCULO 11.1.60.
TIPOS DE USOS**

A efectos de la protección de usos otorgada por esta Ordenanza establecen las siguientes tipos de usos:

1. Usos públicos dotacionales:

- a. Espacio libre de uso y dominio publico
- b. Religioso
- c. Cultural
- d. Deportivo
- e. Sanitario-Asistencial
- f. Docente
- g. Administrativo

2. Usos públicos no dotacionales:

- a. Salas de reunión
- b. Hostelería
- c. Comercial
- d. Oficinas

3.) Usos residenciales

- a. Vivienda
- b. Residencia Comunitaria

**ARTÍCULO 11.1.61.
PROTECCIÓN DE
LOS USOS**

Se determina la protección de los usos existentes en aquellos edificios destinados a equipamiento (Públicos Dotacionales) ubicados en edificio completo incluidos los espacios vinculados no ocupados por la edificación y en aquellos otros supuestos y con las excepciones que se determinan en los Artículos siguientes.

**ARTÍCULO 11.1.62.
CONDICIONES
ESTÉTICAS
PARTICULARES**

1. Toda actuación en el ámbito del P.E.P. deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas declaradas para cada zona.

2. En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
Se eliminarán aquellos elementos considerados disonantes que alteren la fisonomía y uso de los elementos protegidos.

4. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

5. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

6. En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

7. En todos los tipos de obras se deberán incorporar los elementos parciales protegidos.

8. En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales tradicionales y que guarden relación con el carácter de todo el conjunto y apropiados al uso al que se destinan.

En particular en la Red Viaria Peatonal o Preferentemente Peatonal se tendrá muy en cuenta éste carácter tanto en los materiales empleados que deberán ser a base de Piedra Natural, como en su diseño. Se prohíbe el asfalto como material de acabado.

En todo caso y siempre que sea posible se procurará recuperar las rasantes tradicionales.

9. En obras de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura que la calzada.

10 En obras de ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

**ARTÍCULO 11.1.63.
PROTECCIÓN DE
PARCELA**

1. Se estará a lo que se determina en el Artículo 11.1.14. de estas Normas.

2. Como norma general y sin perjuicio de la protección de algunos elementos de parcela recogida en Fichas del Catálogo, se protegen los jardines, huertas y arbolado de edad superior a 25 años de la porción de parcela calificada EP en el plano de ordenación O2-41.

**ARTÍCULO 11.1.64.
PROTECCIÓN NIVEL 0**

1. Ámbito de Aplicación.

- A) Se regulan en este Artículo las actuaciones en edificios monumentales y excepcional valor arquitectónico, de histórico-artístico y cultural.
- B) Este Nivel 0 de protección se aplica por tanto a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados.

2. Obras permitidas.

- A) Se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio. Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a nuevos usos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de los usos dotacionales que le son propios, decaídos y obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección Integral.
- B) En el caso de que así lo establezca un Plan Director de Restauración del edificio, se podrán autorizar actuaciones de rehabilitación con valoración arquitectónica y de reestructuración parcial.

3. Usos.

- A) La inclusión de un edificio en ésta categoría de Protección (Nivel 0) supone el mantenimiento de los usos existentes.
- B) Se permitirá la transformación de usos cuando se trate de permutar entre si Usos públicos Dotacionales.

**ARTÍCULO 11.1.65.
PROTECCIÓN NIVEL 1**

1. Ámbito de Aplicación.

- A) Se regula en este Artículo las actuaciones en edificios de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural. Este Nivel 1 de Protección se aplica por tanto a los edificios que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior que determine su valoración singular.
- B) Se incluyen en este nivel las grandes edificaciones de tipo palaciego o civil, encastradas en la estructura del caserío, que destacan en el parcelario del conjunto, presentando frentes y ocupaciones singulares, así como aquellos otros elementos significativos de cada una de la etapas de formación del casco que representen cotas elevadas de elaboración estilística que los convierte en elementos de referencia de la escena urbana, claramente individualizables.

2. Obras permitidas.

- A) Se autorizarán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura de forjados, formación de cubierta, escaleras, patios de luces, etc.) y demás caracteres determinantes.
- B) Excepcionalmente se permitirá la reestructuración con mantenimiento del sistema estructural, cuando su necesidad esté suficientemente justificada por un cambio de programa de uso o declaración de ruina, sin perjuicio de la preservación de los elementos catalogados. Se conservarán en todo caso los elementos de acceso y hueco de escaleras.

3. Aprovechamiento.

- Se mantendrá el volumen edificado de la edificación principal que se protege.
- Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

4. Alineaciones.

- La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones y líneas de edificación existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos

- A) Se permiten todos los usos propios de esta la Ordenanza, excepto en aquello que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 1.
- B) En todo caso se estará a lo que determinan las condiciones generales de uso de esta Plan siempre y cuando esto no suponga riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral.

**ARTÍCULO 11.1.66.
PROTECCIÓN NIVEL 2**

1. *Ámbito de Aplicación.*

A) Se regulan en este Artículo las actuaciones en edificios de características tipológicas compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

Se aplica este Nivel 2 de Protección a aquellos edificios que, sin presentar unas características singulares, si suponen la máxima coherencia del tipo característico de cada pieza, tanto en su configuración exterior como interior.

B) Desde el punto de vista arquitectónico la edificación que se incorpora a este nivel está caracterizada por la posibilidad de pervivencia de una organización de patrones recurrentes, según la época de que se trate, en su configuración exterior.

2. *Obras permitidas.*

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, así como de reestructuración debiendo conservar los caracteres determinantes y elementos catalogados. Igualmente se autorizan las obras de ampliación.

3. *Aprovechamiento.*

Se autoriza el máximo volumen y la máxima ocupación en planta previstos en esta Ordenanza.

4. *Alineaciones.*

Se obliga a la alineación exterior existente, siendo también obligado conservar en la nueva construcción la alineación interior de la edificación tradicional, o la que expresamente se determina en la correspondiente documentación gráfica.

5. *Usos.*

Se permiten todos los usos propios de esta Ordenanza, excepto aquellos que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 2.

**ARTÍCULO 11.1.67.
PROTECCIÓN NIVEL 3**

1. *Ámbito de Aplicación.*

Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por sus características arquitectónicas y etnográficas informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional y que en su multiplicidad caracterizan al casco histórico como un conjunto de interés cultural.

2. *Obras permitidas.*

Se autorizan obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, debiendo conservar sus elementos y caracteres determinantes catalogados. Podrán autorizarse la apertura de nuevos huecos de fachada, para alcanzar los criterios compositivos de esta Ordenanza.

3. *Aprovechamiento.*

Se autoriza un máximo de volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica para cada Zona en esta Ordenanza.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

4. *Alineaciones*

Se obliga a la alineación exterior existente, siendo también obligado conservar en la nueva construcción la alineación interior de la edificación tradicional, o la que expresamente se determina en la correspondiente documentación gráfica.

5. *Usos.*

Se permiten todos los usos propios de esta Ordenanza, excepto en aquello que resulten inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio en el Nivel 3.

**ARTÍCULO 11.1.68.
INTERVENCIÓN
ARQUEOLÓGICA**

Con anterioridad a la concesión de cualquier género de autorización o licencias de obra será preceptivo llevar a cabo una intervención arqueológica que determine las medidas cautelares a adoptar en los solares, parcelas y espacios públicos del Plano O.2.41, ubicados presumiblemente sobre la traza de la antigua muralla.

CAPITULO 2 ORDENANZA 2. CONSERVACIÓN DE CONJUNTO (CC).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.2.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 2 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en una serie de áreas ya edificadas, barrios o enclaves residenciales que lo fueron según un proyecto de conjunto, comprendiendo cierta diversidad tipológica. Se pretende con ella mantener las características urbanas y arquitectónicas existentes en dichos conjuntos edificatorios. En consecuencia esa regulación afecta tanto a los edificios construidos como a los espacios libres públicos y privados ubicados en su ámbito de aplicación.
2. La Ordenanza 2 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **CC**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 2 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente.
3. El Tipo 1 se aplica en aquellos conjuntos urbanos planificados y ejecutados unitariamente, cuyos valores tipológicos, arquitectónicos o históricos merecen preservarse de forma integral, por su singularidad, relevancia o condición testimonial.
4. El Tipo 2 se aplica en aquellos conjuntos urbanos con valores tipológicos, arquitectónicos o históricos menos destacados que los del tipo anterior, o bien en aquellos conjuntos urbanos que presentan un grado de alteración más intenso respecto del proyecto original.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.2.2. OBRAS ADMISIBLES

1. En el Tipo 1. Con el fin de consolidar los elementos estructurales de estos conjuntos urbanos –edificios singulares, volumetría, ocupación del espacio, parcelación, ajardinamientos- y sus valores arquitectónicos y estéticos – composición, materiales, fachadas...- se autoriza la ejecución de todos los tipos de obras definidos en el Artículo 12.1.3. de estas Normas, pero con las siguientes limitaciones:
 - A) No podrán alterarse los aspectos compositivos y los materiales originales exteriores.
 - B) Las obras de demolición parcial podrán realizarse siempre que estén ligadas a las de restauración, consolidación, conservación y rehabilitación o afecten a partes añadidas a las construcciones originales.
 - C) Las obras de demolición total sólo podrán autorizarse en caso de ruina declarada conforme a estas Normas o en situaciones expresas de fuera de ordenación.
 - D) Entre las obras de nueva construcción solo caben las de reconstrucción ajustadas a las mismas características volumétricas, compositivas y materiales que el edificio derribado.
 - E) Las obras de restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración deberán llevar implícita la eliminación de los elementos disonantes que, en su caso, pudieran mermar o enmascarar los valores que han motivado la inclusión del inmueble en el entorno protegido por esta Ordenanza.

2. En el Tipo 2 son admisibles todos los tipos de obras recogidos en el Artículo 12.1.3. de estas Normas pero con las siguientes limitaciones:

A) Las obras de reestructuración, ampliación o nueva construcción deberán adecuarse a las características compositivas y materiales de la edificación preexistente.

B) Podrá incrementarse la superficie edificada hasta un máximo del 50% de la del edificio originario siempre que se garantice el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Las ampliaciones deberán producirse dentro del espacio libre de la propia parcela.

b. No podrá superar la altura del edificio preexistente.

c. No podrán producir alteraciones en la disposición de la edificación que perjudique a terceros, salvo que medie acuerdo entre colindantes afectados.

d. No podrán alterar las condiciones de posición de la edificación con respecto a las alineaciones exteriores. Las ampliaciones no podrán ocupar en planta baja el espacio libre de parcela situado entre la fachada del edificio originario y la alineación oficial, a excepción de las señaladas en los planos de ordenación.

e. No podrán suponer cambio de uso, salvo que se destinen a equipamiento comunitario.

3. En ambos Tipos. A la documentación para la tramitación de la licencia se deberá acompañar planos de planta de la situación originaria y propuesta, y fotos y planos de fachada de la edificación existente y de las colindantes, así como de las alteraciones, sustituciones o ampliaciones propuestas. Esta documentación, en el caso de ampliaciones, se registrará de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en este Artículo.

ARTÍCULO 11.2.3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación.

2. Las demás condiciones de ordenación: altura, fondo, retranqueos, voladizos, patios, etc. son las que corresponden a la configuración originaria, según el proyecto unitario original de cada conjunto comprendido por esta ordenación.

ARTÍCULO 11.2.4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

En el Tipo 1 las condiciones del volumen existente establecen la edificabilidad máxima.

En el Tipo 2 son admisibles ampliaciones de la superficie edificada hasta un máximo del 50% del edificio originario siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones definidas en el anterior artículo 11.2.2.2.B).

En el Tipo 2 son además admisibles, sin limitación de superficie, las obras de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas destinadas a garajes para residentes, usos infraestructurales o instalaciones al servicio de la edificación existente.

SECCIÓN 3 CONDICIONES DE USO

ARTÍCULO 11.2.5. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante en la Ordenanza 2 es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico.
 - B) El pequeño comercio de superficie útil no superior a 500 m²; en situación de planta baja e inferiores a la baja.
 - C) El aparcamiento y el garaje, ambos para vehículos ligeros y sin superar las 50 plazas de estacionamiento para turismos.
 - D) El uso hostelero.
 - E) El uso de oficinas.
 - F) Las salas de reunión en edificio exclusivo y sin instalación musical, cuando tengan una superficie útil no superior a 500 m².
 - G) El equipamiento dotacional en edificio exclusivo, con limitación de aforo a 500 personas para el equipamiento de ocio y esparcimiento.
 - H) El espacio libre.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 3 ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 3 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas de edificación cerrada correspondientes a zonas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación que disponen de estructura viaria regularizada formando manzanas cerradas, reguladas mediante alineaciones, fondos y alturas homogéneos.
2. La Ordenanza 3 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **MC**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 3 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

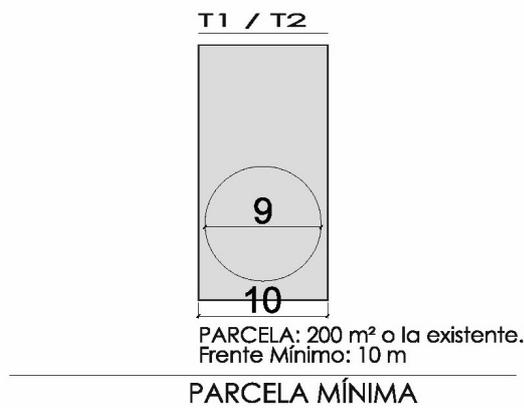
A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 200 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 9 m.

ARTÍCULO 11.3.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

ARTÍCULO 11.3.2. OBRAS ADMISIBLES

ARTÍCULO 11.3.3. PARCELA MÍNIMA



Dibujo 19.- Parcela mínima

**ARTÍCULO 11.3.4.
ALINEACIONES**

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.3.5.
POSICIÓN DE LA
EDIFICACIÓN**

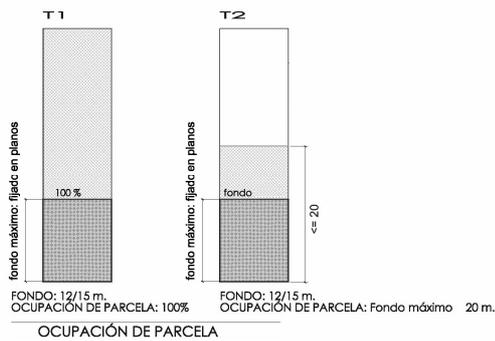
Con carácter general la línea de fachada deberá construirse sobre la alineación oficial.

**ARTÍCULO 11.3.6.
CONDICIONES DE
EDIFICABILIDAD**

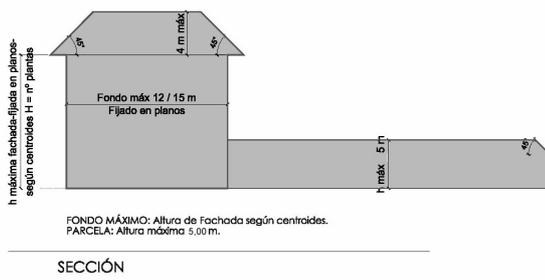
1. La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de alturas y de fondo máximo edificable que figuran en los planos de ordenación.
2. Las condiciones de fondo, altura máxima de fachada y gálibo de cubierta servirán además para fijar, con carácter general, la forma de la edificación.

**ARTÍCULO 11.3.7.
CONDICIONES DE
FORMA**

1. Para cada manzana (o porción de manzana), la altura máxima de fachada viene señalada en número de plantas, incluida la baja, en los planos de ordenación.
2. El fondo máximo edificable en planta baja abarca toda la parcela en el Tipo 1 reduciéndose a 20 m. en el Tipo 2.
3. El fondo máximo edificable por encima de la planta baja viene grafiado en los planos de ordenación.
4. La altura libre no será inferior a 3,00 m. en planta baja y a 2,50 m. en plantas de piso.
5. La pendiente máxima del gálibo de cubierta será de 45º.
6. Fuera del fondo edificable definido para las plantas altas, la planta baja no podrá rebasar los 4,00 m. de altura libre ni los 5,00 m. de altura de edificación.



Dibujo 20.- Ocupación de parcela



Dibujo 21.- Sección

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.3.8.

USOS

PREDOMINANTE,

COMPATIBLES Y

PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero de categoría 1ª.
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los garajes para vehículos ligeros, por debajo de la rasante y en planta baja –con un único acceso por parcela-, salvo disposición contraria.
 - g. Los garajes en edificio exclusivo.
 - C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 4 ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.4.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 4 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas residenciales de edificación en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, que predomina en los polígonos de crecimiento urbano más recientes o en los sectores previstos en este Plan con una mayor densidad edificatoria.
2. La Ordenanza 4 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **BL**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 4 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 corresponde a una tipología en bloque lineal y el tipo T2 a una tipología en torre.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

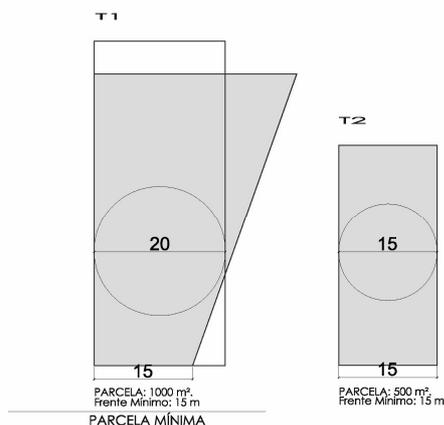
ARTÍCULO 11.4.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.4.3. PARCELA MÍNIMA

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima:
 - A) Tipo 1 = 1.000 m².
 - B) Tipo 2 = 500 m².
2. Condiciones de forma:
 - A) Tipo 1 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.
 - B) Tipo 2 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.



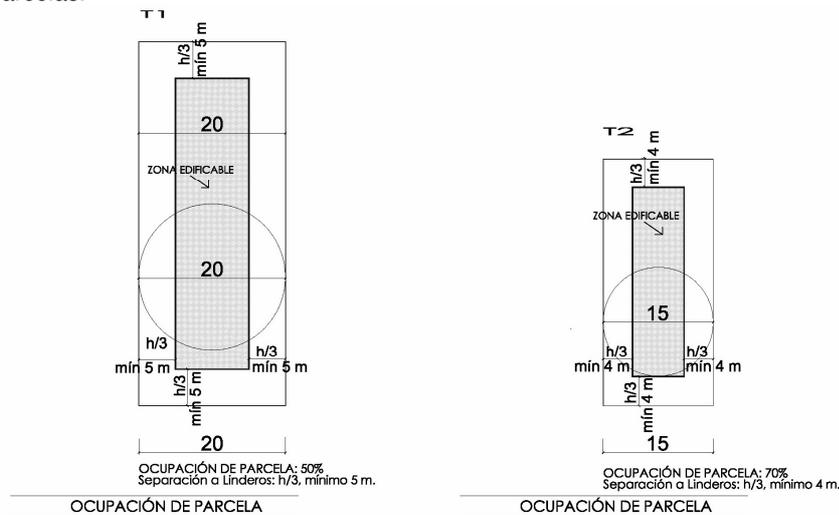
Dibujo 22.- Parcela mínima

**ARTÍCULO 11.4.4.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
ORDENACIÓN**

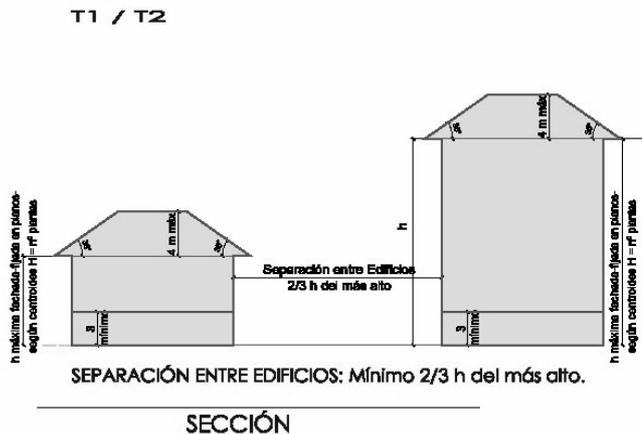
Salvo que los planos de ordenación de este Plan señalen otra cosa, que resultará prevalente, la edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

	Tipo 1	Tipo 2
1. Altura máxima de fachada [nº de plantas]	Según plano de ordenación	
2. Coeficiente de ocupación [%]	50	70
3. Coeficiente de Edificabilidad [m2/m2]	2	1,4
4. Separación mínima a linderos	H/3 (5m)	H/3 (4m)
5. Separación mínima entre edificios diferentes	2/3 H del más alto	2/3 H del más alto
6. Separación mínima entre partes del mismo edificio		
A) Paramentos con huecos de piezas habitables	6m	6m
B) Paramentos sin huecos de piezas habitables	4m	3m
7. Altura libre mínima en planta baja	3m	3m
8. Altura libre mínima en plantas de piso	2,50 m	2,50 m
9. Pendiente máxima del gálibo	35º	35º

Las condiciones de edificabilidad no serán aplicables en los sectores de desarrollo SSUNC y SUD, que administrarán su edificabilidad total según su propio reparto entre las parcelas.



