Normas Urbanísticas Municipales de LA FUENTE DE SAN ESTEBAN

NORMATIVA REGULADORA

Índice

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL. 3

TÍTULO II. NORMAS GENERALES. 6

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 6

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 8

SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN GENERAL. 8
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. 10
Declaración de ruina sobre los elementos con algún tipo de protección. 12

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES. 13

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN. 13
Condiciones de la parcela. 13
Condiciones generales de los edificios. 13
Condiciones de accesibilidad. 16
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios. 17
Condiciones relativas a instalaciones y servicios 18
Concepto y cómputo de la edificabilidad. 20
Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio. 20
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO. 21
Usos básicos. 21
Condiciones específicas de los usos básicos. 22
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. 25
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES RESPECTO A CAUCES Y VERTIDOS 27

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO. 29

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES. 29
SECCIÓN 2ª. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. 30
SECCIÓN 3ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO. 31
SECCIÓN 4ª. TIPOS DE ACTUACIONES. 32
SECCIÓN 5ª. NIVELES DE PROTECCIÓN. 33
SECCIÓN 6ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C. 35

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 37

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 37

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES. 37
Definición de las tipologías de edificación. 37
Condiciones generales estéticas. 38
Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones. 38
Condiciones relativas al diseño de las edificaciones. 38
Condiciones relativas al empleo de los materiales. 38
Condiciones relativas al cierre de parcela 40
Determinaciones generales para los usos 41
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES SOBRE DOTACIONES URBANÍSTICAS: 41
El sistema viario. 41
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. 44
Actuaciones aisladas 45
Estudio de detalle en suelo urbano consolidado. 46

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO. 47

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. 47

Relación de Ordenanzas de uso y edificación del suelo. *47*
Calificación: ORDENANZA 1. Residencial Centro. *47*
Calificación: ORDENANZA 2. Residencial 2. ..... *50*
Calificación: ORDENANZA 3. Las Cantinas. *52*
Calificación: ORDENANZA 4. Industrial *54*
Calificación: ORDENANZA 5. Planeamiento Asumido. *55*
Calificación: ORDENANZA 6. Equipamiento colectivo. *55*
Calificación: ORDENANZA 7. Equipamiento deportivo. *56*
Calificación: ORDENANZA 8. Espacio libre público: Parques y jardines. *57*
Calificación: ORDENANZA 9. Espacio libre público: Plazas. *58*
Calificación: ORDENANZA 10. Viario y comunicación. *59*

TÍTULO IV. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE. ____ 60

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. 60
Definición e introducción a su gestión. *60*
Condiciones generales para todos los sectores. *60*
CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TODOS LOS SECTORES. 62
SECCIÓN 1ª. FICHERO DE SECTORES ..... *¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.*
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "LAS CANTINAS" CON ORDENACIÓN DETALLADA. 67

TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO ____ 69

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL 69
SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN *72*
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA *73*
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO *73*
SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO *75*
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO 76
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO COMÚN SUELO RÚSTICO COMÚN POLICÍA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA *76*
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN Y SUELO RÚSTICO COMÚN POLICÍA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA. *77*
SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO *78*

TÍTULO I. CARACTERIZACIÓN GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban se adaptan a la legislación urbanística vigente a fecha de redacción de las mismas.

Artículo 2. Objeto y finalidad. 1. Las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Así como en el sector de suelo urbano no consolidado U4 para el que se ha considerado necesaria la inclusión en las NUM de la ordenación detallada sin remisión a un planeamiento de desarrollo posterior. También incluyen la ordenación detallada del ámbito ED-1 (estudio de detalle en suelo urbano) realizada por técnico independiente del equipo redactor e incorporada como Tomo III.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de La Fuente de San Esteban.

Artículo 4. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

Artículo 5. Ejecutividad. Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

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

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

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

- Información Urbanística.
- Tomo I
    - Memoria vinculante, incluye resumen ejecutivo.
    - Normativa reguladora.
    - Catálogo de bienes protegidos.
- Tomo II
    - Planos de ordenación.
- Tomo III
    - Ordenación detallada ED-1
- Documentación relativa al trámite ambiental (Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental) en encuadernación independiente.

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

a) La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
b) La normativa se organiza en un cuerpo articulado de carácter general y en ordenanzas de uso y edificación específicas en el suelo urbano consolidado y en los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable cuando se establece su ordenación detallada; en el resto de los sectores la normativa establece sus condiciones de forma general y se completa con las fichas que se adjuntan. En el suelo rústico se establecen asimismo determinaciones genéricas y normas de protección concretas para cada una de las categorías definidas.
c) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el Patrimonio cultural del municipio sobre los que se establece una protección especial. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante. En caso de contradicción con la normativa o planos prevalece lo dispuesto en las fichas de catálogo en lo que a la protección patrimonial se refiere. Su contenido es de carácter detallado en todo aquello no contenido en el capítulo sobre Protección y Conservación del Patrimonio, ya señalado su carácter como general.
d) Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o Planes Especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación[1)] establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
e) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas. En caso de contradicción entre las distintas series prevalecen aquéllas de mayor escala.

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

1. Plano de Ordenación de Suelo Rústico (escala 1/20.000, 1 hoja, plano general; escala 1/10.000, 6 hojas).
2. Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (11 hojas a escala 1/1.000). En este plano se incluyen la localización de los elementos catalogados ubicados en suelo urbano.
3. Planos de estructura general (2 hojas, escala 1/2.000).
4. Gestión urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable (2 hojas, escala 1/2.000).

2. En el plano de ordenación se delimitan las diferentes zonas de edificabilidad, uso y edificación homogénea, u ordenanzas. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo que contiene: la altura máxima, condiciones de edificación y condiciones de uso. También se advierte, mediante un asterisco, de la existencia de otras

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

condiciones especiales si las hubiera. Los textos y cotas señalados en los planos de ordenación tienen carácter vinculante.

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

Artículo 9. Consideración del carácter general y detallado de las Normas. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. Los Título I y II definen condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. Los Títulos III, IV y V diferencian por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: III. Suelo urbano consolidado; IV. Suelo urbano no consolidado y urbanizable; V. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 11. Integración con la ordenación del territorio. Se enumeran a continuación los instrumentos, proyectos y planes de índole regional o territorial que tienen incidencia en la estructura territorial municipal y se indican las determinaciones de cada uno que se asumen e incorporan como determinaciones de carácter general de estas Normas:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca.
- Directrices de Ordenación de Ámbito Provincial de Salamanca.

Artículo 12. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal de La Fuente de San Esteban queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
  - Suelo Urbano Consolidado.
  - Suelo Urbano No Consolidado (Sectores de Suelo Urbano).
- Suelo Urbanizable.
  - Suelo Urbanizable (Sectores de Suelo Urbanizable).
- Suelo Rústico.
  - Suelo rústico común.
  - Suelo rústico común policía confederación.
  - Suelo rústico con protección agropecuaria.
  - Suelo rústico con protección natural.
  - Suelo rústico con protección cultural.
  - Suelo rústico con protección de infraestructuras.

Artículo 13. Dotaciones Urbanísticas públicas al servicio de toda la población (dotaciones generales). 1. Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de los usos correspondientes. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.

2. Las condiciones de edificación, edificabilidad y uso de las dotaciones generales propuestas se atendrán a las determinaciones generales propias de los usos previstos en lo que no contradigan a lo señalado específicamente en esta Normativa para cada uno de ellos.

3. Enumeración:

Dotaciones generales existentes:

- Red viaria y vías públicas: autovía A-62, carretera N-620, la antigua carretera C-525 que actualmente cuenta con dos denominaciones, en el tramo que discurre por el término de la Fuente de San Esteban SA-215 y SA-315, línea férrea Medina-Fuentes de Oñoro y la línea férrea Boadilla-Barca de Ávila, Fuente-La Fregeneda (declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento con fecha 24 de

noviembre de 2000), Cordel de Sancti-Spíritus, conjunto de las vías urbanas que integran la trama del municipio.

- Servicios urbanos: redes de saneamiento, energía, telecomunicaciones y abastecimiento. Depósito de agua potable en La Fuente de San Esteban. Servicio de recogida y eliminación de residuos. Antena de telecomunicaciones. Estación eléctrica transformadora.
- Equipamientos: Ayuntamiento, centro de salud en La Fuente de San Esteban y consultorios médicos habilitados en las entidades municipales menores. Centro escolar de infantil y primaria, instituto de enseñanza secundaria en La Fuente de San Esteban, edificios escolares en desuso en Boadilla y Muñoz. Dos piscinas y pistas polideportivas, frontón descubierto en La Fuente de San Esteban y pistas deportivas en Boadilla. Iglesia parroquial de la Fuente de San Esteban, Iglesia de San Bernardo (Boadilla), Iglesia de San Pedro (Muñoz), Iglesia de Santa Eulalia (Santa Olalla de Yeltes), cementerios en todos los núcleos. Residencia para Mayores "Tomás Mateo" en La fuente de San Esteban, hogar del pensionista en Boadilla. Edificios de las juntas vecinales en las entidades menores. Plaza de toros, matadero municipal, cuartel de la Guardia Civil, servicio de Extensión Agraria.
- Zonas Verdes y otros Espacios libres existentes: Plaza Mayor, Plaza del Mercado, Plaza de España, Plaza del torero Julio Robles.

b) Dotaciones generales en ejecución:

- Equipamientos: edificio dotacional municipal en ejecución en la calle Humilladero en ejecución también en el núcleo de la Fuente de San Esteban.

c) Dotaciones generales en proyecto:

- Equipamientos: Centro de recogida selectiva de residuos urbanos en la Fuente de San Esteban.

d) Reserva variante de población:

- Se clasifica una banda de 100 m de ancho en la categoría de protección de infraestructuras para el emplazamiento de la futura variante de población respecto de la carretera autonómica SA-315 tal y como se grafia en los planos de ordenación de suelo rustico.

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

Sección 1ª. Régimen General.

Artículo 14. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de Suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

a) Usos admisibles y prohibidos.
b) Condiciones de edificación.
c) Aprovechamiento urbanístico.
d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

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

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

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

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

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

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

edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente.

b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:
   - Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
   - Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
   - Sustitución de soleras.
   - Reparación y construcción de cielos rasos.
   - Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
   - Reparación de goteras.
   - Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

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

   La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente.