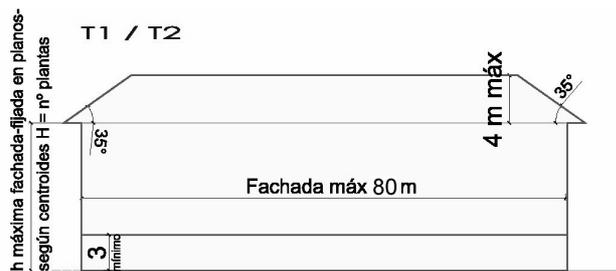
Dibujo 23



Dibujo 24

**ARTÍCULO 11.4.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
FORMA**

1. En plantas altas, la fachada no tendrá una longitud superior a 80 m, sin contar en la medición los salientes y los cuerpos volados admisibles.
2. Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas, aparcamiento o rampas de acceso a garajes. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la planta baja del edificio se destine a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda de separación a linderos se ajustará a la rasante de la acera.



FACHADAS

Dibujo 25

**ARTÍCULO 11.4.6.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero de categoría 1ª.
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los aparcamientos y los garajes para vehículos ligeros.
 - C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 5

ORDENANZA 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.5.1.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 5 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico con tipologías de edificación unifamiliar en zonas semi-consolidadas de bordes urbanos, en zonas en las que se pretende la transformación de la vivienda unifamiliar periurbana tradicional, en sectores planificados ya desarrollados y en ámbitos de nueva extensión, mezclados con otras tipologías colectivas.

2. La Ordenanza 5 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **VU**.

3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 5 distingue tres Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1**, **T2** y **T3** respectivamente. El Tipo T1 corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar aislada. El Tipo T2 corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar adosada. Cuando los planos de ordenación no especifiquen el tipo aplicable, se asignará por defecto el Tipo 2 pero pudiendo optar por el Tipo 1 con las limitaciones de éste. El Tipo T3 se refiere a manzanas de vivienda unifamiliar ubicadas en el ámbito de los antiguos Planes Parciales denominados Aldama y P.P.3.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.5.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

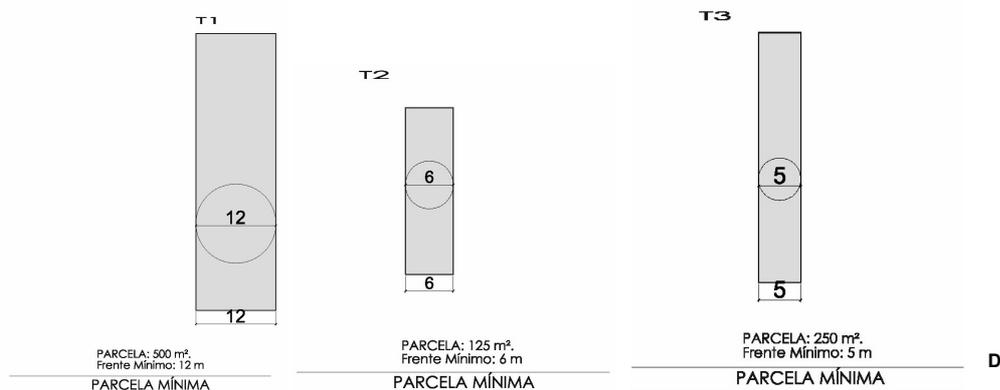
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

**ARTÍCULO 11.5.3.
PARCELA MÍNIMA**

1. A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Tipo 1:
 - a. Superficie mínima: 500 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 12 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 12 m.
- B) Tipo 2:
 - a. Superficie mínima: 125 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 6 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 6 m.
- C) Tipo 3:
 - a. Superficie mínima: 250 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 5 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 5 m.

2. En ordenaciones de conjunto de los Tipos 2 y 3 se autorizará la agrupación, de hasta el 50% de la superficie de cada parcela, en la formación de espacios comunes, destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre privado común tendrá una forma que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m y maniobrar a un vehículo de extinción de incendios.



Dibujo 26

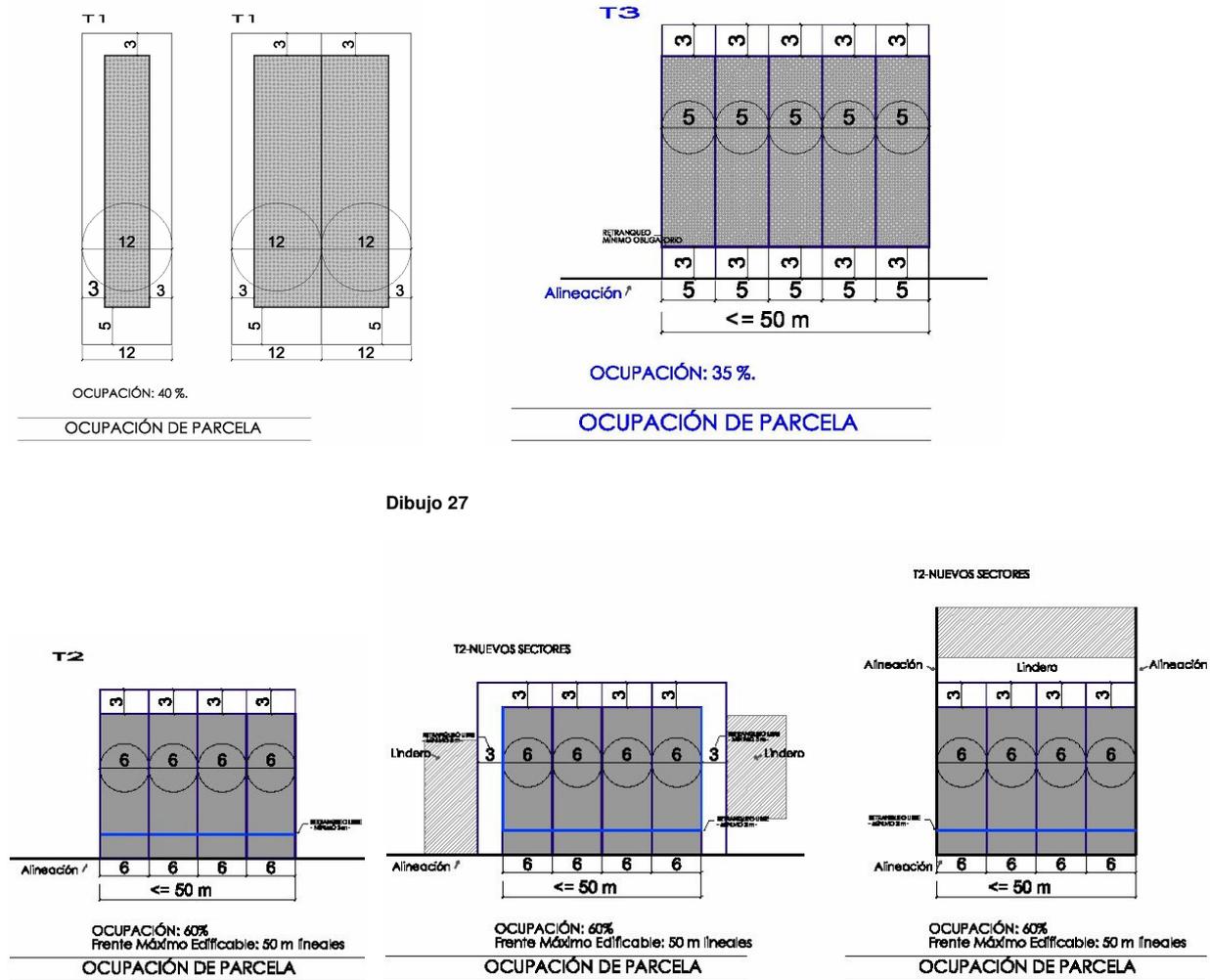
Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.5.4.
ALINEACIONES**

**ARTÍCULO 11.5.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
FORMA**

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
1. Altura máxima de fachada [Plantas/m]	2/7	2/7	2/7
2. Coeficiente de ocupación [%]	40	60	35
3. Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ²]	0,50	1,00	0,70
4. Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00	libre	3,00
5. Separación mínima a linderos [m]	3,00	libre	3,00
6. Altura mínima libre de piso [m]	2,50	2,50	2,50
7. Pendiente máxima del gálibo	45°	35°	45°



Dibujo 27

Dibujo 28

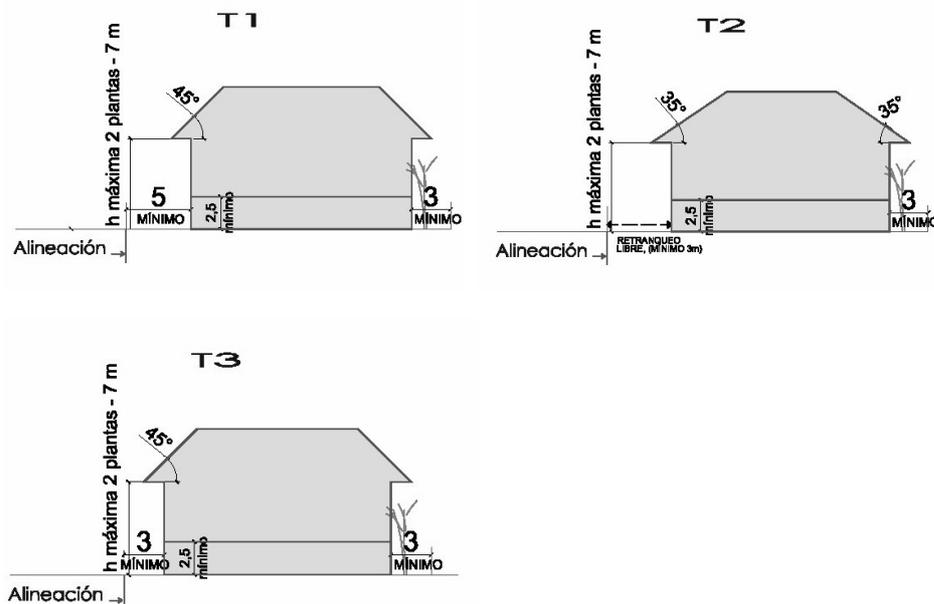
**ARTÍCULO 11.5.6.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
ORDENACIÓN**

1. En los Tipos 1 y 3, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes con un proyecto unitario o bien cuando exista acuerdo entre los propietarios sobre el tamaño y posición de la medianera a edificar. En este segundo supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario. En esta solución de viviendas pareadas la superficie mínima de cada parcela podrá ser de 250 m².

2. En los Tipos 2 y 3, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de viviendas en hilera con un frente edificado total máximo de 50 m, siempre que sean soluciones de proyecto unitario o medie acuerdo, entre propietarios colindantes, de las características señaladas para el Tipo 1 en el párrafo anterior. En ambos casos las edificaciones de los extremos estarán rematadas compositiva y constructivamente en su tercera fachada de modo que el conjunto edificado quede separado 3,00 m. de los linderos exteriores de la agrupación, excepto cuando presente fachada a vía pública. Las hileras de viviendas deben separarse al menos 6,00 m. entre ellas. Estas condiciones de retranqueo y separación rigen para los nuevos desarrollos en sectores –SSUNC y SUD-, permitiéndose en el suelo urbano consolidado el adosamiento lateral y no rigiendo, en consecuencia, en esta clase de suelo, la limitación del frente total máximo de fachada. En todas las soluciones de viviendas en hilera del Tipo 2 el frente mínimo de cada vivienda no será inferior a 6,00 m.

3. Bajo cubierta la iluminación y la ventilación de las piezas habitables se resolverá con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Estas buhardillas no tendrán más de 2 m. de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.



Dibujo 29

SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.5.7.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión, en edificio exclusivo.
 - f. Los aparcamientos y los garajes, ambos de vehículos ligeros.
 - g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - h. Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 6

ORDENANZA 6. EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES (NR).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.6.1.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 6 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en las áreas consolidadas de los núcleos rurales.
2. La Ordenanza 6 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **NR**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 6 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El Tipo 1 se denomina *de protección preventiva* y el Tipo 2 se denomina *común*. También se distingue entre la edificación principal y una edificación secundaria que ha de ser independiente y separada de la principal.
4. Las condiciones particulares de edificación en los núcleos rurales sujetos a protección preventiva serán de aplicación transitoria hasta que se aprueben los correspondientes Planes Especiales.
5. Además, el Catálogo señala todos los elementos de valor singular que, de forma complementaria a las determinaciones de la presente Ordenanza, están sometidos a algún nivel de protección individual. En el Catálogo Arquitectónico se dictan medidas de protección para las edificaciones de gran valor y en el Catálogo de Núcleos Rurales se dictan medidas de protección de aquellos edificios de arquitectura popular que señalan los planos de ordenación.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.6.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. En el Tipo T1:
 - A) Con carácter general sólo son admisibles aquellas obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración que no alteren los aspectos compositivos y materiales originales.
 - B) Excepcionalmente se podrán autorizar obras de ampliación y de nueva planta si no interfieren visualmente con la edificación primitiva y armonizan con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación.
2. En el Tipo T2 son admisibles todos los tipos de obras definidos en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
3. La solicitud de licencia de obras de ampliación y nueva planta deberá contener la documentación que exige el Artículo 3.4.5. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.6.3.

PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 100 m².
2. Frente mínimo de parcela: 6 m.

ARTÍCULO 11.6.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

1. En el Tipo T1, la edificación de nueva planta debe quedar apoyada en la alineación oficial.
2. En el Tipo T2, la edificación podrá separarse de la alineación oficial si se retranquea al menos 3 m.

ARTÍCULO 11.6.5. COMPOSICION

1. En el Tipo 1, la composición exterior de fachadas, los materiales, las cubiertas, etc., se ajustarán a las siguientes características:

- A) La cubierta será inclinada, con faldones de pendiente comprendida entre 36%º y 60%, continuos y sin quiebros. Su diseño se resolverá con las aguas y elementos tradicionales. El alero tendrá un canto máximo de 10 cm. y su saliente estará comprendido entre 0,50 y 0,90 m.
- B) Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o de maderas de tipo tradicional y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
- C) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
- D) Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, enfoscados fratasados en muros exteriores y pizarra irregular clavada en cubierta. Por lo demás será de aplicación la Normativa Cromática del P.E.P. anexa a estas Normas.
- E) Para las carpinterías exteriores de los huecos de fachada será de aplicación el Art. 11.1.36 de estas Normas.

2. En el Tipo 2, la composición exterior de la edificación será similar a la autorizada en el Tipo 1 pero con las peculiaridades siguientes:

- A) La pendiente máxima del gálibo de cubierta será del 60 %.
- B) La pizarra podrá ser regular, si es en pico de pala.
- C) Las carpinterías podrán ser de materiales adecuados a su entorno por sus condiciones de color, brillo, textura y sección.
- D) Se autorizan las persianas exteriores del mismo color de la carpintería, cuando su cajón no resulte visible desde el exterior.

ARTÍCULO 11.6.6. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En el Tipo 1, el tratamiento de las plantas baja tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Se ajustará a las fórmulas compositivas tradicionales del entorno con predominio de las zonas macizas sobre los huecos; en todo caso la planta baja tendrá unidad compositiva con el resto de la fachada.
2. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.
3. El diseño de la fachada en planta baja contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

ARTÍCULO 11.6.7. TRATAMIENTO DEL ENTORNO

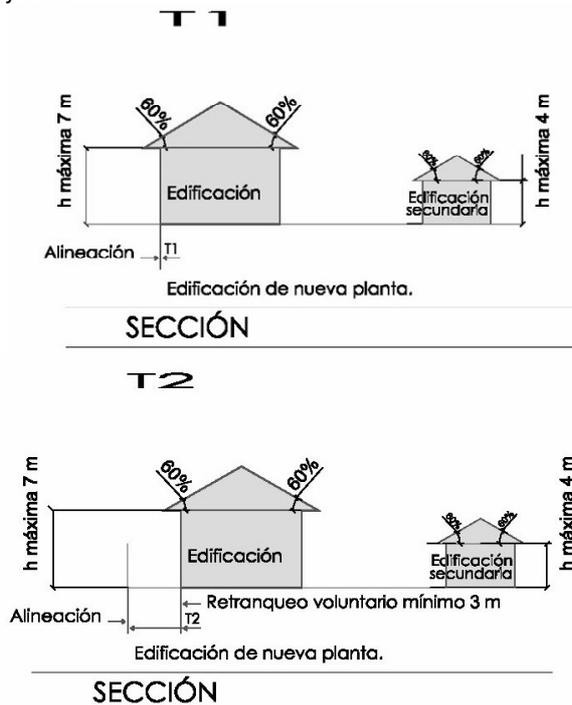
1. Se prohíben los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos.
2. En las obras de urbanización se cuidará la integración con el entorno en los aspectos de diseño, materiales y mobiliario urbano.
3. En cuanto al ornato de las instalaciones, las características de canalones y bajantes y la publicidad exterior, serán de aplicación respectivamente el Artículo 11.1.3., el Artículo 11.1.40. y los Artículos 11.1.45., 11.1.46., y 11.1.47. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.6.8. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el volumen construido que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado según las condiciones de ocupación, la altura máxima que se determina a continuación.

ARTÍCULO 11.6.9. ALTURA MÁXIMA

1. A los efectos de contabilizar la altura se distingue entre edificación principal y edificación secundaria. La altura máxima de edificación para la edificación secundaria será de 4 m.
2. Salvo indicación en contra, la altura máxima de fachada para la edificación principal será de 2 plantas y 7 m.



Dibujo 30

ARTÍCULO 11.6.10. OCUPACIÓN DE PARCELA

1. La edificación principal podrá ocupar:
 - A) En todo caso, los 12 primeros metros de fondo, contados desde la alineación oficial.
 - B) El fondo de parcela, hasta alcanzar un coeficiente de ocupación del 50%.
2. La edificación secundaria no podrá ocupar una superficie mayor de 30 m².

**ARTÍCULO 11.6.11.
ALTURA LIBRE**

1. La altura libre en planta baja será la del edificio preexistente. En solares actuales, esa altura será la de los edificios colindantes; en caso de no coincidir esa altura en los edificios colindantes, la altura libre en planta baja será la media de ambas. Si no pudiera ser fijada de ese modo se tomarán 3,00 m de altura libre mínima y 4,5 m. de altura libre máxima.
2. La altura libre en plantas por encima de la baja seguirá el mismo criterio que para la planta baja. Si no pudiera ser fijada de ese modo se tomarán 2,50 m de altura libre mínima y 4,5 m. de altura libre máxima.
3. Se permite el uso residencial bajo cubierta, vinculado en la forma señalada en el Artículo 5.2.33. de estas Normas, resolviendo su ventilación e iluminación mediante lucernarios, buhardillas y buhardillones que cumplan respectivamente los Apartados 4, 5 y 6 del Artículo 11.1.39. de estas Normas.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.6.12.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico.
 - B) La pequeña industria de superficie construida no mayor de 300 m²., ubicada en edificio exclusivo.
 - C) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El uso hostelero.
 - c. Las oficinas.
 - d. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
 - e. Los aparcamientos y los garajes, ambos de vehículos ligeros, con un máximo de 50 plazas de estacionamiento para turismos.
 - f. Los equipamientos y servicios dotacionales en edificio exclusivo.
 - g. Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 7 ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MIXTA (EM)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

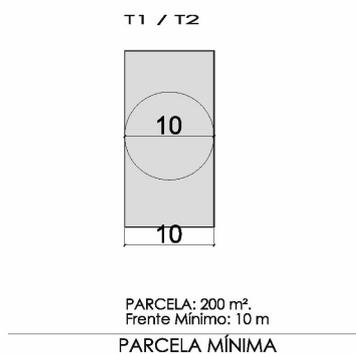
1. El objeto de la Ordenanza 7 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de algunas áreas residenciales estrechamente asociadas con otros usos. En general estas áreas se encuentran localizadas en zonas periféricas semiconsolidadas.
2. La Ordenanza 7 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EM**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 7 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 se aplica al entorno de travesías y vías principales de penetración y el tipo T2 a zonas de borde y expansión urbanas en consolidación.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 200 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.



Dibujo 31

ARTÍCULO 11.7.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

ARTÍCULO 11.7.2. OBRAS ADMISIBLES

ARTÍCULO 11.7.3. PARCELA MÍNIMA

ARTÍCULO 11.7.4. ALINEACIONES

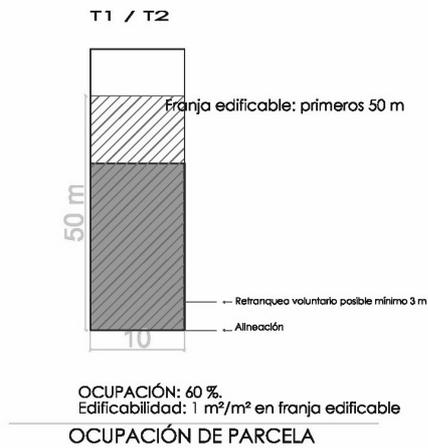
Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.7.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
ORDENACIÓN**

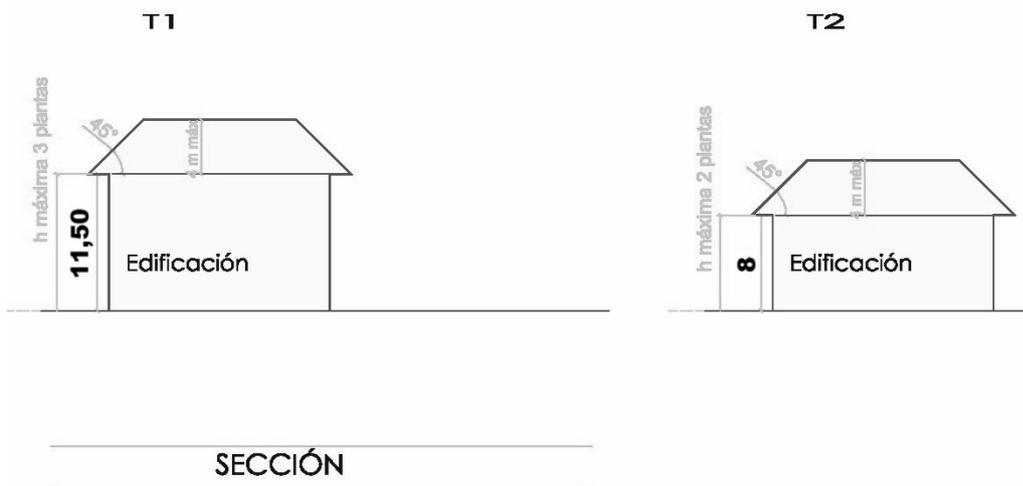
La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2
1. Altura máxima de fachada [Plantas/m]	3/11,5	2/8
2. Coeficiente de ocupación [%] (*)	60	60
3. Coeficiente de Edificabilidad [m ² /m ²]	1,00	1,00
4. Superficie máxima de uso industrial por parcela (m ² .)	1.000	500
5. Pendiente máxima del gálibo	45º	45º
6. Altura libre mínima en planta baja (m)	3	3
7. Altura libre mínima en plantas de piso (m)	2,50	2,50

(*) En este caso la "superficie de referencia " a la que aluden los Artículo 5.2.30.2.C) y 5.3.4.1. de estas Normas está exclusivamente constituida por la porción de parcela incluida en una banda de 50 m. de fondo contados desde la alineación oficial.



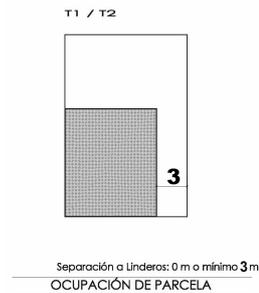
Dibujo 32



Dibujo 33

**ARTÍCULO 11.7.6.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
POSICIÓN**

1. Separación a la alineación oficial.
La edificación podrá retranquearse de la alineación oficial.
2. La separación mínima a linderos será de 3 m.
3. No obstante lo anterior, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando no abra huecos a medianera.



Dibujo 34

**ARTÍCULO 11.7.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. La edificación deberá armonizar con los materiales y acabados propios de la zona.
2. Las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada principal.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.7.8.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El uso industrial con las limitaciones del Art. 11.7.5. anterior
 - B) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - C) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión, en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los aparcamientos y los garajes.
 - g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - h. Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 8 ORDENANZA 8. EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IN)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.8.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 8 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas industriales con naves aisladas, naves adosadas, naves-nido y edificaciones de "industria-escaparate", todas ellas de tamaño medio.
2. La Ordenanza 8 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **IN**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 8 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 corresponde a una tipología de "industria urbana" y el tipo T2 a una tipología de "industria en polígono".

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.8.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.8.3. PARCELA MÍNIMA

1. A los efectos de edificación las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - A) Tipo 1:
 - a. Superficie mínima: 600 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 15 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.
 - B) Tipo 2:
 - a. Superficie mínima: 1.000 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 20 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.8.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.8.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD,
FORMA Y POSICIÓN**

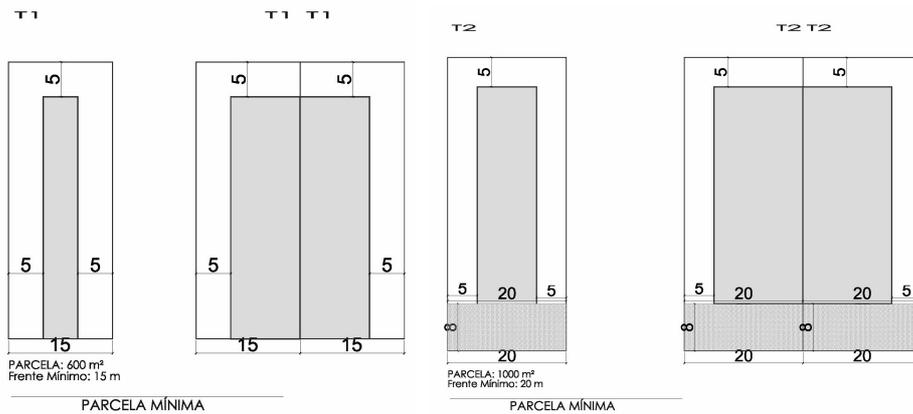
1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2
A) Altura máxima de fachada [m]	9	12
B) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ²]	0,9	0,7
C) Separación mínima a alineación oficial [m]	libre	8
D) Separación mínima a linderos [m]	5	5
E) Altura libre mínima en planta baja (m)	3	3
F) Altura libre mínima en plantas de piso (m)	3	3
G) Pendiente máxima del gálibo	45°	45°

2. No obstante el Apartado D) anterior, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales:

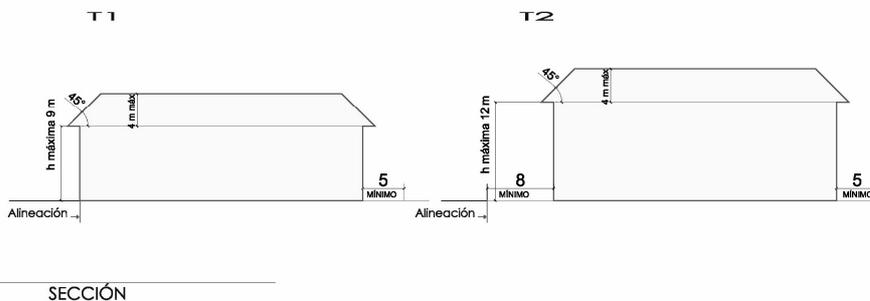
A) Cuando la edificación colindante sea medianera.

B) En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes con un proyecto unitario o bien cuando exista acuerdo entre los propietarios sobre el tamaño y posición de la medianera a edificar. En este segundo supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.



Dibujo 35

Dibujo 36



SECCIÓN

Dibujo 37

**ARTÍCULO 11.8.6.
CONDICIONES DE
SEGURIDAD FRENTE
AL FUEGO**

1. En el Tipo 2, la edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 5 m. de ancho que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.
2. Esa banda pavimentada de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos y no podrá ocuparse con aparcamientos, almacenamientos o zonas de carga y descarga.

**ARTÍCULO 11.8.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. Fomento del arbolado:

Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas de estacionamiento.

2. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Ordenanza pero en todo caso resulta exigible un tratamiento estético adecuado para la fachada de la edificación y el cerramiento de la parcela.

**ARTÍCULO 11.8.8.
NAVES-NIDO**

En el Tipo 2 se podrán ejecutar pequeñas naves proyectadas en conjunto como una sola edificación que deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será mayor de 4.000 m².
2. Cada nave-nido tendrá una dimensión superior a 250 m². y su propio acceso. El viario de acceso a estas naves-nido podrá ser privado y será como mínimo de 12 m de anchura, totalmente libres. En este caso de tener acceso por vía privada, la parcela de la nave-nido no tendrá condición de solar y deberá plantearse como pro indiviso de una parcela mayor que disponga de acceso por vía pública.
3. Se deben resolver las plazas de estacionamiento, las zonas de maniobras y las zonas de carga y descarga dentro de la misma parcela. Se pueden mancomunar estos espacios entre varias parcelas, en cuyo caso deberá quedar inscrita registralmente esta servidumbre.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.8.9.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso industrial.
2. Son usos compatibles:
 - A) En el Tipo 1, una única vivienda por industria de categoría 1ª o 2ª, cuando la superficie construida de la vivienda sea inferior a 300 m².
 - B) Los servicios terciarios en general, excepto:
 - las estaciones de servicio que solo se admiten en edificio exclusivo
 - los servicios funerarios que solo se admiten en el Tipo 2.
 - los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m²
 - C) Los equipamientos dotacionales, en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 9 ORDENANZA 9. GRAN INDUSTRIA (GI)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

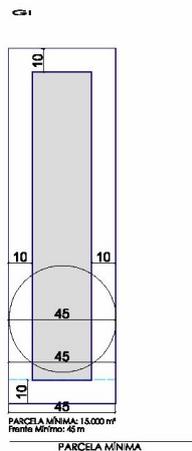
1. El objeto de la Ordenanza 9 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas exclusivamente industriales en las que se asientan grandes factorías o polígonos especializados en ese uso.
2. La Ordenanza 9 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **GI**.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 15.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 45 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 45 m.



Dibujo 38

ARTÍCULO 11.9.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

ARTÍCULO 11.9.2. OBRAS ADMISIBLES

ARTÍCULO 11.9.3. PARCELA MÍNIMA

ARTÍCULO 11.9.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

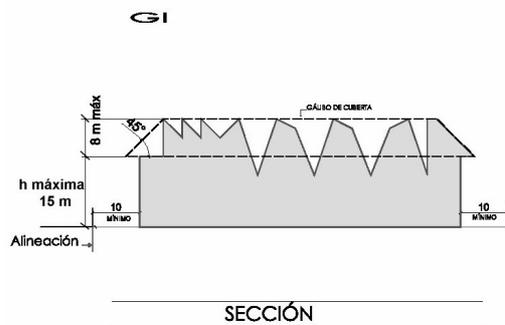
**ARTÍCULO 11.9.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD,
FORMA Y POSICIÓN**

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

1. Altura máxima de fachada:	15 m.	
2. Coeficiente de ocupación sobre rasante:	50%	(*)
3. Coeficiente de edificabilidad:	0,55 m ² ./m ² .	
4. Separación mínima a alineación oficial:	10 m.	
5. Separación mínima a linderos:	10 m.	
6. Altura libre mínima:	3 m.	
7. Pendiente máxima del gálibo:	45º.	
8. Altura máxima de la cubierta:	8 m.	(**)

(*) El coeficiente de ocupación bajo rasante será del 10% ampliable para aparcamiento e instalaciones del edificio.

(**) Sobre esta altura se podrán levantar justificadamente aquellas instalaciones que requiera el proceso industrial



Dibujo 39

**ARTÍCULO 11.9.6.
CONDICIONES DE
SEGURIDAD FRENTE
AL FUEGO**

1. La edificación dejará en su perímetro una banda de seguridad pavimentada, de 5 m. de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

2. Esa banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos y no podrá ocuparse con aparcamientos, almacenamientos o zonas de carga y descarga.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.9.7.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso industrial.

2. Son usos compatibles:

- A) El uso de oficinas vinculadas a la propia actividad industrial, cuando su superficie útil no rebase el 30% de la superficie útil de producción.
- B) El uso hostelero de categoría 2ª.
- C) Las salas de reunión en edificio exclusivo.
- D) Los aparcamientos, los garajes y las estaciones de servicio instaladas en edificio exclusivo.
- E) Los servicios urbanos de carácter comunitario en edificio exclusivo.
- F) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 10

ORDENANZA 10. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.10.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 10 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público.
2. La Ordenanza 10 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EQ**.
3. Se define un ámbito con ordenación Tipo 2 de "Equipamiento Universitario" con condiciones específicas para el sector del Campus Universitario.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.10.2.

OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.10.3.

PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima, salvo para el Tipo 2 Equipamiento universitario donde, tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 2.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 20 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.10.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.10.5.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente en función del tamaño de la parcela:

- | | |
|--|------------------------------------|
| A) Parcela menor de 1000 m ² : | 4,0 m ² /m ² |
| B) Parcela entre 1000 y 2.500 m ² : | 3,0 m ² /m ² |
| C) Parcela entre 2.500 y 5000 m ² : | 2,5 m ² /m ² |
| D) Parcela mayor de 5.000 m ² : | 2,0 m ² /m ² |
| E) Parcela de Equip. Universitario: | 1.2 m ² /m ² |

2. Se permite la ampliación de los equipamientos existentes a la aprobación definitiva de este Plan hasta un máximo del 30% de su superficie construida inicial.

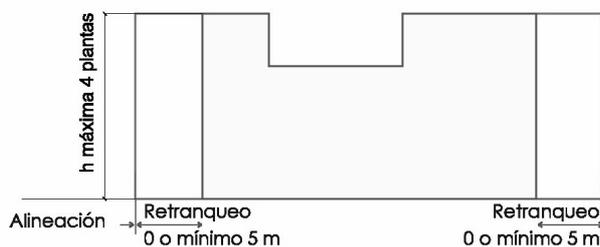
3. En ámbitos incluidos en sectores de desarrollo y en parcelas con inmuebles catalogados, la edificabilidad será la que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente. Esa edificabilidad no computará a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.

**ARTÍCULO 11.10.6.
ALTURAS DE LA
EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:
 - A) La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.
 - B) La del edificio existente.
 - C) La mayor de las siguientes:
 - a. La autorizada en las parcelas colindantes
 - b. Cuatro plantas.
2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.
3. En Equipamiento Universitario se fija una altura máxima de fachada de 4 plantas y 15 m.
4. La altura libre mínima será de 3 m.
5. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.10.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD,
FORMA Y POSICIÓN**

1. El coeficiente de ocupación no podrá superar el 60%, salvo en las parcelas donde la edificación existente a la aprobación definitiva de este Plan se supere ya este estándar.
2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:
 - A) No deben quedar medianeras al descubierto salvo o que se prevea con certeza su ocultación por la edificación adosada que esté previsto construir en la parcela colindante.
 - B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.
3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.



SECCIÓN

Dibujo 40

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.10.8.

USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario.
2. Son usos compatibles:
 - A) Los bares y restaurantes, cuando estén al servicio del equipamiento.
 - B) Los aparcamientos y los garajes.
 - C) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

ARTÍCULO 11.10.9.

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES ASOCIADAS A LOS USOS

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de la dotación de plazas de estacionamiento a aquellos equipamientos que puedan servirse directamente de la red de garajes o aparcamientos públicos existentes o previstos en este Plan.

CAPÍTULO 11

ORDENANZA 11. SERVICIOS PRIVADOS (SER)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 11 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a prestar servicios colectivos de titularidad privada.
2. La Ordenanza 11 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **SER**.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.2.

OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.11.3.

PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 5.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.

ARTÍCULO 11.11.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.11.5.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente, en función del tamaño de la parcela:

A) Parcela menor de 1.000 m ² :	2,0 m ² /m ²
B) Parcela entre 1.000 y 2.500 m ² :	1,5 m ² /m ²
C) Parcela entre 2.500 y 5000 m ² :	1,2 m ² /m ²
D) Parcela mayor de 5.000 m ² :	1,0 m ² /m ²

2. Los servicios privados existentes a la aprobación definitiva de este Plan podrán mantener su coeficiente de edificabilidad inicial.

3. En ámbitos incluidos en sectores de desarrollo y en parcelas con inmuebles catalogados, la edificabilidad será la que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

**ARTÍCULO 11.11.6.
ALTURAS DE LA
EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:

- A) La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.
- B) La del edificio existente.
- C) La mayor de las siguientes:
 - a. La autorizada en las parcelas colindantes
 - b. La siguiente, en función del tamaño de la parcela:
 - Parcela menor de 1.000 m²: 2 plantas
 - Parcela entre 1.000 y 5.000 m²: 3 plantas
 - Parcelas mayores de 5.000 m²: 4 plantas

2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.11.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
APROVECHAMIENTO,
FORMA Y POSICIÓN**

1. El coeficiente de ocupación no podrá superar el 60%, salvo en las parcelas donde la edificación existente a la aprobación definitiva de este Plan se supere ya este estándar.

2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:

- A) No deben quedar medianeras al descubierto salvo o que se prevea con certeza su ocultación por la edificación adosada que esté previsto construir en la parcela colindante.
- B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.

3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.11.8.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- de titularidad privada.

2. Son usos compatibles:

- A) Los servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m² que solo se admiten en los ámbitos y sectores específicamente señalados por el PGOU –SUND zona 3-. Esta compatibilidad se limita al máximo del 50% para las parcelas destinadas a Equipamientos Privados en los sectores de desarrollo SSUNC y SUD.
- B) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 12

ORDENANZA 12. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.12.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 12 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de aquellas áreas destinadas a espacio libre de uso público.
2. La Ordenanza 12 es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **ELP**.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.12.2.

CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN

Las edificaciones autorizables para usos de servicios públicos deberán ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

1. Coeficiente de ocupación máxima de la edificación: 3%
2. Altura máxima de fachada: 7 m.
3. Separación mínima a linderos y vías públicas: 10 m.
4. Las edificaciones existentes a la aprobación definitiva de este Plan podrán mantener su coeficiente de ocupación, su altura máxima y separación a linderos y vías públicas, salvo que estuvieran declaradas fuera de ordenación.
5. La ocupación máxima genérica de la edificación -3%- tendrá la excepción para el uso compatible de equipamiento cultural reglada en el art. 11.12.4.2.

ARTÍCULO 11.12.3.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Según su tipología, los espacios libres cumplirán las siguientes condiciones:

1, Anillo Verde.

El Plan establece un continuo homogéneo de parques y espacios verdes denominado "Anillo Verde".

A) Todos los espacios libres componentes del denominado "Anillo Verde" grafiado en planos de ordenación estarán conectados por bandas vegetales de anchura no inferior a 10 m. de vegetación continua.

B) El Ayuntamiento podrá fijar criterios de homogeneidad a cumplir por esos componentes tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

C) Se pondrán en valor los elementos naturales existentes de esas bandas vegetales.

Se conservarán y potenciarán en todo caso los elementos de interés -patrimoniales, naturales o representativos- existentes.

2. Parques urbanos.

- A) Deberán contar con praderas arboladas y espacios libres sombreados en, al menos, el 50% de su superficie.
- B) Estarán dotados de mobiliario urbano integrado en el paisaje.
- C) El acondicionamiento del espacio se basará en formaciones vegetales para la división y zonificación de zonas, el tratamiento de límites y cerramientos, el apoyo a los centros de interés, etc.

3. Jardines.

- A) Se armonizarán las exigencias de diseño con los condicionantes ecológicos y ambientales.
- B) Se promoverán jardines más funcionales y creativos mediante la incorporación de elementos arquitectónicos, artísticos y culturales.
- C) Se fortalecerá la personalidad de los espacios vinculados con el jardín mediante un diseño y elección de especies cuidadoso.

4. Parques periurbanos.

Se proponen dos grandes parques metropolitanos asociados a lugares singulares del entorno del continuo urbano, reconocidos como espacios de esparcimiento colectivo: El Monte Pajariel y el Cerro del Castro. Estos espacios en suelo rústico de protección, cumplirán las determinaciones normativas de su correspondiente categoría de suelo.