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

d) Proyectos de Urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
   - Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
   - Pavimentación de vías.
   - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

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

   Tienen la consideración de Proyectos de urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será

exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

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

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

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

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

Artículo 18. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

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

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

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

Artículo 19. Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural. 1. Cualquier intervención que pretenda realizarse tanto en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural como en sus entornos de protección habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

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

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

Artículo 21. Licencias en Bienes de Interés Cultural y en sus entornos de protección. 1. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección, hasta que la correspondiente autorización administrativa de la Consejería competente en materia de cultura, no sea concedida.

3. Las obras realizadas sin la autorización prevista serán ilegales, y el Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban y, en su caso, la Consejería competente en materia de cultura ordenarán, si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 22. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

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

Artículo 23. Licencia sobre vías pecuarias catalogadas. 1. Cualquier obra o intervención que pretenda realizarse sobre las vías pecuarias señaladas en estas Normas Urbanísticas habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de la licencia municipal o cualquier otra autorización que sea precisa.

Artículo 24. Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos. Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo de elementos protegidos seguirán el siguiente procedimiento:

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

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

Artículo 25. Principios rectores: 1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 26. Ruina en BIC: 1. Si llegara a iniciarse el procedimiento de declaración de ruina del Bien de Interés Cultural "Línea férrea La Fuente de San Esteban-La Fregeneda", el Ayuntamiento de La Fuente de San Esteban comunicará a la Consejería competente en materia de cultura, la apertura del expediente y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

3. En el caso del Bien de Interés Cultural con categoría de monumento de "Línea férrea de la Fregeneda", la resolución por la que se declarase la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento incoará el expediente tomando las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atendrán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 27. Ruina en Elementos Catalogados. Si se llegara a declarar en estado de ruina alguno de los inmuebles incluidos en el catálogo (Fichas Nº 8 a 16 excepto 12 y 13), se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de la declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

Sección 1ª. Condiciones generales para la edificación.

Artículo 28. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m^2 construibles de cada parcela).

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

Condiciones de la parcela.

Artículo 29. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

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

Condiciones generales de los edificios.

Artículo 30. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

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

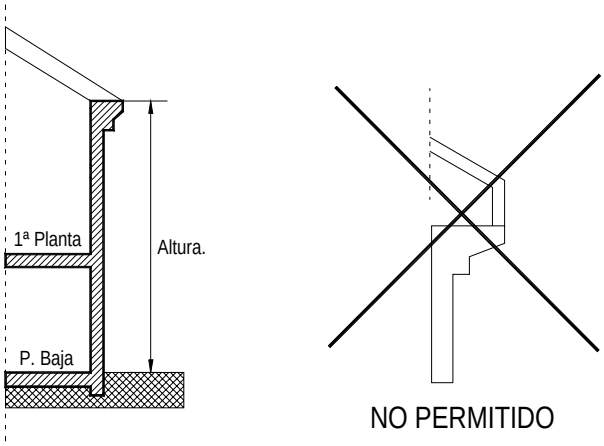
Artículo 31. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 32. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 33. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 34. Altura máxima. 1. En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. En Suelo Urbanizable Delimitado, se limita además la altura de la cumbrera en sus condiciones específicas, para los usos no residenciales. En caso de fachadas con una longitud mayor de 20 metros, para el cálculo de las alturas se tomarán franjas de longitud máxima 20 metros y se medirán las alturas en el punto medio de dichas franjas, debiendo cumplirse las condiciones particulares que se marcan en estas Normas para cada zona, en todas las franjas.

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



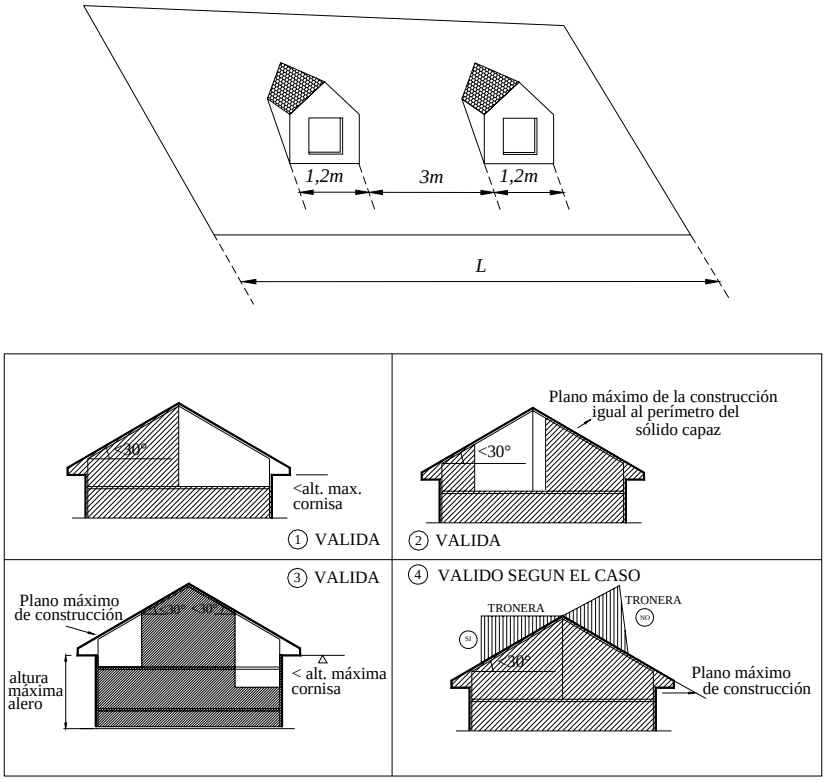
Altura de Coronación (Alero).