5. Plazas, patios y vías arboladas.

Se procurará seguir las recomendaciones del Anexo de estas Normas para la gestión del arbolado urbano y el tratamiento de las calles y aceras.

6. Bandas de protección.

Para el diseño de bandas de protección se utilizarán formaciones vegetales que simulen los ecosistemas forestales locales, siguiendo los criterios recogidos en las normas de suelo rústico.

SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.12.4. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de espacio libre de uso público.

2. Son usos compatibles:

- A) Los kioscos, bares y restaurantes, cuando estén al servicio del uso predominante.
- B) Los garajes enteramente subterráneos que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- C) Los equipamientos culturales –hasta el 10% del uso- y los usos no constructivos de práctica deportiva, ocio y esparcimiento al aire libre.

3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 13

ORDENANZA 13. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP - EPHU)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.13.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 13 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de aquellas áreas destinadas a espacio libre de uso privado.
2. La Ordenanza 13 es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **EP** y nunca se aplica en una parcela de forma exclusiva.
3. Para algunos ámbitos rurales la Ordenanza 13 distingue una tipología especial de espacio libre privado, destinado a huerta y señalado, en los planos de ordenación, con el código **EPHU** en los que la Ordenanza 13 pretende que se mantengan los usos tradicionales.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.13.2.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

1. No se permite edificar en los espacios libres privados señalados con el código EP.
2. En los espacios libre privados señalados con el código EPHU se permiten las edificaciones auxiliares exentas para aperos de labranza, cuya ocupación no rebase el 5% de la superficie de la huerta y cuya altura de edificación no rebase los 3,50 m. La configuración y materiales exteriores de estas construcciones y de los cerramientos de parcela serán de tipo tradicional (piedra, madera y sus formas tradicionales de aparejo) de modo que no desentonen con su entorno rural.

ARTÍCULO 11.13.3.

TRATAMIENTO DEL ESPACIO

1. Los espacios libres privados señalados con el código EP deben destinarse fundamentalmente a patio y jardín.
2. En las huertas señaladas con el código EPHU se mantendrán los usos y las plantaciones tradicionales así como todos aquellos elementos constructivos ligados a la actividad como son: pozos, albercas y acequias, palomares y chozos, cercados y cierres, etc.

SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.13.4.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de espacio libre de uso privado.
2. Son usos compatibles:
 - A) En los espacios señalados con el código EP se autoriza el uso hostelero al aire libre sin instalaciones fijas.
 - B) Los aparcamientos privados de vehículos ligeros y los accesos a garajes, ambos sin cubrir.
 - C) Los demás espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 14

ORDENANZA 14. LA ROSALEDA (RO)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.14.1.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 14 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en el Barrio de La Rosaleda.
2. La Ordenanza 14 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **RO**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 14 distingue cinco Tipos señalados, a su vez, con los códigos **1R, 2R, 3R, 4R y 5R** respectivamente.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.14.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.14.3.

PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el Tipo 1R:
 - A) Superficie mínima: 750 m².
 - B) Frente mínimo de parcela: 30 m.
 - C) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 25 m.
2. En el Tipo 2R:
 - A) Superficie mínima: 1.500 m².
 - B) Frente mínimo de parcela: 30 m.
 - C) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 30 m.
3. En los Tipo 3R, 4R y 5R, las parcelas (manzanas) son indivisibles.

ARTÍCULO 11.14.4.

ALINEACIONES

1. Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.
2. Las alineaciones oficiales subrayadas a trazos tienen carácter obligatorio.

**ARTÍCULO 11.14.5.
FICHAS DE
CONDICIONES
PARTICULARES**

El Documento Fichas de Sectores de este Plan contiene unas Fichas de Condiciones Particulares que aclaran, completan y resumen las prescripciones de Ordenanza 14. La Rosaleda (RO) cuyas disposiciones tienen carácter vinculante.

**ARTÍCULO 11.14.6.
POSICIÓN DE LA
EDIFICACIÓN**

La posición de la edificación deberá cumplir simultáneamente estas condiciones:

1. La edificación debe quedar situada dentro del Área de Movimiento grafiada en la Ficha de Condiciones particulares de cada manzana.
2. La alineación obligatoria marcada en los Planos de ordenación y en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana debe quedar ocupada por la línea de fachada de la edificación.
3. En la duodécima planta de las fachadas abiertas al Bulevar Central de La Rosaleda, esta alineación obligatoria impone un retranqueo de 3 m. respecto de la alineación señalada para las plantas inferiores, retranqueo que se debe cubrir con una terraza que podrá ser transitable.

**ARTÍCULO 11.14.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD**

1. En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R:

- A) La edificabilidad correspondiente a cada solar es la resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad, número máximo de viviendas, altura, gálibo y posición.
- B) Las condiciones de edificabilidad, fondo edificable y ocupación vienen señaladas en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana o parcela.
- C) Las condiciones de altura de fachada (máxima y mínima), gálibo y posición servirán además para encuadrar, con carácter general, las condiciones de forma de la edificación.

2. En el Tipo 3R, la superficie construida no superará los 250 m². por vivienda.

3. En el Tipo 4R:

- A) La edificabilidad de la manzana es la resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad y altura asignados a la manzana en su Ficha de Condiciones Particulares.
- B) En esta Ordenanza no computan como superficie construida la superficie ocupada por locales técnicos destinados a instalaciones propias del uso o actividad, aun que no estén situados en planta sótano, semisótano o bajo cubierta.

4. La superficie construida bajo rasante no podrá superar el 20 % de la edificabilidad máxima permitida, salvo que se destine a aparcamiento o instalaciones.

5. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá 1,50 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida. En el Tipo 3R la exigencia es de 2 plazas por vivienda.

**ARTÍCULO 11.14.8.
CONDICIONES DE
FORMA**

A) **Altura de fachada:** La altura de fachada es la que indican los planos de ordenación y, para cada manzana en particular, su Ficha de Condiciones Particulares.

- a. En el Tipo 1R, esa altura indica el número obligatorio de plantas a construir en la fachada hacia el Bulevar Central de La Rosaleda, incluida la planta baja. En la fachada a la calle posterior, la altura máxima de fachada será la altura necesaria para completar la edificabilidad máxima permitida.
- b. En el Tipo 3R, la altura máxima de fachada será de 7,40 m.
- c. En el Tipo 4R, la altura máxima de fachada será de 20,40 m.

B) **Altura de la planta baja:**

- a. En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R, la altura mínima de planta baja será de 3 m. medidos desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el Artículo 5.2.13. de estas Normas. La altura máxima de planta baja será de 4 m. medidos desde la cota de nivelación a la cara inferior del forjado del techo de esa planta.
- b. En el Tipo 4R, la altura mínima de planta baja será de 4 m. contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el Artículo 5.2.13. de estas Normas.

C) **Altura libre de las plantas de piso:**

En el uso residencial, estará comprendida entre 2,50 y 3,00 m.

D) **La pendiente máxima del gálibo** será de 35º.

**ARTÍCULO 11.14.10.
ENTREPLANTAS**

En el ámbito de la Ordenanza 14 no se permite la construcción de entreplantas.

**ARTÍCULO 11.14.11.
ESPACIOS ABIERTOS**

Según el Tipo de aplicación, la superficie de parcela no ocupada por la edificación debe ser destinada a:

1. Tipos 1R, 2R y 5R: Zona verde privada, recreo y expansión. En consecuencia estos espacios deben ser considerados como elementos comunes del edificio en cuya parcela se asientan, corriendo a cargo de la Comunidad de Propietarios su custodia y mantenimiento. La superficie de esos espacios abiertos podrá ser ocupada por zonas peatonales tratadas con pavimento o vegetación, por instalaciones de deporte y recreo al aire libre y por rampas de acceso a garaje.
2. Tipo 3R: Zona verde privada, individualizada por vivienda o proindiviso, que podrá ser ocupada por zonas peatonales tratadas con pavimento o vegetación, por instalaciones de deporte y recreo al aire libre y por rampas de acceso a garaje.
3. Tipo 4R: Zonas peatonales urbanizadas y ajardinadas.

SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.14.12. USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. *Uso predominante:*

A) En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R, el uso predominante es el uso residencial. Bajo cubierta la iluminación y la ventilación de las piezas habitables se resolverá con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Estas buhardillas no tendrán más de 2 m. de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.

B) En 4R, el uso predominante es el comercial y expresamente el Gran Establecimiento Comercial.

2. *Usos compatibles:*

En los Tipos 1R y 2R:

- a. El taller doméstico.
- b. El pequeño comercio , por debajo de la planta 2ª y con:
 - 200 m2. de superficie máxima de venta en comercio alimentario
 - 750 m2. de superficie máxima de venta en comercio no alimentario.
- c. El uso hostelero en categoría 1ª.
El uso hostelero en categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
- d. Las oficinas.
- e. Las salas de reunión, por debajo de la planta 2ª.
- f. Los garajes enteramente subterráneos.
- g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- h. Los espacios libres.

B) En el Tipo 3R:

- a. El taller doméstico.
- b. El despacho profesional.
- c. Los aparcamientos y garajes particulares.
- d. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- e. Los espacios libres.

C) En el Tipo 4R:

- a. El taller doméstico.
- b. Los bares y restaurantes.
- c. Las salas de reunión.
- d. Los aparcamientos que no ocupen más del 20% de la superficie de la parcela.
- e. Los garajes.
- f. Las estaciones de servicio y sus actividades asociadas de reparación, mantenimiento, lavado, venta de accesorios, etc., hasta una superficie máxima de venta de 1000 m2.
- g. Los servicios urbanos de carácter comunitario en sus modalidades de:
 - Guardería, jardín de infancia y enseñanza no reglada.
 - Actividades culturales, religiosas o asociativas.
 - Actividades deportivas.
 - Ocio y esparcimiento.

D) En el Tipo 5R:

- a. El taller doméstico.
- b. El pequeño y mediano comercio, así como el pasaje comercial, por debajo de la planta 3ª.
- c. El uso hostelero en categoría 1ª.
El uso hostelero en categoría 2ª, por debajo de la planta 3ª
- d. Las oficinas.
- e. Las salas de reunión, por debajo de la planta 3ª.
- f. Los garajes enteramente subterráneos.
- g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- h. Los espacios libres.

3. Los demás **usos están prohibidos.**

CAPITULO 15

ORDENANZA 15. URBANIZACIÓN PATRICIA (PA).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.15.1.

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 15 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la Urbanización Patricia.

2. La Ordenanza 15 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **PA**.

3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 15 distingue cuatro Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1**, **T2**, **T3** y **T4** respectivamente. El Tipo T1 corresponde a la zona de vivienda unifamiliar aislada. El Tipo T2 corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar adosada. El Tipo T3 corresponde a la zona de usos múltiples. El Tipo T4 corresponde a una parcela vecina de la anterior, con funciones parecidas.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.15.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.15.3.

PARCELA MÍNIMA

1. Las parcelas regidas por la Ordenanza 15 son indivisibles en parcelas de menor tamaño.

2. En el Tipo T1 y solo a efectos de edificación, la parcela mínima será de 600 m². por vivienda.

ARTÍCULO 11.15.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.15.5.

VOLUMEN

1. La pendiente máxima del gálibo será de 45°.

2. En esta ordenanza el cómputo del volumen se hará en m³. conforme a las reglas siguientes:

A) El volumen computable está constituido por todo el volumen edificado sobre rasante, es decir desde la línea de edificación definida en el Artículo 5.2.13. de estas Normas hasta la coronación del edificio.

B) Del anterior cómputo se podrá deducir el espacio existente bajo cubierta, entre la cara superior del forjado de suelo y el material de cubrición de la cubierta, siempre y cuando la altura del gálibo de cubierta definido en el Artículo 5.2.23. de estas Normas no sea superior a 1,80 m.

**ARTÍCULO 11.15.6.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD**

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

1. En el Tipo 1:

A) Altura máxima de edificación (m)	7,50
	(Sin contar el acceso al garaje)
B) Altura máxima de fachada (plantas)	2,00
	(Sin contar el acceso al garaje)
C) Coeficiente de ocupación [%]	25
D) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ² .]	0,30
E) Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00
F) Separación mínima a linderos [m]	3,00

2. En el Tipo 2:

A) Altura máxima de edificación (m)	7,50
	(Sin contar el acceso al garaje)
B) Altura máxima de fachada (plantas)	2,00
	(Sin contar el acceso al garaje)
C) Coeficiente de ocupación [%]	45
D) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ² .]	0,80
E) Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00
F) Separación mínima a linderos [m]	3,00

3. En el Tipo 3:

A) Altura máxima de edificación (m)	4,50
B) Altura máxima de fachada (plantas)	1,00
D) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ² .]	0,10
E) Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00
F) Separación mínima a linderos [m]	5,00

4. En el Tipo 4:

A) Altura máxima de edificación (m)	6,50
	(4,50 en uso deportivo y club social)
B) Altura máxima de fachada (plantas)	2,00
	(1,00 en uso deportivo y club social)
C) Coeficiente de ocupación [%]	30
D) Coeficiente de edificabilidad [m ² /m ² .]	0,40
	(0,20 en uso deportivo y club social)
E) Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00
F) Separación mínima a linderos [m]	5,00

**ARTÍCULO 11.15.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. Se prohíbe la imitación de materiales en el exterior de las construcciones.

2. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento y las fábricas de bloques sin revestir.

**ARTÍCULO 11.15.8.
CERRAMIENTOS DE
PARCELAS**

Se establecen dos tipos fundamentales de cerramiento que son los siguientes:

1. Cerramiento de parcela a vía pública o zona de uso común, excepto sendas de peatones:

Estará compuesto de un murete de fábrica de altura comprendida entre 0.50 y 0.70 m. Por encima de este murete y hasta una altura máxima de 1,80 m, el cerramiento no podrá ser tupido excepto, en su caso, los machones necesarios para soportarlo.

2. Cerramiento entre parcelas colindantes:

Deberá ser tal que no impida la vista a partir de 0,50 m. de altura. Su altura máxima total sobre el terreno natural será 1,80 m.

3. A partir de estos cerramientos tipo pueden colocarse hacia el interior cuantos cerramientos vegetales se deseen.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.15.9.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.

2. Son usos compatibles:

A) En los Tipos 1 y 2, el pequeño comercio de 500 m². de superficie máxima de venta.

B) En el Tipo 3.

a. El uso deportivo.

b. El club social de la urbanización, con bar, restaurante y sala de fiestas en su caso.

C) En el Tipo 4:

a. El uso deportivo.

b. El club social de la urbanización, con bar y restaurante y sala de fiestas en su caso.

c. El uso hostelero.

d. Las salas de reunión.

D) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

TÍTULO 12 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPITULO 1 REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 12.1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

A) Actos constructivos:

- a. Las obras de construcción de nueva planta.
- b. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- c. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
- d. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- e. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- f. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
- g. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
- h. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
- i. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial y exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.

B) Actos no constructivos:

- a. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- b. Las segregaciones, divisiones, agregaciones y parcelaciones de terrenos.
- c. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- d. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
- e. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
- f. La instalación de rótulos, anuncios o cualquier otro elemento publicitario.
- g. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva aunque estén aislados y no formen parte de masa arbórea, con independencia de su ubicación.
- h. Cuantos otros así se señalen en este Plan de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

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

2. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.

3. El trámite de concesión de licencias en todos los ámbitos del PGOU competencia de la C.T. de Patrimonio, se regirán por las normas del art. 11.1.4 de la Normativa Urbanística de este documento de Revisión y Adaptación del PGOU de Ponferrada.

**ARTÍCULO 12.1.2.
ACTOS NO SUJETOS
A LICENCIA**

No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, no requieren licencia urbanística los siguientes actos de uso del suelo:

1. Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
2. Las obras públicas e instalaciones complementarias de las mismas previstas en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
3. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
5. En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

**ARTÍCULO 12.1.3.
TIPOS DE OBRAS**

A los efectos de la definición de los proyectos de edificación y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos 7 a 11 de estas Normas, las obras de construcción se clasifican según los siguientes tipos:

1. Obras de restauración: son aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
2. Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.
3. Obras de consolidación o reparación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
4. Obras de rehabilitación: son aquellas que tienen por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
5. Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
6. Obras de demolición total o parcial: son aquellas que suponen desaparición de la totalidad o únicamente de una parte de una construcción.
7. Obras de modificación o reforma: son aquellas que alteran las características previas de una construcción existente.
8. Obras de nueva construcción, pudiendo ser estas:

A) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

B) Obras de sustitución: son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

C) Obras de nueva planta: Son las obras de construcción sobre solares vacantes.

D) Obras de ampliación: son aquellas que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de construcciones existentes.

E) Obras de acondicionamiento de un local: son aquellas que tienen por objeto adecuar un local existente para que se pueda desarrollar en él una actividad determinada. Las obras de acondicionamiento:

- a. Tendrán la consideración de obra menor si no afectan a la estructura del inmueble en el que está ubicado el solar.
- b. No podrán alterar los elementos comunes de la edificación, entre ellos la fachada (machones, dinteles, vuelos, etc.).
- c. Se ejecutarán siguiendo un proyecto de acondicionamiento que señale, entre otras cosas, la ubicación, forma, materiales y demás características de rútolos y acometidas de todo tipo.

**ARTÍCULO 12.1.4.
PLAZOS**

1. El plazo máximo para el inicio de las obras será de 6 meses contados a partir de la notificación del otorgamiento de licencia.
2. Los plazos máximos para la finalización de las obras serán los siguientes:

A) Hasta 5 viviendas (o construcción equivalente):	18 meses
B) Hasta 25 viviendas (o construcción equivalente):	24 meses
C) Hasta 50 viviendas (o construcción equivalente):	30 meses
D) Más de 50 viviendas (o construcción equivalente):	36 meses
3. La interrupción máxima permitida y justificada de la ejecución de una obra será de 6 meses.
4. Dichos plazos podrán ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, previa solicitud justificada y siempre que sigan vigentes las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se otorgó la licencia.

CAPITULO 2 DEBERES URBANÍSTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES

ARTÍCULO 12.2.1. DEBER DE USO

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben destinarlos a usos que no estén prohibidos en la normativa urbanística ni en las demás normas aplicables.
2. A tal efecto se entienden como usos prohibidos tanto los expresamente excluidos como aquellos que por cualquier motivo resulten incompatibles con las normas citadas.

ARTÍCULO 12.2.2. DEBER DE DOTACIÓN DE SERVICIOS

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben dotarlos con los servicios necesarios o exigibles en cada caso, según las condiciones señaladas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. La dotación de servicios debe realizarse de forma adecuada a la situación, uso y demás características de cada inmueble.

ARTÍCULO 12.2.3. DEBER DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno así como respetar sus valores.
2. A tal efecto se establece con carácter general para todo el término municipal y con independencia de la clasificación de los terrenos, que 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 destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características.
3. En los “entornos de interés” no se permite que las construcciones o instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares antes citados, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo.
4. Las normas establecidas en el Apartado anterior deben ser concretadas en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento de desarrollo, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

**ARTÍCULO 12.2.4.
DEBER DE
PREVENCIÓN DE
RIESGOS**

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben respetar las limitaciones impuestas en áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otra perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. En dichas áreas no debe permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con tales riesgos.

2. Las áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos y las limitaciones impuestas en las mismas son las establecidas, en esos términos o en cualesquiera otros análogos, por la administración actuante competente para la prevención de cada riesgo, a las que también corresponde evaluar en cada caso el cumplimiento del deber de prevención de riesgos.

3. Conforme al principio de prevención que debe guiar la actuación administrativa, cuando no exista un pronunciamiento expreso de la Administración competente en relación con un determinado riesgo, la delimitación del área amenazada y las limitaciones necesarias pueden ser establecidas por la administración actuante en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, con carácter subsidiario respecto del pronunciamiento de la Administración competente.

**ARTÍCULO 12.2.5.
DEBER DE
CONSERVACIÓN**

1. Los propietarios de bienes inmuebles deberán mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para asegurar su correcto uso y funcionamiento. A tal efecto se entiende por:

A) Seguridad: el conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

B) Salubridad: el conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de los usuarios y de la población.

C) Ornato público: el conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

D) Habitabilidad: el conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en este Capítulo, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto una urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y de los servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

**ARTÍCULO 12.2.6.
CONDICIONES
MÍNIMAS DE
SEGURIDAD,
SALUBRIDAD,
HABITABILIDAD Y
ORNATO PÚBLICO**

1. A los efectos previstos en el Artículo 12.2.5 se entenderán como condiciones mínimas:

A) En urbanizaciones:

- a. El propietario de cada parcela es responsable de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- b. En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

B) En construcciones:

- a. *Condiciones de seguridad:* las construcciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, protegiéndose de los efectos de la corrosión y filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. En las construcciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- b. *Condiciones de salubridad y habitabilidad:* Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Deberá mantenerse, tanto en el edificio como en sus espacios libres, un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Deberá conservarse en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- c. *Condiciones de ornato:* las fachadas y cerramientos de los inmuebles deberán mantenerse adecentados, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- d. Otras instalaciones y obras: Las condiciones anteriores serán de aplicación al resto de instalaciones y obras en lo que proceda.

**ARTÍCULO 12.2.7.
ALCANCE DEL
DEBER LEGAL DE
CONSERVACIÓN**

1. Si el coste de ejecución de los trabajos, obras y servicios a que se refiere el Apartado 1 del Artículo 12.2.5 rebasara el límite legal del 50% del coste de reposición de la construcción o instalación de que se trate y no fuera asumido por los propietarios más allá de dicho límite, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación, o en caso contrario, por declarar el inmueble en situación de ruina.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios se determinará por aplicación a las diferentes unidades de obra de la Base de Precios del Instituto de la Construcción de Castilla y León u otra equivalente de reconocido prestigio e implantación nacional, incrementando el coste material obtenido en un 40 % en concepto beneficio empresarial, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción.

3. El valor de reposición de la construcción o instalación de que se trate se determinará por aplicación de las fórmulas de valoración para el cálculo del presupuesto de ejecución material vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos de León para obra de nueva planta, incrementados en un 40 % en concepto beneficio empresarial, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción.

**ARTÍCULO 12.2.8.
CONSERVACIÓN DE
SOLARES**

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes Apartados:

- A) Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas por el Artículo 3.3.8. de estas Normas.
- B) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- C) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas que menoscaben las condiciones de salubridad, o producir malos olores.

2. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, dictará la correspondiente orden de ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por los Artículos 12.2.5. y 12.2.6.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento al interesado.

4. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria.

CAPITULO 3 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 12.3.1. CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES ANTERIORES A ESTE PLAN

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos del suelo, anteriores a la aprobación definitiva de este Plan (o de los instrumentos de desarrollo que establezcan una ordenación detallada) que resulten disconformes con sus determinaciones y no hayan sido sean declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de este Plan (o de sus instrumentos de desarrollo).
2. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones o usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de este Plan (o de sus instrumentos de desarrollo) resulten disconformes con sus determinaciones y sean declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento no puede autorizar ninguna obra que no sea necesaria para la ejecución del planeamiento urbanístico.
3. Son expresamente declarados Fuera de Ordenación los usos, construcciones e instalaciones que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público en la nueva ordenación.
4. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el Apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:
 - A) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
 - B) Las obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
5. Se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones, instalaciones y usos siguientes:
 - A) Los que se encuentren situados en el suelo no urbanizable, urbanizable o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de este Plan o de sus instrumentos de desarrollo se deduzca su conformidad e incorporación a la ordenación prevista.
 - B) Los que estén destinados a usos incompatibles con las dotaciones generales y locales de equipamiento asignados al lugar de su emplazamiento por este Plan o sus instrumentos de desarrollo.
 - C) Los que alberguen o constituyan usos cuya repercusión ambiental vulnere los niveles máximos tolerados por estas Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
6. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles sobre los que este Plan, o sus instrumentos de desarrollo, establezcan medidas especiales de protección.
7. Todos los edificios o instalaciones declaradas expresamente fuera de ordenación están señalados en los planos de ordenación con el código **FO** y referidos en la relación incluida en Anexo final de esta Normativa.

**ARTÍCULO 12.3.2.
CONSTRUCCIONES O
INSTALACIONES
PROVISIONALES**

1. En suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada podrán autorizarse, hasta que se establezca dicha ordenación detallada, usos y obras de carácter provisional siempre que no estén prohibidos expresamente en la normativa urbanística ni en otras normas aplicables., conforme al procedimiento y las condiciones previstas en el Artículo 313. del RUCyL.

2. A los efectos anteriores se deberá:

- A) Seguir el procedimiento y las condiciones previstas en el Artículo 313. del RUCyL
- B) Justificar la provisionalidad de esos usos y obras vinculadas, así como garantizar que no dificultarán, en su caso, la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico.
- C) Condicionar la correspondiente licencia condicionada a que, antes de la iniciación del uso o de las obras, el peticionario otorgue documento, público y registrado, de renuncia a toda indemnización y de compromiso de cese en el uso o demolición de la obra.

CAPITULO 4 DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA

ARTÍCULO 12.4.1. PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA

Procederá la declaración del estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

1. Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad señaladas en el Artículo 12.2.6.B) a. de estas Normas, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el Artículo 12.2.5. de estas mismas Normas.
2. Cuando se requiera la realización de obras de seguridad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

ARTÍCULO 12.4.2 RUINA INMINENTE

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.
2. La declaración de ruina inminente de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

ARTÍCULO 12.4.3. RUINA PARCIAL

Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes del inmueble, y siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente en las condiciones citadas en el Artículo 12.2.6, el Ayuntamiento puede limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

ARTÍCULO 12.4.4. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO

1. La simple disconformidad con el planeamiento urbanístico no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación del propio planeamiento.
2. Por el contrario, el señalamiento expreso como Fuera de Ordenación a una construcción por parte del planeamiento urbanístico debe entenderse siempre como una circunstancia urbanística que justifica su demolición.

ARTÍCULO 12.4.5. DEFICIENCIAS DE SALUBRIDAD, HABILIDAD Y ORNATO

Las deficiencias de un inmueble en materia de salubridad, habitabilidad u ornato de un inmueble no serán tenidas en cuenta en la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

**ARTÍCULO 12.4.6.
INMUEBLES
CATALOGADOS**

Los inmuebles catalogados y aquellos declarados Bien de Interés Cultural o en proceso de declaración no podrán ser objeto de declaración de ruina. Cualquier intervención sobre los mismos deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, debiendo señalar que elementos o parte del edificio deben conservarse o en su caso incorporarse a la nueva construcción.

**ARTÍCULO 12.4.7.
EXPEDIENTE DE
RUINA**

La tramitación del procedimiento de ruina se ajustará a lo establecido en los Artículos 325 y 326 del RUCyL.

CAPITULO 5 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

ARTÍCULO 12.5.1. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

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

- A) La inspección urbanística.
- B) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- C) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes, compatibles y concurrentes con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística el Ayuntamiento está obligado a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

ARTÍCULO 12.5.2. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

1. La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- A) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- B) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- C) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

2. El personal funcionario encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto el Ayuntamiento debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

3. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

4.-Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

ARTÍCULO 12.5.3. ACCION PÚBLICA

Es Pública la acción para exigir, ante los órganos administrativos y los Tribunales competentes, la observancia de lo establecido en este Plan.

En particular, todos los ciudadanos tiene derecho a denunciar cualquier obra, instalación o actividad que suponga una amenaza para la salud, el medio ambiente, el paisaje o el patrimonio histórico y las que infrinjan las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público.

ARTÍCULO 12.5.4. LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

1. Cuando esté en ejecución o haya concluido algún acto de uso del suelo que requiera licencia urbanística, pero no esté amparado por licencia ni orden de ejecución, o si está amparado por licencia urbanística u orden de ejecución no se ajuste a las condiciones establecidas en las mismas, el órgano municipal competente deberá adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad previstas en los Artículos 341, 342, 343 y 344 del RUCyL, según el supuesto concreto de que se trate:

- A) Actos en ejecución sin licencia.
- B) Actos en ejecución que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución.
- C) Actos concluidos sin licencia urbanística y Actos concluidos que no se ajusten a la licencia urbanística u orden de ejecución, respectivamente.

2. Si se incumplen las resoluciones previstas en el Apartado anterior, el órgano municipal competente debe, previo apercibimiento a quienes estén obligados a cumplirlas, adoptar alguna de las siguientes medidas:

- A) Ordenar la ejecución subsidiaria de las medidas de restauración de la legalidad a costa de los obligados.
- B) Imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística que procedan, multas coercitivas hasta conseguir que se ejecuten las medidas de restauración de la legalidad.

ARTÍCULO 12.5.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS E IMPOSICIÓN DE SANCIONES

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el planeamiento urbanístico.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento, tipificación y cuantías regulados en los Artículos 348 a 360 del RUCyL.

TÍTULO 13 DESARROLLO Y GESTIÓN

CAPITULO 1 CONTENIDO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 13.1.1. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Además de los supuestos previstos legalmente, será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en este Plan.
2. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 136 del RUCyL, incluyendo además:
 - A) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
 - B) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes en planta y alzado.
 - C) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.
 - D) Plano de imagen de la actuación.

ARTÍCULO 13.1.2. PLANES ESPECIALES

1. Será preceptiva la formulación de Planes Especiales cuando la Ley o este Plan así lo requieran.
2. Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 148 del RUCyL.:
3. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, incluirán además:
 - A) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo la localización de la edificación y del arbolado existente.
 - B) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes.
 - C) Estudio detallado de tráfico y movilidad.
 - D) Estudio de los usos y actividades y de su compatibilidad funcional.
 - E) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes, en las siguientes condiciones:
 - a. Se repartirán entre las etapas los espacios libres públicos previstos en el Plan Especial, sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de su funcionamiento en partes, y con un criterio proporcionado sobre la base de las dotaciones urbanísticas.
 - b. Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible urbanización y edificación simultáneas.
 - F) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.
 - G) Plano de imagen de la actuación.

**ARTÍCULO 13.1.3.
PLANES PARCIALES
EN SUELO
URBANIZABLE
DELIMITADO**

1. Será preceptiva la formulación de Planes Parciales para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable delimitado previstos en el presente Plan.

2. Los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 142 del RUCyL, incluyendo además:

A) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo la localización de edificación y arbolado existente.

B) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes.

C) Estudio detallado de tráfico y movilidad.

D) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes, en las siguientes condiciones:

a. Se repartirán entre las etapas los espacios libres públicos previstos en el Plan Parcial, sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de su funcionamiento en partes, y con un criterio proporcionado sobre la base de las dotaciones urbanísticas.

b. Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible urbanización y edificación simultáneas.

E) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

F) Plano de imagen de la actuación

**ARTÍCULO 13.1.4.
PLANES PARCIALES
EN SUELO
URBANIZABLE NO
DELIMITADO.
PROPUESTAS DE
SECTORIZACIÓN**

1. Será preceptiva la formulación de Planes Parciales para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable no delimitado previstos en el presente Plan.

2. Los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deben contener todos los documentos establecidos en el Artículo 13.1.3 de estas Normas, debiendo incluir como documento independiente redactado previa o simultáneamente, la Propuesta de Sectorización del ámbito del suelo urbanizable no delimitado de que se trate. A estos efectos podrá efectuarse la Consulta Urbanística en este suelo conforme regula el art. 427 del RUCyL, a raíz de la cual se presentará en las condiciones impuestas el instrumento del Plan Parcial.

3. La propuesta de sectorización deberá concretar cómo se cumplirán las determinaciones de ordenación general establecidas en este Plan deberá indicar, la delimitación del sector, los usos y aprovechamientos previstos, las cargas de urbanización del sector, la integración del sector en la estructura territorial así como la resolución de las conexiones, ampliaciones o refuerzos de los Sistemas Generales previstos en el ámbito de la actuación, con el siguiente contenido documental mínimo:

- A) Memoria informativa.
- B) Memoria justificativa.
- C) Estudio de Impacto Ambiental.
- D) Avance de Estudio Económico Financiero y propuesta de garantías de la actuación, que no podrán ser inferiores a las establecidas para las obras de urbanización.
- E) Propuesta de Sistemas Generales a adscribir al Sector, ya sea en suelo o en inversiones.
- F) Plano de situación en relación con la ciudad.
- G) Plano de estado actual de los terrenos.
- H) Plano parcelario y de delimitación propuesta.
- I) Propuesta de solución de servicios urbanos, conexión con los existentes, y refuerzos de éstos, con los planos de esquemas que sean necesarios.
- J) Estudio de accesibilidad, tráfico y movilidad, considerando el transporte en vehículo privado, el transporte público de viajeros, la movilidad peatonal y la ciclista, con los contenidos y justificaciones que se determinen.

ARTÍCULO 13.1.5. PROYECTOS DE ACTUACIÓN

1. Los Proyectos de Actuación que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además fichas de parcelas iniciales y de parcelas resultantes, incluidas las destinadas a Sistemas Generales, individualizadas, incluyendo las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que sólo una parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación:

- A) Definición geométrica acotada, superficie, lindes y referencia a coordenadas UTM referidas a las bases topográficas municipales.
- B) Condiciones de Ordenación: Edificabilidad, Uso, Edificación.
- C) Titularidad. Parcela inicial de la que procede la titularidad.
- D) Cargas, gravámenes y arrendamientos transmitidos de la parcela inicial y sus titulares.
- E) Cargas de urbanización, con especificación del porcentaje y la cantidad según cuentas provisionales.

2. Han de contener al menos los datos exigidos en el Artículo 7 del Real Decreto 1.093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o normativa que le sustituyere.

ARTÍCULO 13.1.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Contendrán la documentación prevista por la normativa urbanística, y además:

1. Planos de ordenación del documento de planeamiento que desarrolla, y justificación del ajuste a sus determinaciones.
2. Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, en su caso.
3. Plano de replanteo de las obras, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas; que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.
4. Anejo a la memoria justificativo del cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad en emergencias e instalaciones de protección contra incendios contemplados en la normativa sectorial aplicable.
5. Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo.
6. Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos de las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

CAPITULO 2 ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 13.2.1. COMPETENCIA

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

ARTÍCULO 13.2.2. FORMATO Y NÚMERO DE EJEMPLARES

1. Para el inicio de la tramitación formal, deberá presentarse un mínimo de seis ejemplares completos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y tres de los de gestión urbanística.

2. Los ejemplares se presentarán en soporte papel y se acompañarán de un soporte informático en CD con la documentación gráfica y escrita en ficheros con formatos habituales de texto (*.doc), hojas de cálculo (*.xls ó *.bc3) dibujo (*.dwg ó .dxf) e imagen (*.jpg ó *.tif).

3. La georreferenciación de los diferentes documentos se realizarán en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas municipales.

ARTÍCULO 13.2.3. PROCEDIMIENTO

1. La tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el Capítulo V Título II del RUCyL en lo relativo tanto a la tramitación propiamente dicha (iniciación, petición de informes previos, aprobación inicial, información pública, trámite ambiental, suspensión del otorgamiento de licencias, cambios posteriores a la información pública y aprobación definitiva) como a los actos posteriores a la aprobación (notificación, publicación, interpretación, corrección de errores y elaboración de textos refundidos).

2. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el Capítulo IV Título III del RUCyL

CAPITULO 3 EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 13.3.1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del Sector.
2. Para los sectores cuya ordenación detallada se establece en este Plan, la delimitación coincide con dichos sectores o bien se señala en el Plano de Ordenación. La gestión de dichas unidades se realizará de forma preferente con los sistemas de actuación de concierto y compensación, con excepción de aquéllas que tienen señalado otro explícitamente en el Plano de Ordenación.
3. En sectores cuya ordenación detallada no esté establecida en este Plan General, los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo delimitarán las correspondientes Unidades de Actuación.
4. En todo caso, a la aprobación del Proyecto de Urbanización se exigirá la prestación de garantía que no será inferior al 6% del total de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación.

ARTÍCULO 13.3.2. 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 mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.
2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías, podrá solicitarse licencia de edificación en Actuaciones Integradas en Suelo Urbano con ordenación detallada, una vez definidas en el planeamiento las Unidades Funcionales. Cuando las Unidades Funcionales no estuvieran definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización con los criterios establecidos para los Planes Parciales en Suelo Urbanizable Delimitado.
3. En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización necesarios para que el predio en el que se solicita la licencia de edificación alcance la condición de solar.

**ARTÍCULO 13.3.3.
INSPECCIÓN
MUNICIPAL DE LAS
OBRAS DE
URBANIZACIÓN**

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas, que contenga:

- A) Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
- B) Designación nominal del Director de la obra, y del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.
- C) Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
- D) Listado de los materiales fundamentales a emplear en las obras, especificando fabricante y modelo, y con la documentación justificativa del cumplimiento de las Normas y Pliegos de Condiciones Técnicas, para su aceptación previa a la puesta en obra.

2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:

- A) Vigilar la ejecución de la urbanización.
- B) Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
- C) Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.

3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el Apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

**ARTÍCULO 13.3.4.
ACEPTACIÓN DE LAS
OBRAS DE
URBANIZACIÓN**

Una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a una actuación urbanística, o de una unidad funcional de la misma, la aceptación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento:

- A) Si la urbanización fue encargada por el propio Ayuntamiento, la aceptación se considera realizada con la recepción de las obras, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones Públicas.
- B) En otro caso, se aplica lo dispuesto en los Artículos siguientes.

**ARTÍCULO 13.3.5.
INICIACIÓN DEL
PROCEDIMIENTO DE
ACEPTACIÓN**

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado.
2. La solicitud de aceptación será acompañada, como mínimo, de:
 - A) Certificado de Final de Obras expedido por el Director de las mismas, en el que se responsabilice de que las obras responden al proyecto aprobado, así como de su correcta ejecución.
 - B) Relación valorada final de obra ejecutada, certificada por el Director de las obras.
 - C) Plano final de obra ejecutada, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas, que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites resultantes de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.
 - D) Planos finales del estado de cada uno de los servicios urbanos ejecutados, en planta y en alzado en los que éste sea relevante, y de la jardinería y mobiliario, a escala mínima 1:500.
 - E) Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras extendidos por el Laboratorio homologado encargado.
3. La totalidad de los planos y documentación final de obra se realizará en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas municipales.
4. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos de la documentación final de obra, todos ellos en soporte papel e informático.
5. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

**ARTÍCULO 13.3.6.
ACEPTACIÓN
PROVISIONAL DE
LAS OBRAS DE
URBANIZACIÓN**

1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador, o el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando plazo para su subsanación.
2. Esta conformidad puede darse con condiciones a cumplimentar antes de la aceptación definitiva, siempre que no sean importantes a los fines propios de la urbanización.
3. Si las obras no fueran conformes, el agente urbanizador, tras subsanar las deficiencias existentes, debe reiterar la solicitud de aceptación.

**ARTÍCULO 13.3.7.
PERIODO DE
GARANTÍA**

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía que en ningún caso será inferior a un año, durante el que el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.
2. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.
3. Corresponden al urbanizador los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, incluidas sus zonas verdes, espacios libres públicos y servicios urbanos, hasta la aceptación definitiva.
4. Se excluyen expresamente de los gastos anteriores los siguientes conceptos:
 - A) Limpieza del viario y recogida de basuras.
 - B) Suministro de agua para riego u otros fines públicos.
 - C) Electricidad para el alumbrado público.

**ARTÍCULO 13.3.8.
ACEPTACIÓN
DEFINITIVA DE LAS
OBRAS DE
URBANIZACIÓN**

1. Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del agente urbanizador, y de no existir deficiencias en la urbanización, se procederá a la aceptación definitiva de la misma.
2. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

**ARTÍCULO 13.3.9.
CONSERVACIÓN DE
LA URBANIZACIÓN**

Una vez aceptada definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, con las excepciones previstas en la Normativa Urbanística o en el Planeamiento.

ANEXO I

NORMATIVA LEGAL Y SECTORIAL DE REFERENCIA

En el desarrollo y ejecución del presente Plan de Ordenación Urbana de Ponferrada habrá de tenerse en cuenta la legislación vigente aplicable, en especial la relacionada a continuación:

LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

NORMATIVA URBANISTICA ESTATAL.

-. Ley 6/1998, de 13 de Abril sobre régimen del suelo y valoraciones. B.O.E. 14.04.98.

NORMATIVA URBANISTICA DE CASTILLA LEON

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

B.O.C y L. 10.12.98.

Corrección de errores: B.O.C y L. 18.11.99.

-. Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. B.O.C y L. 15.04.99.

-. Ley 10/2002 de 10 de julio, de Modificaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

B.O.C. y L. 12.07.02.

-. Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla León.

B.O.C y L. 2.02.2004.

-. Ley 13/2005, de 27 de diciembre de Medidas Financieras. B.O.C. y L. 29.12.2005.

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

B.O.C. y L. 11.10.2006.

NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL

-. Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de Octubre de 1999.

-. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

-. Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, de Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial. Normas de diseño, modificada por la Orden Ministerial de 4 de Mayo de 1970, ampliada por la Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1974 y modificada por la Orden Ministerial de 21 de Febrero de 1981.

-. Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.

-. Decreto 2263/1974 de 20 de julio, del Ministerio de gobernación, de Cadáveres y Cementerios, Reglamento de policía Sanitaria y Mortuoria. B.O.E. 17 de Agosto de 1974.

-. Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1976 y Orden Ministerial de 17 de mayo de 1977, de Normas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Reguladas por el Real Decreto 3148/78 de 10 de Noviembre.

-. Real Decreto 379/1984, de 25 de enero, Reglamentación Técnico –Sanitaria de industrias y comercios de carne y productos cárnicos. B.O.E. Sábado 27 de Febrero de 1984.

-. Circular de 11 de mayo de 1984, por la que se fijan los criterios interpretativos a tener en cuenta para una mas adecuada y uniforme aplicación del Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

-. Orden de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueba la Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y la Instrucción sobre Instaladores.

B.O.E. Jueves 9 de Enero de 1986.

-. Orden de 29 de noviembre de 1984, por la que se aprueba el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios.

B.O.E. Martes 26 de febrero de 1985.

-. Orden de 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (GLP) en depósitos fijos.

B.O.E. Sábado 22 de Febrero de 1986.

Corrección de errores: B.O.E. 10 de Junio de 1986

- . Ley 16/1987 de 30 de julio, de la ordenación de los Transportes terrestres. B.O.E. Viernes 31 de Julio de 1987.
- . Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción. B.O.E. Miércoles 25 de Junio de 1988.
- . Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- . Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, Reglamento de Carreteras. B.O.E. Sábado 30 de Julio de 1988.
- . Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, sobre accesibilidad de los edificios.
- . Real Decreto 593/1990, de 27 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar. B.O.E. Miércoles 16 de Mayo de 1990.
- . Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre Reglamento de la Ley 16/1987 de la ordenación de los Transportes terrestres. B.O.E. 8 de Octubre de 1990.
- . Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que imparten enseñanzas de régimen general no universitarias. B.O.E. Miércoles 26 de Junio de 1991.
- . Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de gas en los locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. B.O.E. Miércoles 24 de Noviembre de 1993.
- . Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios. B.O.E. Martes 14 de Diciembre de 1993.
- . Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. B.O.E. Viernes 24 de Marzo de 1995.
- . Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público. B.O.E. Viernes 16 de Febrero de 1996.
- . Real Decreto 390/1996, de 1 de marzo, de desarrollo parcial de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos con las Administraciones Públicas.
- . Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 Instalaciones petrolíferas para uso propio. B.O.E. Jueves 23 de Octubre de 1997.
- . Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos con las Administraciones Públicas. B.O.E. Viernes 19 de Mayo de 1995.
- Corrección de errores: B.O.E. 5 de Julio de 1995
- . Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público. B.O.E. Viernes 16 de Febrero de 1996.
- . Real Decreto 1649/1997, de 31 de octubre, por la que se regulan las Instalaciones sanitarias y los servicios medico-quirúrgicos en los espectáculos taurinos. B.O.E. Miercoles12 de Noviembre de 1997.
- . Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. B.O.E. Jueves 8 de abril1999.
- . Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- .Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
- .Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. BOE 4 de noviembre de 2003.
- . Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. BOE 4 de noviembre de 2003.
- . Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. BOE 18 de noviembre de 2003.
- . Real Decreto 2387/2004 de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- . Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. BOE 22 de noviembre de 2003.
- . Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- . Directiva 89/336/CEE del Consejo de Europa de 3 de Mayo de 1989 relativa a la compatibilidad electromagnética.
- . Directiva 92/31/CEE del Consejo de Europa de 28 de abril de 1992, por la que se modifica la Directiva 89/336/CEE
- . Normas e instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
- . LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE 102 de 29 de abril de 2006.
- . Real Decreto 417/2006 de 7 de abril que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. R.D. Legislativo de 1/2004 de 5 de marzo.

NORMATIVA AUTONÓMICA DE CASTILLA Y LEÓN

- . Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres, Ley 4/1989
- . Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991-
- . Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público. DECRETO 177/1992, de 22 OCT, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 2-6-93.
Modificada por: Decreto 106/1997, de 15-MAY, modificando el Artículo nº 3 del Decreto 106/1997, de 22 de Octubre, que aprueba la Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público. B.O.C y L.: 19-5-97.
- . Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Tercera Edad para su apertura y funcionamiento. ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-93.
- . Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Minusválidos para su apertura y funcionamiento. ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-93.
- . Normas de clasificación de los alojamientos hoteleros de Castilla León. DECRETO 77/1986, de 12-JUN, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 25-6-86.
- . Carreteras de la Comunidad de Castilla León. LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León.
B.O.C y L.: 4-4-90.
- . Prevención Ambiental. LEY 11/2003, de 8-Abril, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 14-04-2003
- . Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 20-7-94.
- . Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones. DECRETO 3/1995, de 12-ENE, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 17-1-95.
- . Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo en relación con conductos de evacuación de humos y chimeneas en calderas y calentadores de gas. Instrucción 15 de Enero de 1997
- . Normas Urbanísticas de Equipamiento Comercial de Castilla León. DECRETO 601/1997, de 13-MAR, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 19-3-97.
- . Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo: interpretación no retroactiva del real decreto 1428/1992 sobre gas. Directiva 90/396/GEE. Instrucción 15 y 21 de Julio de 1997.
- . Turismo de Castilla León. LEY 10/1997, de 19-DIC, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 29-12-97.
- . Orden de 12 de junio de 1998, sobre procedimiento para autorización de instalaciones petrolíferas de uso propio. ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.
- . Orden de 12 de junio de 1998, por la que se modifica la orden de 1 de Marzo de 1985, para incluir carnés de instalador y certificados de empresa instaladora de productos petrolíferos. ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.
- . Accesibilidad y supresión de barreras. LEY 3/1998, de 24-JUN, de la Comunidad de Castilla y León.
B.O.C y L.: 1-7-98.
- . Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001 de 30 de Agosto.
- . Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares. DECRETO 24/1999, de 11 FEB, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 16-2-99.
Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares.
B.O.C y L.: 23-3-99.
- . Listado de Bienes de Interés Cultural. 21 de Diciembre 1998.
- . Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. DECRETO 14/1999, de 8 FEB, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 10-2-99.
Corrección de errores al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. B.O.C y L.: 8-3-99.
- . Instrucción sobre la Aplicación del Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. B.O.C y L.: 27-7-99.
Modificaciones al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Populares.
B.O.C y L.: 30-8-99.

- . Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares. DECRETO 24/1999, de 11 FEB, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 16-2-99.
Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares.
B.O.C y L.: 23-3-99.
- . LEY 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León
- . LEY 12/2002 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- . DECRETO 16/2005 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León que regula la Policía Sanitaria Mortuoria. BOCyL nº 29, de 11-2-2005.
- . DECRETO 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. B.O.C.y.L 251 de 30 de diciembre de 2005.

ANEXO II

NORMATIVA CROMÁTICA del P.E.P.

ARTÍCULO 1. PIEDRA

1.1.- La única piedra vista en el Casco Histórico de Ponferrada será la que se aproxime al granito de Montearenas.

1.2.- Aunque las canteras tradicionales estén agotadas o abandonadas, el único material pétreo admisible en las fachadas será granito con la misma textura (tamaño de grano de feldespato), color (porcentaje de biotita, mica, y óxidos férricos) y, labra (remate tradicional con martillina).

1.2.1. Se prohíbe la introducción de piedras ajenas a este contexto: granitos exóticos, mármoles o areniscas.

1.2.2. Se pondrá especial vigilancia para evitar la introducción de colores inadecuados: gris (granitos de Parga, Lugo, Segovia,...), rosa (Porriño,...). Adaptándose a las tonalidades: Y3R13, Y3R14, Y3R22, e Y2R22.

1.2.3. El acabado superficial se realizará con martillina o bujarda, huyendo de los tratamientos ligados a modas (sin desbastar, pulido, ...).

1.3.- Se perseguirá la reciente moda de dejar los paramentos de mampostería a la vista, eliminando los enfoscados protectores.

Actualmente numerosos edificios del Casco están siendo despojados de sus enfoscados, mostrando muros de mampostería de cantos rodados o de pizarra micácea; produciéndose una notable alteración de la escena urbana.

ARTÍCULO 2. RELIEVES

2.1.- Se entiende por relieves, los elementos de decoración arquitectónica que confieren al edificio popular un aire "clásico": basamento, impostas, y recercados de los huecos. Realizados mediante un engrosamiento del mortero y un cambio de la tonalidad cromática, respecto al fondo de la fachada.

2.2.- El color de los relieves ha emular el color de las rocas utilizadas en la construcción, en general de tonos grisáceos. Se basará en las tonalidades detectadas del granito, aunque con menos rojos y más amarillos en las cromías altas.

2.3.- Los relieves tendrán, en general, un color más oscuro o intenso que el fondo. Se utilizará un color frío, para apagar una masa cálida.

ARTÍCULO 3. MEDIANERAS

3.1.- Las medianeras aparecen como heridas de la trama urbana que evidencian distintos planeamientos.

Por otro lado son unos paramentos de difícil mantenimiento, al tener que subirse sobre el tejado de la propiedad vecina.

3.2.- Las tonalidades deben de ser oscuras y con poco color, sufijo03; con la intención de que mantengan el efecto de "masa" que ahora poseen.

3.3.- El color debe de ser igual que el de la fachada, simplemente más grisáceo (menos saturación) y más oscuro; de modo que el edificio mantenga su unidad volumétrica en todos sus planos.

Cuando la fachada posea un encadenado en las esquinas, el color de la medianera puede combinar con el del fondo, o con el del encadenado.

ARTÍCULO 4. ALTILLOS

4.1.- Cuando Se trata de pisos añadidos, el mismo tono que el fondo pero algo más claro, para que pierdan peso.

4.2.- Cuando son verdaderos altillos, retirados del plano de fachada, colores y composiciones atrevidas.

ARTÍCULO 5. REJERIAS

- 5.1.- A la hora de pintar las rejeras, se tratará del mismo modo la forja y la fundición.
5.2.- Para proteger la rejera, se aconseja la solución tradicional de aceite de linaza y hollín.
Cuando se pinte ha de hacerse en color negro.
5.3.- El empleo de otra cromía, distinta del negro, ha de justificarse adecuadamente (por ejemplo las tubulares barandillas racionalistas pueden utilizar una gama gris hasta llegar al blanco, que case con la carpintería).
5.4.- La pintura final ha de ser satinada o mate, nunca brillante, pues produce reflejos que restan cuerpo a los herrajes.

ARTÍCULO 6. CARPINTERÍA

- 6.1.- Por carpintería se entiende no solo las ventanas, sino en todos los elementos de la fachada realizados con madera: puertas, ventanas, contraventanas, persianas, solanas, galerías, miradores, aleros.
6.2.- El tono de la carpintería ha de adaptarse al de los relieves por estar en contacto directo con ellos.
El contraste ha de ser de claro-oscuro, jugando con el fondo:
F oscuro - R claro - C oscura.
ó F claro - R oscuro - C clara.
6.3.- Si no existiesen relieves se utilizará la misma gama cromática del fondo (contraste por distinta saturación o de claro-oscuro), o la gama complementaria (contraste frío-calor).
6.4.- Se empleará el mismo color en la carpintería de los bajos que en la de las plantas altas, para aminorar el contraste que suelen imponer los locales comerciales, unificando el edificio.
6.5.- Para los elementos de oscurecimiento, persianas y contraventanas, se proponen dos soluciones diferentes:

6.5.1.- Utilizar el mismo color que el de la carpintería a la que acompañan, en el caso de las contraventanas.

6.5.2.- Pintar de idéntico color todas las persianas enrollables exteriores del barrio (ó por calles), para que aparezcan como el elemento superpuesto que son.

- 6.6.- Sólo se autorizan los barnices oscuros. Prohibiéndose el uso de barnices transparentes o claros.
6.7.- El color que se elija para la pintura de la carpintería ha de formar parte de uno de los 36 que componen la Paleta de Carpinterías.
Para esta Paleta cromática se ha adoptado la escala RAL (que no es una verdadera escala, sino un conjunto de colores registrados).

6.7.1. Los colores permitidos son:

Verdes: RAL 6008, RAL 6022, RAL 6006, RAL 6014, RAL 7013, RAL 6015, RAL 6012, RAL 6009, RAL 6007. RAL 6020, RAL 6003, RAL 6005, RAL 6004;

Marrones: RAL 8014, RAL 8016, RAL 8017, RAL 3007, RAL 8019;

Azules: RAL 7016, RAL 7026, RAL 5008, RAL 5010, RAL 5013, RAL 5004;

Grises: RAL 7006, RAL 7003, RAL 7039, RAL 7009, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7015;

Blancos; RAL 9018, RAL 9002, RAL 9016, RAL 9010, RAL 9001.

6.7.2. Los edificios mas cultos y monumentales deben elegir las coloraciones más oscuras, y los más populares las más claras.

ARTÍCULO 7. FONDOS

7.1.- Se entiende por “fondo” al paramento de fachada, del que sobresalen los relieves y, en el que se abren los huecos. Su color es la tonalidad dominante del edificio, aquel cuyo conjunto configura el paisaje urbano.

7.2.- La concreción del color a aplicar en el fondo de una fachada se tomará, eligiendo uno de la Paleta de Color, siguiendo los criterios de aplicación de esa paleta y, ciñéndose a las especificaciones que se detallan en función del estilo arquitectónico del edificio.

7.3.- Para los fondos de las fachadas del Conjunto Histórico de la ciudad de Ponferrada, se ha adoptado una Paleta con 70 colores, que significa que cualquier pintura que se aplique, ha de estar incluida dentro de esta gama.

7.4.- Los criterios generales a seguir en el momento de enfrentarse a la elección de las tintas de una fachada podía resumirse en:

7.4.1. Aunque se intervenga en una sola fachada, se trabajará siempre pensando en el frente de manzana completo; determinando los colores de los fondos y basamentos y, posteriormente se concretan los elementos particulares, relieves, carpinterías,...

7.4.2. Para la composición general se deben adoptar tonos cálidos: amarillo anaranjado, contrastando de vez en cuando con algún tono frío: amarillo verdoso ó gris azulado.

7.4.3.- En los alzados soleados sur y oeste se utilizarán colores claros no saturados. Al sur, para que su reflejo ilumine, alegrando la calle y valorando los colores de enfrente; ha de existir contraste entre el fondo y los relieves para percibirlo a pesar de la luminosidad. Al oeste, debe haber muy poca diferencia entre los elementos de cada fachada, y entre ellas en conjunto; para que sea la luz del ocaso, que tanto ensalza los colores claros, quién descubre matices no visibles con otra luz.

Por el contrario en las orientaciones oscuras norte y este, se utilizarán colores claros saturados, de modo que las fachadas estén más contrastadas entre ellas y con sus elementos.

Al este la percepción del contraste se aminora con la fría luz matinal. El norte es el encargado de aportar colorido a la calle, sin teñirla al no recibir luz directa.

7.5.- En el Casco Antiguo de Ponferrada, se han concretado diez tipos arquitectónicos diferentes, que deberán utilizar una colorimetría propia que destaque sus caracteres estilísticos.

7.5.1. CASONAS Y PALACIOS BARROCOS

Colores que destaquen la importancia como “hitos” de estos edificios dentro del casco histórico.

Los tonos han de adaptarse a las partes de fábrica, siempre de piedra granítica, y mantener un respeto por la colorimetría histórica.

La impresión ha de ser cálida y con cuerpo; para ello se emplearán los subtonos de la parte superior de la paleta, es decir, aquellos subtonos cuyo primer índice del pigmento es del -3- en adelante, que representa un grado alto de saturación.

Se ha de utilizar la solución constructiva original, dado el respeto que ha de tenerse al valor histórico de estos edificios, enfoscado de cal aérea (enfoscada) o cal hidráulica, considerándose también adecuado el mortero bastardo constituido por las dos cales a parte iguales para completar la unidad de conglomerante, frente a las tres de árido.

Para el acabado se aconseja el uso de estuco, cal aérea y polvo de mármol, o dado su gran coste y dificultad constructiva, la tradicional pintura a la cal.

7.5.2. ILUSTRACIÓN Y NEOCLASICISMO

Este periodo corresponde al arte de la razón, donde se persigue lo claro, lo simple, lo útil. Y, hasta los estudios románticos de Quatremère de Quincy, donde se habla de la policromía de los antiguos, el ideal de belleza es la escultura griega, supuestamente blanca.

Los colores han de ser poco saturados y claros, que sin llegar al propugnado blanco, aporten luminosidad al fondo, cediendo el protagonismo al rigor geométrico. Sufijos -01, -02, -11, 12, -21, -22.

Se ha de utilizar la solución constructiva original, dado el respeto que ha de tenerse al valor histórico de estos edificios, enfoscado de cal aérea (enfoscada) o cal hidráulica, considerándose también adecuado el mortero bastardo constituido por las dos cales a parte iguales para completar la unidad de conglomerante, frente a las tres de árido.

Para el acabado se aconseja el uso de estuco, cal aérea y polvo de mármol, o dado su gran coste y dificultad constructiva, la tradicional pintura a la cal.

7.5.3 EDIFICACIONES CLASIZANTES.

Por ser este grupo, junto con el siguiente, los que configuran la imagen del Casco, la tonalidad media empleada debe coincidir con la tradicional; para ello los subtonos empleados deberían ceñirse a los comprendidos entre Y1G e YR, que son los amarillos con algo de verde (para enfriar), o con componentes rojo (para alegrar el conjunto).

Se utilizará un grado de saturación medio, primer sufijo de pigmentación -2- ó -3-.

Es aconsejable el uso de una paleta monocromática, es decir que si se utilizan dos o tres tonos, han de ser de la misma gama; o si se utilizase un esquema bicromático, convendría que una de las gamas fuese gris.

Los relieves y moldurajes presentarán tonalidades grisáceas, que en sustitución de la fábrica pétreo de encadenado, apaguen la masa cálida de los fondos.

La solución constructiva del enfoscado para exteriores deberá mantener siempre la proporción 1:3, es decir, una parte de conglomerante y tres de árido. El mortero para esta tipología de edificios podrá ser bastardo a base de las dos cales aérea e hidráulica, o de cal y cemento.

Dada la dificultad de mantener en buenas condiciones la pintura constituida a base de cal, en este tipo de edificios con poco presupuesto para mantenimiento; se aconseja las pinturas a base de silicatos, teniendo en cuenta la perfecta adaptación de este tipo a cualquier soporte, y que ofrece un aspecto "vibrante", no opaco.

Para recordar las soluciones tradicionales, se puede forzar mediante el uso de veladuras, última mano de pintura muy diluida e irregularmente extendida, sobre capa anterior homogénea.

7.5.4. EDIFICACIONES POPULARES.

Por ser este grupo, con el anterior, los que configuran la imagen del Casco, la tonalidad media empleada debe coincidir con la tradicional; para ello los subtonos empleados deberían ceñirse a los comprendidos entre Y1G e YR, que son los amarillos con algo de verde (para enfriar), o con componente rojo (para alegrar el conjunto).

Se utilizará un grado de saturación bajo, primer sufijo de pigmentación -0- ó -1-.

Es aconsejable el uso de una paleta monocromática, es decir que si se utilizan dos o tres tonos, han de ser de la misma gama; o si se utilizase un esquema bicromático, convendría que una de las gamas fuese gris.

La solución constructiva del enfoscado para exteriores deberá mantener siempre la proporción 1:3, es decir, una parte de conglomerante y tres de árido. El mortero para esta tipología de edificios podrá ser bastardo a base de las dos cales aérea e hidráulica, o de cal y cemento.

Dada la dificultad de mantener en buenas condiciones la pintura constituida a base de cal, en este tipo de edificios con poco presupuesto para mantenimiento; se aconseja las pinturas a base de silicatos, teniendo en cuenta la perfecta adaptación de este tipo a cualquier soporte, y que ofrece un aspecto "vibrante", no opaco.

Para recordar las soluciones tradicionales, se puede forzar mediante el uso de veladuras, última mano de pintura muy diluida e irregularmente extendida, sobre capa anterior homogénea.

7.5.5. ARQUITECTURA ECLÉCTICA.

Se podrá utilizar en toda su riqueza la paleta cromática definida en el Plan de Color. Se deberá usar una gama cálida, colores alrededor del subtono Y2R, y con una saturación media.