Artículo 35. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior ó igual a 30º. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. En general no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permitan específicamente en la ordenanza correspondiente.

3. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible.

4. Las buhardillas, troneras o similares, en caso de que no estén prohibidas por la ordenanza correspondiente, deberán cumplir las condiciones que indica el esquema siguiente.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 36. Huecos. 1. *En fachadas*: Cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona regulará las condiciones de los huecos en fachada.

2. *En cubiertas:* Podrán abrirse huecos mediante la realización de buhardillas o buhardas con las condiciones definidas anteriormente y siempre que lo permita la ordenanza de zona correspondiente. También podrán abrirse huecos en el plano de mayor inclinación de la cubierta del tipo velux. Para los usos dotacionales deberá justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado.

En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no será inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos será, como mínimo, de 3 m y el ancho de cada uno no superará 1,25m.

Artículo 37. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 38. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

Artículo 39. La regulación de los patios. 1. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se atenderá a las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
3. La mancomunidad de patios deberá establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requerirá autorización patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

Artículo 40. Vuelos. La altura mínima respecto de la rasante de la acera o de la calzada en caso de plataforma única será de 3 m para todo tipo de elemento fijo, móvil, o instalación que sobresalga de la alineación sobre el espacio público.

Condiciones de accesibilidad.

Artículo 41. El acceso a las edificaciones se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Artículo 42. Portal y corredores. El portal de acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 2 x 2 metros y una altura libre no menor de 2,5 m.

Artículo 43. La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a los garajes de viviendas plurifamiliares con cota de garaje bajo rasante, deberán hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6% y podrá estar situado dentro o fuera de la edificación.

2. Para el caso de edificio residencial unifamiliar y edificios de otros usos la solución adoptada para el acceso de garaje no podrá invadir el espacio público con un rampa. Sobre la acera solo se permitirán los vados con las condiciones específicas que se establezcan mediante ordenanza municipal.

Artículo 44. Para los edificios de usos colectivos (equipamientos) se aplicará el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Artículo 45. Ascensores. Deberá instalarse ascensor cuando el edificio tenga 3 ó más plantas sobre la rasante, incluida la baja (excepto si se trata de viviendas unifamiliares desarrolladas en tres plantas). La anchura mínima de las mesetas de desembarque es de 1,5 m. y la distancia entre las puertas de los ascensores y las viviendas será como mínimo de 0,6 m.

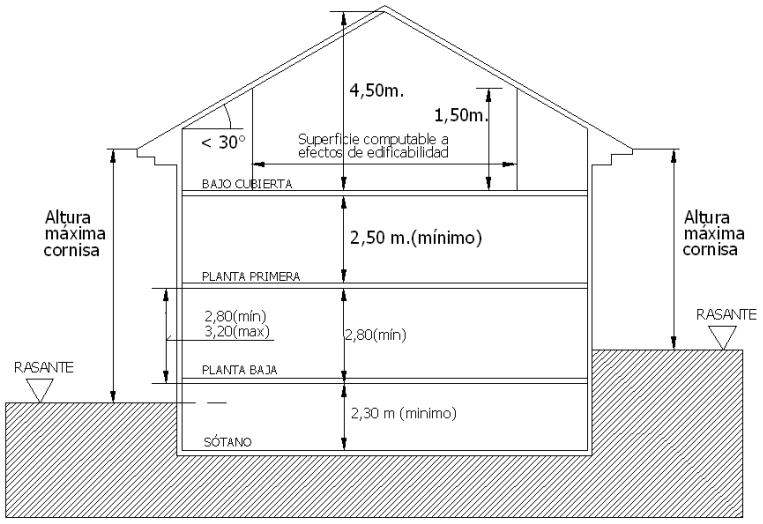
Artículo 46. Acceso a instalaciones comunes. Se podrá acceder a las instalaciones comunes de los edificios a través del espacio de acceso común (portal, corredores y elementos de comunicación vertical), a través de puntos de acometida registrables. Todos los patios no privativos y la cubierta del edificio tendrán acceso directo desde ese mismo espacio de acceso común.

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

Artículo 47. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota –1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde la cara inferior del forjado de suelo de planta baja, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m. y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 48. Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

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



Esquema de Sólido Capaz

Artículo 49. Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computará como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m. Medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 50. Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 51. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño de dichos elementos responderá a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Artículo 52. Instalaciones en fachada. 1. En los usos residenciales, terciario y equipamientos (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial); ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas, nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos).

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de

nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto; como pueden ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en las zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no podrán desaguar a vial público debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.

Artículo 53. Salida de humos. 1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Artículo 54. Riesgo de desprendimientos. No podrá instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

Artículo 55. Antenas. 1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal de obra y actividad. En el caso de tratarse de instalaciones domésticas bastará con la licencia de obra menor.

2. Deberán minimizar los niveles de exposición al público en general a las emisiones radioeléctrica. No podrán instalarse en zonas verdes, espacios libres o viales de uso público, ni en edificios protegidos.

3. Se establece una limitación de una antena por cada 250 m² de superficie, medida en proyección horizontal y con un máximo de dos antenas por inmueble. La distancia entre antenas será superior a 25 m.