El enfoscado será en general bastardo de cal y cemento, a no ser que la propia solución constructiva del edificio nos dicte otra pauta.

Las molduras exteriores de yeso deberán reponerse en el mismo material, cuidando simplemente que queden protegidas de la lluvia, evitando la tentación de realizarlas en cemento blanco.

La pintura será a base de silicato de sosa o potasa, o silicato hidrosoluble, pudiendo llegar a utilizarse pinturas plásticas en alguno de sus elementos.

7.5.6. ARQUITECTURA AUTORITARIA

Se ceñirán a la parte inferior de la paleta del Plan, es decir, tonos con poca saturación; que podrán evolucionar desde gamas claras, emulando los neoclasicismos, a otras más oscuras en recurso de la arquitectura en piedra.

Debe utilizarse al menos un esquema bicromático, para destacar los emblemáticos elementos ornamentales, pilastras, frontones, basamentos, con juegos de claro-oscuro, para que el contraste no sea caricaturesco.

Pudiendo el enfoscado ser de cemento, se recuerda la conveniencia de analizar el existente, sobre todo al realizar reparaciones parciales; para tratar de conseguir un mortero lo más similar posible al precedente, evitando distintas durezas con las consiguientes retracciones, y diferente higroscopicidad con problemas de despegarse del muro.

La pintura aconsejable es aquella realizada a base de silicatos, que al ofrecer unos paramentos más "vivos", le restan algo de seriedad a este tipo de arquitectura.

Los paramentos realizados en material pétreo (el de la época, que es un tipo de terrazo, y no los actuales revestimientos monocapas), se debe limpiar y dejar en su color; si estuviese muy parcheado se puede pintar, siendo aconsejables las pinturas acrílicas.

7.5.7. ARQUITECTURA RACIONALISTA

Se seguirá una paleta de tonos agrisados, pero alejados de los pasteles cálidos; es decir, una gama que aparece definida en la escala cromática del Plan de Color, por los extremos (del Y3G al Y y del R al B3R, tonos fríos), de la mitad inferior (primer subíndice de -0- a -2-, poca saturación), y parte izquierda de los tonos (segundo subíndice -1 ó -2, colores claros).

Los cambios de tono se harán entre diferentes planos, aminorando el contraste con los elementos decorativos; pero no destacar tanto los juegos ornamentales, como los compositivos.

Es aconsejable, para este tipo de arquitectura, la gama gris azulada, pudiendo llegar casi al blanco, mientras que la carpintería es la encargada de aportar la nota cromática puntual.

El mortero deberá ser bastardo, pudiendo ser de cemento si se efectuase su total reposición.

La pintura deberá ser a base de silicato, si se aplica sobre enfoscado con cal, por cuestiones de adherencia; pudiendo ser con base plástica, tanto de resinas vinílicas como acrílicas, a no ser desechable el efecto de "planeidad" que estas pinturas producen.

7.5.8. ARQUITECTURA MODERNISTA

El modernismo adopta la actitud del "arte por el arte", dando rienda suelta a la fantasía, a lo subjetivo, a la melancolía. No se utilizan los repertorios de los estilos históricos, sino que se pretende imitar los procesos y las formas de la naturaleza.

Los colores no han de ser muy saturados, primer subíndice cromático de -0- a -3-; por el contrario podrán utilizarse todos los subtonos de la paleta, de los más cálidos a los más fríos, buscando el debido contraste entre ellos.

El enfoscado será en general bastardo de cal y cemento, a no ser que la propia solución constructiva del edificio nos dicte otra pauta.

La pintura será a base de silicato de sosa o potasa, o silicato hidrosoluble; pudiendo llegar a utilizarse pinturas plásticas en alguno de sus elementos.

7.5.9. TIPOLOGÍA “CULTURA”

Por ser imitación o reinterpretación de los edificios del barrio (tipologías 3 y 4), se ha de utilizar la misma paleta cromática; aunque con colores menos saturados, y reduciendo el contraste entre fondos y relieves, para reducir su protagonismo respecto a las construcciones que emulan.

Ha de tenerse especial cuidado hacia la tentación que sienten los usuarios de pintar su fachada con tonos extraños a la tradición compositiva, tipo rosa pastel, para destacar en el entorno.

Por tratarse de edificios de actual construcción, el enfoscado debería de ser de cemento y arena, y la pintura de base plástica.

Se deberá tratar de destacar los elementos arquitectónicos que casi no posee, no inventándose recercados de huecos inexistentes, pero así contrastando las molduras, balconillos y cornisas que tiene.

Se podrá llegar a distintos tonos en los fondos, para conseguir la integración con los edificios colindantes, como podría ser un color algo más claro en la planta que esté por encima de la media. Con el mismo criterio la planta baja deberá poseer un tono algo más oscuro que al mostrarla como basamento estratifique esta arquitectura tan parca.

El mortero deberá ser de cemento, siendo conveniente si sólo se realiza una sustitución parcial el efectuar algún ensayo, pues posiblemente la dosificación de estos enfoscados sea inferior a 1:3; lo que supondría dos revestimientos distintos con sus consiguientes problemas. La pintura podrá ser de base plástica.

7.5.10. DESARROLLISMO

Los dos tipos de edificios, grandes bloques de 4 ó 5 alturas y las viviendas unifamiliares de dos plantas, incluidas en este Apartado, implican soluciones distintas:

A) En los grandes bloques donde el ladrillo visto juega un papel importante, no se debe, mediante el color, negar su estilo o iconografía. Se utilizará una gama agrisada, para reducir su protagonismo e impacto en el entorno, pero cálida para no enfriar excesivamente el conjunto, dadas sus grandes dimensiones.

Habida cuenta de la poca relación entre este tipo de edificios y el resto del casco histórico, la solución constructiva empleada podrá ser actual: mortero de enfoscado a base de cemento y arena, y pintura plástica. Debiendo en cualquier caso huir de las soluciones de revestimientos pétreos proyectados o cerámicos.

En alguna obra de reparación puede negarse la solución original, como sería pintar un elemento de piedra artificial o enfoscar un paramento de ladrillo, pero en general ha de respetarse el léxico arquitectónico que se utilizó en el momento de su origen, debiendo proceder a su simple limpieza.

B) En los edificios de vivienda unifamiliar, se utilizará la tonalidad ocre-gris, por ser una paleta cálida a la vez que discreta.

ARTÍCULO 8. GRÁFICOS

1.- Estilos arquitectónicos: la ubicación de los tipos arquitectónicos referidos en el Artículo anterior viene señalada en el plano de localización adjunto.

2.- Paletas de Color: a continuación vienen grafiadas:

A) La paleta de colores autorizados para la pintura de todas las carpinterías, denominada Paleta General de Carpinterías.

B) La paleta de colores autorizados para los fondos de fachada en general, denominada Paleta General de Color para Fondos.

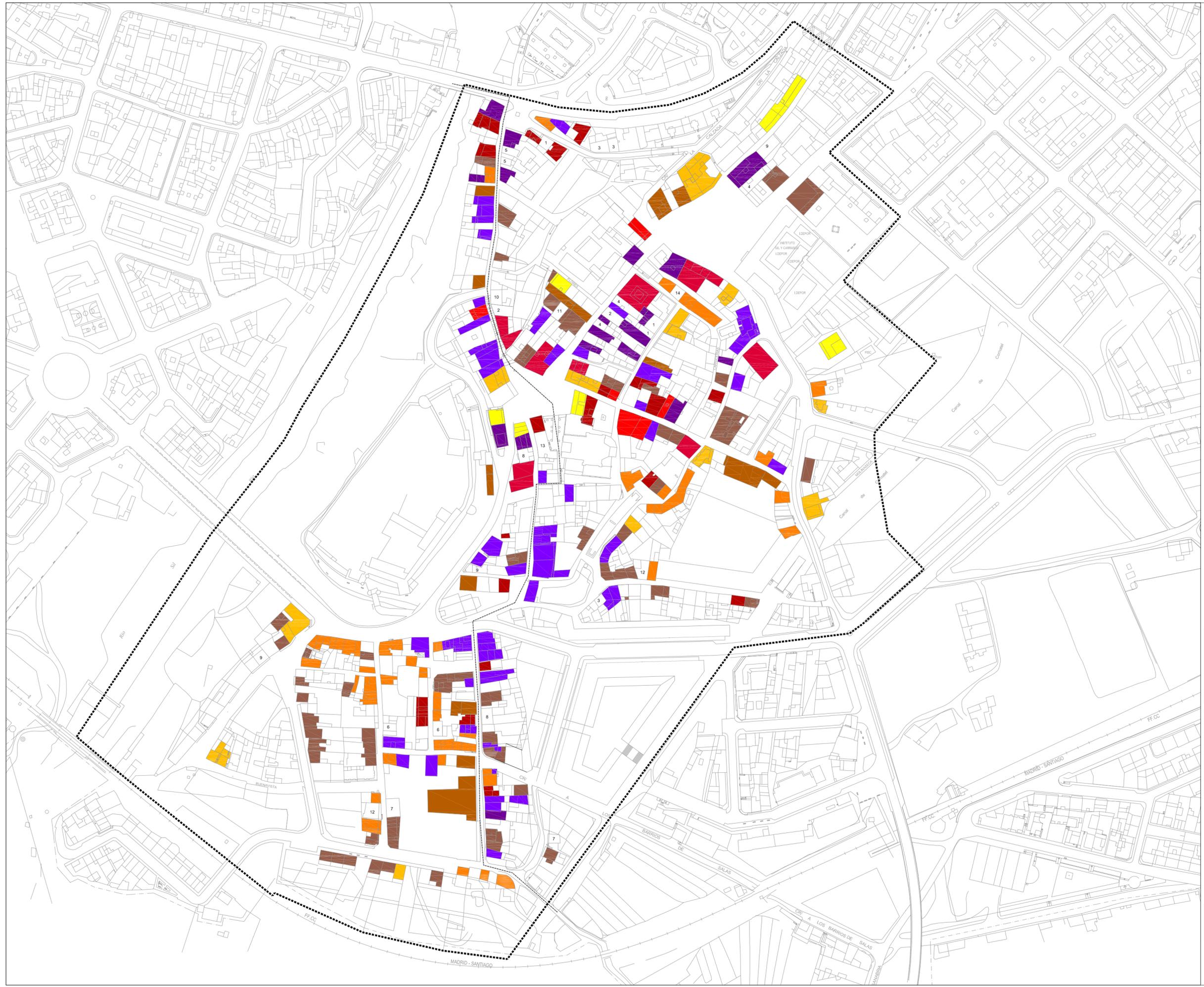
C) La paleta restringida de colores autorizados para los fondos de fachada de cada uno de los estilos arquitectónicos señalados en el Artículo anterior, denominadas Paletas Particulares de Color.

De estas paletas resultan vinculantes las referencias de color. En cambio los colores grafiados no son sino muy lejanamente aproximados a los colores reales autorizados ya que resulta imposible controlar anticipadamente los procesos de impresión.

3.- Las referencias de color establecidas en esta normativa cromática han perdido parte de su vigencia; por eso la tabla recogida al final de la colección de paletas establece su equivalencia con las referencias hoy en día más habituales en el mercado internacional.

ANEXOS GRÁFICOS DE LA NORMATIVA CROMÁTICA del P.E.P.

2. PLANO DE LOCALIZACIÓN: TIPOS ARQUITECTÓNICOS
3. TABLA DE EQUIVALENCIAS DE COLORES
4. PALETA GENERAL DE COLOR
5. PALETAS PARTICULARES POR TIPOS
6. PALETA GENERAL DE CARPINTERÍAS



TIPOS ARQUITECTÓNICOS

- | | |
|---|--|
| ■ CASONAS Y PALACIOS BARROCOS | ■ ARQUITECTURA MODERNISTA |
| ■ ILUSTRACIÓN Y NEOCLÁSICA | ■ ARQUITECTURA RACIONALISTA |
| ■ EDIFICACIONES CLASIZANTES | ■ ARQUITECTURA AUTORITARIA |
| ■ EDIFICACIONES POPULARES | ■ DESARROLLISMO |
| ■ ARQUITECTURA ECLECTICA | ■ TIPOLOGIA CULTURA |

- | | |
|--|---|
| 1 EDIFICACIONES CLASIZANTES
ARQUITECTURA ECLECTICA | 8 ARQUITECTURA AUTORITARIA
ARQUITECTURA RACIONALISTA |
| 2 ILUSTRACIÓN Y NEOCLÁSICA
ARQUITECTURA ECLECTICA | 9 DESARROLLISMO
ARQUITECTURA AUTORITARIA |
| 3 EDIFICACIONES POPULARES
EDIFICACIONES CLASIZANTES | 10 DESARROLLISMO
EDIFICACIONES CLASIZANTES |
| 4 ARQUITECTURA MODERNISTA
ARQUITECTURA ECLECTICA | 11 DESARROLLISMO
ARQUITECTURA ECLECTICA |
| 5 ARQUITECTURA RACIONALISTA
ARQUITECTURA ECLECTICA | 12 DESARROLLISMO
EDIFICACIONES POPULARES |
| 6 ARQUITECTURA RACIONALISTA
EDIFICACIONES POPULARES | 13 TIPOLOGIA CULTURA
ARQUITECTURA AUTORITARIA |
| 7 EDIFICACIONES CLASIZANTES
ARQUITECTURA RACIONALISTA | 14 ILUSTRACIÓN Y NEOCLÁSICA
EDIFICACIONES POPULARES |

PLANO DE LOCALIZACIÓN TIPOS ARQUITECTÓNICOS CASCO ANTIGUO SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES	PLANO
	ESCALA 1:2.000
	FECHA JUNIO 2.006
	DIBUJADO
	REVISADO

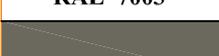
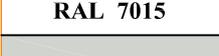
PLAN DE COLOR	NCS	COLOR APROXIMADO
Y3R03	S 3005-Y50R	
Y1G01	S 1002-Y	
Y3G01	S 1005-G80Y	
RB01	S 1005-R50B	
B3R01	S 1005-R60B	
Y1R01	S 1005-Y10R	
Y1R11	S 1010-Y10R	
Y1R31	S 1030-Y10R	
Y1R41	S 1040-Y10R	
Y2R41	S 1040-Y20R	
Y3G02	S 2005-G90Y	
R1Y02	S 2005-R	
R1Y03	S 3005-Y80R	
R1B02	S 2005-R10B	
R3B02	S 2005-R20B	
R1B03	S 2005-R30B	
RB02	S 2005-R50B	
B3R02	S 2005-R60B	
Y1R02	S 2005-Y10R	
Y1G02	S 2005-Y	
Y3R02	S 2005-Y40R	
YR02	S 2005-Y50R	
R3Y02	S 2005-Y80R	
Y3G12	S 2010-G80Y	
R1Y13	S 2010-R	
Y1R12	S 2010-Y10R	
Y3R12	S 2010-Y30R	
Y3G22	S 2020-G70Y	
Y1G22	S 2020-G90Y	
Y1R22	S 2020-Y10R	
Y3R22	S 2020-Y30R	
Y1G32	S 2030-G90Y	
Y1R32	S 2030-Y10R	
Y3R32	S 2030-Y30R	
YR23	S 2030-Y50R	

PLAN DE COLOR	NCS	COLOR APROXIMADO
Y42	S 2040-Y	
Y1R42	S 2040-Y10R	
Y2R42	S 2040-Y20R	
Y3R42	S 2040-Y30R	
Y4R42	S 2040-Y40R	
YR24	S 2040-Y50R	
Y3G03	S 3005-G50Y	
Y1G03	S 3005-G80Y	
R3B03	S 3005-R20B	
Y1R03	S 3005-Y20R	
Y3G13	S 3010-G70Y	
R1B13	S 3010-R10B	
Y1R13	S 3010-Y10R	
Y3R13	S 3010-Y30R	
YR13	S 3010-Y50R	
Y1G23	S 3020-G90Y	
Y1R23	S 3020-Y10R	
Y3R23	S 3020-Y30R	
Y1G33	S 3030-G90Y	
Y1R33	S 3030-Y10R	
Y3R33	S 3030-Y30R	
YR33	S 3030-Y50R	
R1B14	S 4010-R10B	
YR14	S 4010-Y50R	
YR34	S 4030-Y50R	
R1Y14	B2.05.55*	
YR03	E4.05.65*	
Y1R21	F6.20.80*	
Y1G13	G0.10.65*	
Y1G12	G0.10.70*	
R3Y03	S 3005-Y80R	
R3Y13	S 3010-Y70R	
R3Y14	S 4010-Y70R	
R3Y23	S3020-Y70R	
R3Y24	S4020-Y70R	

* CARTA DE COLOR 4041

PALETA GENERAL DE CARPINTERÍAS

NOTA: LOS COLORES GRAFIADOS SON SOLO MUY LEJANAMENTE APROXIMADOS A LOS COLORES REALES

	
RAL 6008	RAL 7016
	
RAL 6022	RAL 7026
	
RAL 6006	RAL 5008
	
RAL 6014	RAL 5010
	
RAL 7013	RAL 5013
	
RAL 6015	RAL 5004
	
RAL 6012	RAL 7006
	
RAL 6009	RAL 7003
	
RAL 6007	RAL 7039
	
RAL 6020	RAL 7009
	
RAL 6003	RAL 7022
	
RAL 6005	RAL 7024
	
RAL 6004	RAL 7015
	
RAL 8014	RAL 9018
	
RAL 8016	RAL 9002
	
RAL 8017	RAL 9016
	
RAL 3007	RAL 9010
	
RAL 8019	RAL 9001

ANEXO III

CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES EN LA FACHADA DEL SIL

- Alturas de fachada y de edificación: las grafiadas en el plano adjunto.
- Inclinación de cubierta: 60% ⇒ Alero = 90 cm.
- Velux, en todo caso verticales.
- Muros: Piedra natural beis (arenisca, granito montearenas o similar).
- Carpintería: Aluminio lacado color:
- Blanco en galerías.
- A elegir en otros huecos

Por ejemplo R.A.L.:	Rojo	Verde	Azul
	3003	6002	5003
	3004	6005	5013
	3011	6010	
	3031		

- Barandillas: Metálicas, color negro mate.
 - Galerías: Modulación vertical: ancho = 50 cm. aproximadamente.
 - Fachada Plaza: la grafiada en el plano adjunto.
 - Fachada Río (sobre el soportal):
-
- Pl. 6ª ⇒ Peto a 1 m. Grandes ventanales H = 210.
Terraza de 3 m. de fondo.
 - Pl. 5ª ⇒ Galería en 100 % entre ejes extremos.
 - Pl. 4ª ⇒ Galería: Máx = 100 % ↔ Mín = 70 % de la distancia entre ejes extremos.
(Obligatoria en módulos extremos - Mínimo = 2 módulos consecutivos)
Huecos = Balcones.
 - Pl. 3ª ⇒ Galería: Máx = 70 % ↔ Mín = 30 % de la distancia entre ejes extremos.
(Máx = 4 módulos consecutivos - Mín = 2 módulos consecutivos)
(Prohibida en módulos extremos)
Huecos = Balcones.
 - Pl. 2ª ⇒ Galería: Máx = 50 % ↔ Mín = 15 % de la distancia entre ejes extremos.
(Máx = 2 módulos seguidos - Prohibida en módulos extremos)
Huecos = Balcón si hay balcón en el piso superior.
Puerta balconera si hay galería en el piso superior.
 - Pl. 1ª ⇒ Galería: Prohibida.
Huecos = Balcones (Se pueden unir hasta 3 balcones cuando haya galería o puertas balconeras en el piso superior)
 - Pl. Baja ⇒ Soportal de modulación obligada, tipología del Artículo 11.1.15. 3. de estas Normas.
-
- Fachada Interior del soportal = machón en un 30 % mínimo del frente de los locales comerciales.

ANEXO IV

RECOMENDACIONES PARA EL FOMENTO DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 3.3.1. NORMAS AMBIENTALES

1. Con el fin de fomentar un modelo urbano más sostenible se tendrán en cuenta las siguientes normas y reglas ambientales, en suelo urbano y en el urbanizable, estructuradas en los siguientes Apartados por aspectos temáticos:

- a) Normas sobre ordenación sostenible del ciclo del agua
- b) Normas sobre conservación de la energía
- c) Normas sobre uso, reutilización y reciclado de materiales
- d) Normas sobre manejo de suelos con vegetación
- e) Normas para el diseño, mantenimiento y gestión de espacios verdes
- f) Reglas específicas por tipologías de espacios verdes
- g) Normas para la gestión del arbolado urbano y del tratamiento de calles y aceras
- h) Normas para la incorporación de vegetación en equipamientos educativos y culturales
- i) Normas para la conservación y potenciación de la biodiversidad

2. Sus contenidos derivan de la aplicación de criterios sencillos de ecología urbana y de comprensión del alcance ambiental de los procesos urbanos, en profunda interacción con los procesos naturales. Por otro lado se establecen indicaciones más específicas en los Artículos correspondientes de esta normativa: condiciones generales de urbanización y de edificación.