Artículo 56. Instalaciones solares. En suelo urbano no se permite la instalación de elementos solares de producción a excepción de las instalaciones solares (térmicas y/ó fotovoltaicas) para el consumo vinculado al uso del edificio en el que se ubican.

Artículo 57. Depósitos. En todos los edificios con uso residencial multifamiliar es obligatoria la instalación de un depósito regulador para el abastecimiento de agua.

Artículo 58. Toldos, marquesinas. Los toldos y elementos móviles no podrán desplegarse a una altura inferior a 3m. Las marquesinas y elementos fijos cumplirán las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente Normativa, sobre salientes y vuelos.

Artículo 59. Numeración. Toda edificación contará con la numeración que le corresponde de la vía pública en que esté situado, según modelo y normativa dictados por el Ayuntamiento.

Artículo 60. Escaparates. Las portadas, escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial. No podrán ocultar ni total ni parcialmente el hueco del portal. Sólo podrán ocupar la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la superior.

Artículo 61. Áticos y terrazas. Se prohíbe la cubrición y cerramiento de áticos. Las terrazas a fachada podrán cerrarse cuando se cumplan las siguientes condiciones: 1.Se solicitará licencia municipal con la entrega de un croquis y fotografía de la fachada y copia del acuerdo de aprobación del mismo por la comunidad de propietarios del edificio.

2. El sistema y morfología de cerramiento será desmontables y afectará a todas las viviendas del edificio que deberán realizarse con idéntico material y diseño.

3. Los cerramientos se ajustarán al croquis aprobado por el Ayuntamiento.

Concepto y cómputo de la edificabilidad.

Artículo 62. Concepto y cómputo de la edificabilidad. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación (intensidad de uso) que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.

A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)[3] siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.[4]

No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos. Para que en este caso de porches y terrazas cubiertos se compute a efectos de edificabilidad solo el 50% de su superficie, deberán estar abiertos en tres de sus cuatro lados, en caso contrario computará el 100% de su superficie.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.

Artículo 63. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinadas al uso privado, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Artículo 64. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del Sector.

---

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

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

Sección 2ª. Condiciones generales de uso.

Usos básicos.

Artículo 65. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contempladas en estas Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. *Residencial*: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
2. *Comercio y servicios*: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
3. *Oficinas*: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
4. *Hostelería*. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
5. *Alojamiento turístico*: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
6. *Espectáculo y Reunión*: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
7. *Taller*: Se entienden por talleres los locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
8. *Industria*: Se entiende por industrias los establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones incluso envasado, transporte y distribución.
9. *Almacén*: Se entienden por almacenes los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa.
10. *Agrícola y ganadero*: construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de ganadería o agricultura.
11. *Colectivo*: Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.
12. *Deportivo*: Instalaciones para la práctica deportiva.
13. *Zonas Verdes*: Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
14. *Otras Áreas Libres*: Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población.

15. *Garaje y estacionamiento*: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
16. *Viario y comunicación*: Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
17. *Infraestructuras*: Entendiendo por tales los usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
18. *Usos especiales*: No incluidos en ninguna otra categoría, como gasolineras, centros de transformación eléctrica, etc

Artículo 66. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que establecen las condiciones detalladas para los usos en cada ámbito, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. Tampoco se admiten discotecas y salas de fiesta en edificios con viviendas. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

3. Desde los accesos comunes en edificios de viviendas solo se podrá dar acceso a los destinados a otros usos básicos distintos de vivienda o despachos profesionales, que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300m². Con excepción de despachos profesionales ligados a la propia vivienda, no puede situarse ningún otro uso no residencial en plantas superiores a las ocupadas por los usos residenciales.

4. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entra con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

5. Se admite el uso agrícola-ganadero (en grado de corral doméstico) vinculado a la vivienda, solo en el caso de tipología unifamiliar y sin carácter comercial. En cualquier caso queda prohibido el ganado porcino y vacuno.

Condiciones específicas de los usos básicos.

Condiciones del uso residencial. 1. Tipología. La tipología edificatoria para este uso será edificio unifamiliar (1 vivienda), con acceso directo a calle, o plurifamiliar en las ordenanzas en las que así se defina, con acceso compartido desde la calle.

2. En el caso de vivienda plurifamiliar en proindiviso a cada unidad residencial que se ubique en la parcela se le deberá adscribir una superficie igual a la parcela mínima fijada para la ordenanza de aplicación.

3. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

4. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o

complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

5. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de viviendas protegidas y las que derivan del Código Técnico de la Edificación (CTE) en cuanto a superficies mínimas de cada estancia dentro de las viviendas. Así como otras condiciones relativas a tamaño de huecos. Tanto salones como dormitorios contarán obligatoriamente con ventilación directa a patio o espacio público.

6. No se admiten viviendas con superficie útil menor a 50 m².

7. Toda vivienda, dentro de suelo urbano, dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica y saneamiento), y dispondrá de buzones de correos en la planta de acceso al edificio (en el espacio de acceso común, en el caso de edificios multifamiliares; y accesible desde el espacio público de los unifamiliares). El proyecto de edificación deberá garantizar un correcto suministro de las redes de servicios urbanos antes mencionados a las viviendas que se prevean.

8. Quedan prohibidas las viviendas prefabricadas sobre cualquier categoría de suelo en todo el término municipal de La Fuente de San Esteban.