3. Su condición recomendatoria debe entenderse como pautas para el diseño de la edificación y la urbanización, de carácter complementario de las establecidas en el Código Técnico de la Edificación C.T.E.

ARTÍCULO 3.3.2. CICLO DEL AGUA

Normas sobre ordenación sostenible del ciclo del agua.

1. Se fomentará el empleo de pavimentos porosos en viales y espacios públicos pavimentados para asegurar la infiltración del agua de lluvia al terreno.
2. En parques, al menos el 70% de la superficie de los parques será permeable, garantizándose la capacidad filtrante de los suelos y definiendo áreas de recarga de los acuíferos.
3. Se preverá red de riego de parques y jardines con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable.
4. Los edificios de nueva construcción contarán en los puntos de consumo de agua con mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro.
5. Se fomentará en edificaciones de nueva construcción, especialmente en la vivienda unifamiliar en suelo rústico y en promociones de más de 60 viviendas, el contar con un sistema de saneamiento separativo formado por una instalación de saneamiento convencional que recogerá las aguas negras del edificio para ser conducidas a la EDAR municipal y, una instalación adicional para la reutilización de las aguas grises (sin fracción grasienta) procedentes de lavadoras, bañeras y duchas y/o para el aprovechamiento de las aguas pluviales recogidas en cubiertas, terrazas y patios. Aguas que serán almacenadas, filtradas y depuradas (si es necesario) en un depósito o aljibe, para ser empleadas en usos que no necesiten de agua potable. El sistema tendrá capacidad suficiente para, como mínimo, cubrir las necesidades derivadas del llenado de las cisternas de los inodoros, pudiendo emplearse también para otros usos como el riego de jardines privados, o en instalaciones contra incendios.

ARTÍCULO 3.3.3. CONSERVACIÓN ENERGÉTICA

Normas sobre conservación de la energía.

1. En la ordenación de áreas urbanas de nueva creación, en suelo urbanizable, se dispondrá la edificación en dirección Este-Oeste, maximizando las fachadas orientadas al sur y minimizando las orientadas a este y oeste. Se cuidará la relación entre las alturas de las edificaciones y la anchura de calle, al objeto de evitar sombras arrojadas de uno edificios sobre otros entre las 9 y las 15 horas solares.
2. En el viario se plantarán árboles de hoja caduca para favorecer la refrigeración y la absorción de radiación. Se dispondrán también otros dispositivos de sombra para resguardo de los peatones en los meses de verano. Los pavimentos y otros materiales de acabado superficial del viario se caracterizarán por una alta reflexión de la radiación solar (cualidad directamente relacionada con colores claros de acabado superficial).
3. En suelo urbanizable, los edificios de nueva construcción adoptarán formas compactas, con un factor de forma (razón entre la superficie de las distintas envolventes exteriores y el volumen que encierran) inferior a 0,50. En suelo urbano se aplicará esta medida cuando sea posible.
4. En suelo urbanizable, en los edificios residenciales de nueva creación, se dispondrán en la fachada sur los espacios con mayores necesidades de calefacción en invierno, los de uso más continuado a lo largo del día.
5. En suelo urbanizable y en suelo urbano, en los edificios administrativos, docentes y de oficinas, los espacios con mayores necesidades de iluminación se localizarán en el perímetro del edificio, mientras que los espacios con mayores ganancias internas (por iluminación artificial, ordenadores, máquinas o presencia de personas) se situarán en el interior del edificio.
6. Se recomienda para el diseño de la parte ciega de las envolventes de un edificio de nueva construcción, en el que esté previsto un uso continuado del mismo a lo largo del día, como las viviendas, se utilizarán soluciones transventiladas, ya sea en cerramientos o en cubiertas, con las siguientes características: elemento interior masivo (en cerramientos una pared de peso igual o superior a 170 kg/m², y en cubierta el propio forjado de hormigón), aislamiento térmico con resistencia térmica superior a 2,3 m²C/w, cámara de aire ventilada y elemento exterior de protección.
7. Al diseñar los huecos acristalados en edificios de nueva construcción, se recomienda la localización de los huecos acristalados en las fachadas orientadas al sur, siempre y cuando no reciba sombras arrojadas de otro edificio próximo; y se reducirán al máximo en el resto de las fachadas.
8. En los edificios públicos, de servicios, industriales y de vivienda, de nueva construcción, se harán uso de las tecnologías más eficientes para la producción de calor, para la producción de ACS, para la refrigeración y para la iluminación artificial.

ARTÍCULO 3.3.4. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Normas sobre uso, reutilización y reciclado de materiales.

1. En estructuras: se recomienda minimizar el uso en el hormigón armado de aditivos químicos, y se debe potenciar el uso de áridos de reciclaje, de cementos naturales (cal hidráulica, cemento blanco, cemento puzolánico), de encofrados aislantes (a partir de fibras minerales) y de sistemas estructurales de madera (procedente de explotaciones gestionadas sosteniblemente).
2. En cerramientos: se fomentará el empleo de piedras naturales, piezas cerámicas, cales hidráulicas, maderas de explotaciones gestionadas sosteniblemente, particiones de cartón-yeso, papel prensado.
3. Como materiales aislantes se deben emplear: celulosa, aglomerado de corcho, fibras minerales (fibra de vidrio o lana de roca), fibras vegetales (de cáñamo, coco, etc.), perlita expandida, y vermiculita.
4. Como impermeabilizantes se han de emplear: cubiertas de pizarra, y láminas impermeables de caucho, polietileno, o polipropileno.

5. Para las canalizaciones de fontanería y saneamiento se emplearán preferiblemente conducciones de polietileno, de polibutileno, de polipropileno, piezas cerámicas con conexiones de caucho, y conductos de cobre o acero. En ningún caso se emplearán tuberías de plomo ni PVC.
6. Para las conducciones eléctricas se emplearán cables y tubos para empotrar sin PVC ni halogenuros.
7. Los acristalamientos a emplear será dobles o triples, en carpinterías preferiblemente de madera, con sistemas de cierre de madera (persianas, contraventanas, etc.), usando maderas nuevas procedentes de explotaciones gestionadas sosteniblemente, o maderas recicladas.
8. Como materiales de acabado se emplearán: pavimentos y revestimientos cerámicos, de piedra y tarimas de madera; pinturas, enfoscados y revocos con tratamientos al silicato, al agua, etc., con pigmentos minerales y vegetales; tratamientos de la madera a base de ceras naturales, aceite de linaza, sales bóricas, bicarbonatos, esencia de trementina, resina de pino, etc.
9. En la demolición de todo tipo de edificaciones y construcciones, se debe proceder al desmontado previo de los materiales no pétreos (maderas, metales, vidrio...) y de los materiales peligrosos (aislamientos con amianto) para posibilitar su reutilización y evitar la mezcla con los materiales pétreos (hormigón, ladrillo, yeso...).
10. La retirada del fibrocemento con amianto debe realizarse con condiciones especiales de seguridad dada la naturaleza cancerígena por inhalación o ingestión de esta sustancia. Su gestión debe realizarse de acuerdo a la legislación de residuos tóxicos y peligrosos.
11. Se recomienda que los residuos pétreos procedentes de la demolición de edificios sean triturados y reciclados preferiblemente "in situ" como áridos en las obras de nueva construcción. En su defecto, también triturados, podrán utilizarse con la preceptiva licencia municipal en trabajos de restauración de cortas mineras a cielo abierto o, de no ser posible ninguna aplicación, deberán ser depositados en la escombrera municipal con arreglo a la legislación municipal en la materia.
12. En el proyecto técnico que se adjunta a la solicitud de la licencia urbanística de construcción o demolición se ha de evaluar el volumen y las características del los residuos que se prevea originar, ya sea en operaciones de demolición de construcciones existentes, ya sea en operaciones de excavación y de construcción, así como las operaciones de desmontado o recogida selectiva proyectadas, y especificar la instalación o instalaciones de reciclaje y vertido donde se gestionarán en el caso que no se utilicen o reciclen en la misma obra. La falta de las determinaciones fijadas en el proyecto técnico será causa suficiente para denegar la licencia solicitada.
13. En la licencia urbanística se harán constar las condiciones específicas necesarias respecto de la gestión de los residuos, y específicamente la obligación de entregarlos a un gestor autorizado, pudiéndose imponer la obligación de reutilizar o reciclar en la propia obra o en el exterior los materiales susceptibles de aprovechamiento, siempre que concurren las circunstancias siguientes:
 - Que se disponga de plantas de reciclaje suficientes e idóneas.
 - Que la obra o construcción lo permitan materialmente.
 - Que los costes sean asumibles en razón a la magnitud de los materiales valorizables, sus características y, en su caso, la distancia a la planta o plantas de reciclaje.
14. En el proyecto técnico que se adjunta a la solicitud de la licencia urbanística de edificación se detallará la disposición de locales o espacios apropiados para el almacenamiento de contenedores de residuos, próximos a la calzada y de fácil acceso para los camiones recolectores, en número suficiente para atender al servicio de la comunidad respectiva, a partir de 200 personas.
15. Se recomienda en viviendas la disposición del espacio necesario para el almacenamiento separado de las distintas fracciones de residuos urbanos (orgánicos, vidrio, papel y cartón, resto) generados en su interior, preferentemente en la cocina.

ARTÍCULO 3.3.5. SUELOS CON VEGETACIÓN

Normas sobre manejo de suelos con vegetación.

1. Los proyectos de espacios verdes conservarán y potenciarán las características naturales del suelo mediante planes específicos de manejo que incluirán sistemas de cultivo, fertilización orgánica y potenciación de la actividad biológica del suelo.
2. Los suelos vegetales son elementos de interés, por lo que se conservarán en las mejores condiciones posibles tanto en lo que se refiere a su fertilidad y capacidad agrológica como a su actividad biológica y a su papel en el ecosistema.
3. Se procurará en los proyectos de urbanización que contemplen la ocupación de suelos cultivados o cubiertos por vegetación procederán como requisito previo a la retirada y almacenamiento de la capa superior del suelo para su reutilización en las labores de ajardinamiento y desarrollo de espacios verdes.
4. El almacenamiento temporal de los suelos retirados de la urbanización estará contemplado y presupuestado en proyecto y se realizará en las condiciones técnicas adecuadas que garanticen la conservación de su actividad biológica y fertilidad.

ARTÍCULO 3.3.6. ESPACIOS VERDES

Normas para el diseño, mantenimiento y gestión de espacios verdes.

1. Los planes y proyectos que afecten o incluyan el diseño de vía pública del municipio de Ponferrada contendrán un plano de jardinería y arbolado y cumplirán las normas establecidas en el presente Plan.
2. El diseño de espacios verdes urbanos debe partir de un concepto global por lo que su desarrollo debe garantizar la comunicación entre unos espacios y otros mediante calles arboladas, espacios peatonales, ciclo-carriles.
3. Los espacios verdes urbanos deben crear, en conjunto, una malla verde urbana perfectamente integrada en el Anillo y Cuñas verdes de Ponferrada a través del contacto extenso y profundo con los corredores ecológicos (ribera, canales, acequias, cuevas, caminos) o directamente con los espacios incluidos en este Anillo y Cuñas verdes.
4. En el diseño se tendrán en cuenta las demandas de los ciudadanos, sin descuidar el resto de los criterios trabajados para potenciar el uso y la utilidad real de los espacios verdes urbanos.
5. Los espacios verdes urbanos se diseñarán accesibles, aptos para su uso y disfrute por parte de la comunidad y especialmente por parte de los grupos con necesidades especiales, como personas discapacitadas, mayores, niños, etc.
6. Se incluirán criterios de accesibilidad relacionados con el diseño de la conectividad entre espacios verdes, las dotaciones o instalaciones educativas, culturales y recreativas vinculados con los colectivos de movilidad restringida.
7. Los espacios verdes urbanos garantizarán unas condiciones mínimas de seguridad a los usuarios recogidas en los siguientes aspectos:
 - Iluminación apropiada.
 - Líneas de visión y profundidad del campo visual.
 - Existencia de pasos alternativos abiertos a puentes, túneles y otros lugares ocultos.
 - Prevención de lugares trampa.
 - Vigilancia visual del entorno.
 - Potenciación de un uso continuado y responsable (instalaciones culturales, quioscos, etc.).
 - Potenciación del sentido de propiedad y uso común de los parques.
 - Señalización e información.

Normas para la gestión del arbolado urbano y del tratamiento de calles y aceras.

1. El ajardinamiento de la vía pública se realizará mediante árboles, arbustos, plantas vivaces, plantas trepadoras o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped y arriates floridos, que se utilizarán únicamente con fines justificados expresamente para ornamentar o realzar centros de interés muy concurridos.
2. Se mantendrán los criterios generales de biodiversidad, rusticidad, comportamiento ecológico, inocuidad, bajo mantenimiento, origen local, conectividad, seguridad, participación ciudadana e integración en los diseños de vegetación viaria y arbolado urbano.
3. En las isletas del viario en las zonas centrales, se promoverá la instalación de macizos y conjuntos con estructura vertical, siempre que ello no implique la disminución de la visibilidad para conductores y para viandantes.
4. La separación de calzadas y aceras deberá realizarse con arbustos de pequeño porte y plantas tapizantes para mantener el intercambio visual e impedir la presencia de niños ocultos que pudieran invadir súbitamente la calzada.
5. Se utilizarán plantas tapizantes, matorrales de porte bajo y plantas vivaces como complemento del arbolado viario, como bandas vegetales separadoras de calzadas y aceras y sobre medianas y glorietas.
6. Las medianas se plantarán con setos densos estructurados verticalmente que impidan el deslumbramiento, utilizándose como guía los criterios de diseño y elección de especies incluidos en el Plan.
7. Los proyectos que incluyan plantación de vegetación en vías y plazas reservarán espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo. Asimismo se tendrá en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, y se comprobará que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni hipotequen el desarrollo del arbolado y que no se dificulten las condiciones de acceso y emplazamiento de servicios de emergencia.
8. La reserva de espacio debe contemplar el desarrollo futuro del árbol, garantizando un espacio suficiente para que pueda desarrollar su porte y forma naturales con un mínimo tratamiento de poda sanitaria.
9. Los proyectos defenderán y protegerán el arbolado existente, incorporándolo a los nuevos diseños, señalizándolo y balizándolo antes del comienzo de las obras y adoptando las medidas de protección necesarias.
10. Se fomentará la incorporación de matorrales de porte bajo y herbáceas vivaces como acompañantes, eligiéndose especies que potencien la fertilidad natural del suelo (herbáceas leguminosas, por ejemplo) o que puedan servir como abono verde para apoyar el crecimiento del árbol, siempre que su presencia no suponga un riesgo justificado para el árbol.
11. Se potenciará la utilidad real de las plantaciones urbanas mediante su integración en el diseño urbano con diversas funciones:
 - Marcar las entradas a recintos de ambiente templado.
 - Señalizar cambios en la velocidad de circulación.
 - Reducir la velocidad de circulación mediante la creación de un dosel sobre la calzada que estreche visualmente la vía.
 - Identificar espacios mediante la plantación de una especie característica.
 - Cualificar y dotar de unidad e identidad a algunas calles de arquitectura variada o romper la monotonía introduciendo variedad paisajística en vías de arquitectura uniforme.
 - Sombrear y climatizar espacios concretos y proteger del viento y de las condiciones de intemperie.
 - Ocultar vistas indeseables o potenciar líneas de visión, centros de interés, conjuntos artísticos, etc.
 - Potenciar las líneas de vistas, realzar elementos de interés, potenciar el mobiliario urbano, etc.

12. Las especies perennifolias se recomiendan en vías y espacios poco transitados o con dificultades de mantenimiento, mientras que las especies caducifolias serán prioritarias en áreas muy utilizadas o que demanden un mayor confort para su uso ya que las perennes exigen un menor mantenimiento pero su utilidad en la climatización de vías y espacios es inferior. También son recomendables propuestas mixtas adaptadas a los diferentes modelos de vías urbanas.

ARTÍCULO 3.3.8. VEGETACIÓN EN EQUIPAMIENTOS

Normas para la incorporación de vegetación en equipamientos educativos y culturales.

1. Los tratamientos vegetales de los espacios culturales y educativos y de los espacios libres adyacentes a ellos deberán tener en cuenta en su diseño esta función, potenciando su valor como herramientas educativas, sin descuidar los restantes aspectos mencionados.
2. Se promoverán diseños específicamente educativos como simulación de ecosistemas puntuales, arboretos y jardines botánicos, itinerarios educativos, huertos escolares, invernaderos, terrarios, micro-paisajes, etc.

ARTÍCULO 3.3.9. CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Normas para la conservación y potenciación de la biodiversidad.

1. Se promoverán las actuaciones dirigidas a conseguir una comunidad faunística diversa y equilibrada, favoreciendo a la fauna especializada (insectívoros, depredadores) frente a las especies generalistas más susceptibles de desequilibrios demográficos.
2. Las intervenciones de control de poblaciones de fauna urbana no susceptible de crear problemas de salud pública se desarrollarán en el marco de planes específicos desarrollados por técnicos competentes y optando por métodos de control incruentos.
3. Se prohíbe expresamente la liberación en el medio de sustancias tóxicas que puedan afectar a las personas o al resto de la fauna urbana. En situaciones de riesgo contrastado para la salud pública serán las autoridades competentes las que dictaminen los métodos a utilizar, siempre respetando a las personas y teniendo en cuenta al resto de los habitantes de la ciudad.
4. Se promoverá en el medio rural la instalación de elementos apropiados para el refugio y nidificación de fauna urbana. Este tipo de elementos resultan especialmente importantes en los bordes de las urbanizaciones y en los edificios que contactan directamente con espacios verdes o con el borde urbano.
5. Deberá respetarse la presencia de elementos singulares valiosos para la fauna como taludes con nidificaciones de aves rupícolas o similares. Caso de que su conservación no sea viable por razones de existencia de riesgos ambientales o sobre la salud pública estos elementos deberán ser sustituidos por otros elementos naturales o artificiales que garanticen la viabilidad de la fauna asociada al mismo. Los proyectos de parques y jardines deberán incluir medidas específicas de diversificación y fomento de la fauna urbana en la línea de las señaladas en los párrafos anteriores.

EQUIPO REDACTOR

Esta **NORMATIVA URBANÍSTICA** forma parte del documento Refundido de Aprobación Definitiva de la Revisión y Adaptación del PGOU de Ponferrada, ha sido redactado por el equipo técnico de Planz Planeamiento Urbanístico, S.L., por encargo de Fomento Territorial S.L. La Cartografía básica ha sido producida por GRAFOS S.A.

Han participado en la redacción del documento:

DIRECCIÓN TÉCNICA: D. Juan Luis de las Rivas Sanz, Dr. Arquitecto -Urbanista, Director del Instituto Universitario de Urbanística UNIVERSIDAD DE VALLADOLID.

REDACTOR PRINCIPAL y COORDINACIÓN EQUIPO:
D. Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista, PLANZ S.L.

ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO Y SISTEMA RURAL: I.U.U. Universidad de Valladolid:
Análisis Territorial: Luis Santos Ganges, Dr. Geógrafo y Profesor de Urbanística U.V.A.
GAMA Alternativas Medioambientales S.L.

ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO Y DEL SUSTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
INSTITUTO UNIVERSITARIO de URBANÍSTICA de la Universidad de Valladolid
CYLSTAT S.L.
STRATO Gabinete de Estudios Históricos y Arqueológicos S.L.

DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y REDACCIÓN DEL PGOU:
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.:
Planos de Ordenación: Dña. Andrea Rodera, arquitecto, PLANZ S.L.

EVALUACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y REDES BÁSICAS:
Consulting de Ingeniería Civil S.L.
EYSER S.A.

Se ha contado como **CONSULTORES ASOCIADOS** con la asesoría de:
Normativa Urbanística y Medio local: D. Luis Álvarez Aller, Arquitecto

Juan Luis de las Rivas Sanz
Director Técnico del Equipo Redactor
Valladolid Mayo de 2007.