Artículo 67. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los locales comerciales u otros establecimientos y sus almacenes o podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida de resistencia al fuego que exija la normativa contraincendios.

2. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona además deberá tenerse en cuenta lo especificado en la Normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras. En los locales con más de 750 m² de superficie las circulaciones tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

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

4. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no podrán servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que está situado.

5. Los hipermercados y grandes superficies comerciales cumplirán con lo determinado en la ley específica aprobada para Castilla y León.

Artículo 68. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres e industria nivel 1, o sus usos auxiliares, con menos de 250 m² de superficie (construida) y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles.

3. Cuando la superficie construida supere los 500 m² se dispondrán espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión cada 1.000 m² construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 15 m. Las

plazas de carga y descarga se localizarán en los espacios libres interiores de parcela. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedicará un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.

4. Deberá preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento se localizarán en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permitirá la localización en el interior de la edificación cuando se garantice fehacientemente la dedicación de un espacio exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.

5. La cubierta inclinada tendrá la pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30º.

4. Sólo se permiten explotaciones ganaderas en el Suelo Rústico. Las instalaciones situadas dentro del Suelo Urbano se declaran fuera de ordenación, sin perjuicio de lo previsto en el punto siguiente.

5. Dentro de suelo urbano se permite, regulado mediante ordenanza de edificación, el uso agropecuario a escala de corral doméstico con la siguiente capacidad máxima: 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madre o 20 aves.

6. Las nuevas explotaciones ganaderas deberán cumplir una distancia mínima de separación con el suelo urbano y urbanizable que será de 1.000 m para el caso de instalaciones de ganado porcino y de 500 para el resto.

Artículo 69. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 70. Condiciones de Otras Áreas Libres: Las condiciones serán las que se derivan de las señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No podrán coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Serán espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

Artículo 71. Condiciones de Garaje y Estacionamiento: 1. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

2. Queda prohibido el almacenamiento de cualquier clase de material, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

3. Las plazas de estacionamiento se señalizaran en el pavimento al igual que los pasillos de acceso a los vehículos y las direcciones de circulación. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo se admitirán anchuras inferiores.

4. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.
5. La pendiente máxima de las rampas es del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m., con el correspondiente sobreancho en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, se fija en 6 m. La superficie será antideslizante.

Artículo 72. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 73. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 74. Usos Especiales: Sus condiciones se determinarán en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización.

Artículo 75. Obligatoriedad: 1. En los Planos de Ordenación se marcan las Directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo Urbano Consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,[5] en lo que se refiere la las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

3. Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, las Directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las dotaciones grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

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

Artículo 76. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado. Se excluyen de la condición anterior los espacios que en el plano de ordenación se señalan como zonas reservadas exclusivamente para el uso de estacionamiento.

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

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

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

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

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

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

7. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

Artículo 77. Espacio libre de coexistencia: Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia o mixto, se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como "zonas de coexistencia", tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con

una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados: el granito y la piedra de forma prioritaria y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón u hormigón envejecido en colores ocres o marrones, o incluso el gres extruido o porcelánico especial para exteriores de colores similares. En cualquiera de los casos anteriores deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

Artículo 78. Mejora de la Pavimentación de la/las calles principales del/de los núcleos: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Artículo 79. Parques y Jardines públicos: Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Sección 4ª. Condiciones generales respecto a cauces y vertidos

Artículo 80. Especificaciones establecidas con carácter general respecto a cauces y vertidos

1. La obligación del suministro de agua para la población es del Ayuntamiento y en caso de que no pueda atender la demanda de las nuevas zonas urbanas con los derechos que posea en la actualidad deberá solicitar ampliación o nueva concesión.

2. En suelo urbano y urbanizable, se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

3. El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007 de 13 de abril, debiéndose aplicar lo dispuesto en el Reglamento para el uso de la red de alcantarillado del municipio, de 26 de diciembre de 2007 (BOP 36).

4. Para los vertidos individuales o compartidos en la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos de dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, BOE de 30 de abril, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo, BOE de 6 de junio).

5. Según el artículo 90 del texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, las entidades públicas, corporaciones o particulares que tengan necesidad de verter agua o productos residuales, podrán constituirse en comunidad para llevar a cabo el estudio, construcción, explotaciones y mejora de los colectores, estaciones depuradoras y elementos comunes que les permitan efectuar el vertido en el lugar más idóneo y en las mejores condiciones técnicas y económicas, considerando la necesaria protección del entorno natural. El organismo de cuenca podrá imponer justificadamente la constitución de esta clase de comunidades de usuarios.

6. Para las obras que afecten a cauce o estén situadas dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización del organismo de cuenca para la tramitación reglamentaria. Y se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o en su caso tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

7. Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica correspondiente con carácter previo a su autorización por parte del Ayuntamiento.

8. En el caso de cauces que discurren por parcelas de suelo urbano no se podrá construir ningún tipo de edificación sobre el cauce aunque este discurra soterrado. En caso de discurrir a cielo abierto se podrá proceder a su soterramiento ateniéndose a los trámites y condiciones que el organismos de cuenca prevea en su legislación sectorial. En todo caso, el tramo soterrado, siempre discurrirá bajo suelo libre de edificación tanto público como privado (patio, jardín, viario o espacio libre publico).

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

Sección 1ª. Condiciones generales.

Artículo 81. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 82. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 83. Régimen Urbanístico: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.

a) Condiciones generales de Urbanización.
b) Condiciones Generales de Edificación.
c) Condiciones Generales de Uso.
d) Ordenanzas de Edificación.
e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
f) Normas de Procedimiento y Tramitación.
g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.

1. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de las condiciones generales.

Artículo 84. Patrimonio Cultural. De forma genérica son bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León los elementos, en suelo rústico o urbano que, pese a no estar declarados Bienes de Interés Cultural, forman parte, en su sentido más amplio, del Patrimonio cultural de Castilla y León, tal y como están definidos en el artículo 1.2 de la Ley 12/2002. También los bienes inmuebles que integran el patrimonio etnológico de Castilla y León definidos a su vez en el artículo 62 de la citada Ley 12/2002. Es el caso de vías pecuarias, caminos y calzadas, puentes y pontones, molinos, chozos u otras muestras de la arquitectura tradicional, expresión de conocimientos arraigados y transmitido consetudinariamente.

Artículo 85. Propiedad de los descubrimientos arqueológicos. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra u obras de cualquier índole o por azar. Cuando

se trate de hallazgos casuales, en ningún caso será de aplicación a tales objetos lo dispuesto en el artículo 351 del Código Civil.

Artículo 86. Hallazgos casuales. 1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos.

3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

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

Artículo 87. Clasificación Urbanística, BIC: Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas sobre las que discurre el BIC "línea férrea Fuente-Fregeneda" las parcelas incluidas en la banda de 50 metros a ambos lados de la explanación de la vía se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural. El régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) se establece en la ficha correspondiente del catálogo de elementos urbanísticos y en la normativa reguladora.

Artículo 88. Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos: Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas que albergan restos arqueológicos se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Artículo 89. Clasificación Urbanística, Vías Pecuarias: Los itinerarios de las vías pecuarias clasificadas que, por su localización, se encuentren fuera de la estructura urbana de los núcleos de población o de sus zonas de expansión previstas, se clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural.

Artículo 90. Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados (Fichas Nº 8 a 13 y 16) se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

2. Por su localización fuera de la estructura urbana, el terreno sobre el que se asienta el inmueble catalogado Ficha Nº 14 se clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural.

3. Por su localización junto a la línea férrea Medina-Fuentes de Oñoro, los solares sobre los que se asientan los inmuebles catalogados en la Ficha nº 15 se clasifican como Suelo Rustico de Protección de Infraestructuras.

Sección 3ª. Contenido del Catálogo.

Artículo 91. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

a) Los inmuebles declarados o incoados como Bien de Interés Cultural.
b) Los bienes inventariados.
c) Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
d) Las vías pecuarias.
e) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de La Fuente de San Esteban.

Artículo 92. Bienes de Interés Cultural declarados. 1. En el término municipal de La Fuente de San Esteban está declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) el siguiente viene inmueble que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales:

a) Línea férrea "Fuente-La Fregeneda", en la categoría de monumento, declarado con fecha 24 de noviembre de 2000, Ficha Nº 7.

2. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)[6], los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, Fichas Nº 12 y13.

Artículo 93. Yacimientos Arqueológicos. En el término municipal de La Fuente de San Esteban se han delimitado 5 yacimientos arqueológicos, que se incluyen en catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales, Fichas Nº 2 a 6.

Artículo 94. Vías Pecuarias. El término municipal de La Fuente de San Esteban cuenta con Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, aprobado por Orden de fecha 23/12/1958. En él se reconoce la existencia de una única vía pecuaria que se incluye en catálogo de elementos protegidos (Ficha Nº 1) de estas Normas Urbanísticas Municipales, con las modificaciones en la anchura y trazado introducidas por el posterior Proyecto de Concentración Parcelaria.

Artículo 95. Elementos catalogados. Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de La Fuente de San Esteban, se han catalogado 9 elementos que a continuación se relacionan:

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

a) 6 Inmuebles, Fichas Nº 8, 9, 10,11, 15 y 16.
b) 1 Elementos Singulares, Ficha Nº 14.

CUADRO RESUMEN DE ELEMENTOS CATALOGADOS			
Nº catalogo	Denominación	Localización	Grado de Protección
01	Cordel de Santi Espíritu	Término municipal	VIA PECUARIA
02	La Vide	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
03	La Ermita	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
04	Los Tesoros	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
05	Castillejo de Huebra	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
06	Los Sillares	Término municipal	ARQUEOLÓGICO
07	Línea férrea Fuente de San Esteban-La Fregeneda	Ámbito supramunicipal	INTEGRAL BIC
08	Iglesia parroquial	La Fuente de San Esteban	INTEGRAL
09	Iglesia de San Pedro	Muñoz	INTEGRAL
10	Iglesia de Santa Eulalia y cementerio	Santa Olalla de Yeltes	INTEGRAL
11	Iglesia de San Bernardo	Boadilla	INTEGRAL
12	Dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC genérico
13	Dintel labrado	Muñoz	INTEGRAL BIC genérico
14	Puente sobre arroyo Tumbafrailes	Término municipal	INTEGRAL
15	Edificio de pasajeros de la Estación	La Fuente de San Esteban	AMBIENTAL
16	Edificio de la Harinera		AMBIENTAL

Sección 4ª. Tipos de actuaciones.

Artículo 96. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 97. Actuaciones de Restauración: 1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

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

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

Artículo 98. Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el

elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...

Artículo 99. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

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

Artículo 100. Actuaciones de Consolidación: 1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

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

Artículo 101. Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Sección 5ª. Niveles de Protección.

Artículo 102. Niveles de Protección. 1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 3 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado

2. Los niveles de protección definidos son los siguientes:

- Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
- Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
- Nivel de Protección ARQUEOLÓGICO: Yacimientos arqueológicos y parajes naturales de significada importancia cultural.

Artículo 103. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de Rehabilitación y Consolidación; así como la Reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 104. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 105. Nivel de protección de Yacimientos Arqueológicos. 1. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS: Cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio (Artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.

Artículo 106. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
a) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.
b) Cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural o en su entorno, que precisa, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio.

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

3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de La Fuente de San Esteban, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

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

Artículo 107. Prohibiciones en monumentos. 1. En los Bienes de Interés Cultural con categoría de monumento queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro del entorno.

2. Se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología, el cromatismo de los inmuebles o perturbe su contemplación.

Artículo 108. Condiciones de intervención en los BIC: 1. Para garantizar la conservación y mejora de los Bienes de Interés Cultural serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Deberá realizarse un estudio previo del BIC, que incluya una memoria histórica y constructiva, con la documentación gráfica existente, levantamiento del mismo (plantas, alzados y secciones generales a escalas 1:100, 1: 50 y detalles constructivos a 1: 10) y documentación fotográfica, en color, de su estado actual.
b) Técnicas y materiales: Se respetarán las características constructivas esenciales del bien. En su rehabilitación se deberán utilizar materiales nobles similares a los originales. Se autorizará el uso justificado de materiales, técnicas y elementos actuales, con el fin de adaptar el bien a su uso o para destacar determinados elementos o épocas.
c) Características volumétricas y espaciales: Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, tanto en su configuración exterior como en su distribución espacial y estructural interior. Se respetarán las aportaciones de las distintas épocas históricas. Cualquier supresión deberá estar debidamente justificada y documentada y contará con una autorización expresa del organismo competente en materia de cultura, dado su carácter excepcional.
d) Condiciones de actuación: Se permiten únicamente las actuaciones señaladas en el nivel de protección integral de estas normas. Se evitará en lo posible la reconstrucción, salvo en los casos en que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita. En ningún caso se podrán realizar reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

Además, cualquier adición de materiales, necesaria para la estabilidad o mantenimiento del inmueble, deberá ser reconocible, pero no discordante con la imagen o funcionalidad del BIC.

2. En los entornos de los BIC serán de aplicación las condiciones de protección establecidas en el epígrafe "Condiciones de protección en el Conjunto Histórico", para todas las construcciones que en su caso puedan permitirse, independientemente de la clasificación del suelo sobre el que se asienten.

Artículo 109. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC)[7]. 1. Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

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

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

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

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 110. Además de las condiciones recogidas en el Bloque 1º de esta normativa, Título II "Normas generales", que se refieren a las condiciones generales de las edificaciones, los usos y las dotaciones y que afectan a todos los tipos de suelo; el Suelo Urbano Consolidado deberá tener en cuenta las condiciones de este capítulo, también con carácter general.

Sección 1ª. Determinaciones generales para las edificaciones.

Definición de las tipologías de edificación.

Artículo 111. Tipología de Casco Centro. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano más céntrico y consolidado, que mantienen su carácter (tipológico, constructivo, de ocupación parcelaria, de entorno urbano, etc).

Artículo 112. Tipología residencial 2. Se define esta ordenanza para el resto del conjunto edificado del núcleo de La Fuente de San Esteban para zonas de borde donde el entramado parcelario y las tipologías existentes ya no responden a los parámetros de casco centro. Dentro de esta ordenanza se definen tres posibilidades tipológicas: adosada, aislada y en bloque.

Artículo 113. Tipología de edificación industrial: Se define esta tipología para las áreas específicamente industriales de nuevo desarrollo concentradas entre la línea férrea Medina-Fuentes de Oñoro, la carretera N-120 y la autovía A-62.

Artículo 114. Tipología Las cantinas: Se define esta tipología específicamente para el sector de suelo urbano no consolidado del mismo nombre ubicado al sur de la carretera N-120 en El Cruce.

Artículo 115. Tipología Conjunto Residencial con proyecto (ASUM.). Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Proyectos de actuación, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos. Se señalan en los planos de ordenación con el icono correspondiente a "planeamiento asumido".

Condiciones generales estéticas.

Artículo 116. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

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

Condiciones relativas a la implantación de las edificaciones.

Artículo 117. Las edificaciones se implantarán dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en el plano de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción y a su vez cumplirán las condiciones fijadas en su respectiva ordenanza.

Condiciones relativas al diseño de las edificaciones.

Artículo 118. Las edificaciones tendrán total libertad de diseño siempre que sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas por su respectiva ordenanza de edificación.

Artículo 119. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente podrán admitirse en balcones (o miradores) con barandillas de forja, de elementos metálicos o de madera preferentemente con predominio de la componente vertical y con un vuelo máximo de 0,25 m para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 m para calles de más de 6 m. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones, deberá resolverse enteramente con barandillas metálicas con un diseño que no permita sean escalables.

2. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

3. Se permiten los retranqueos que se dejan a criterio del ejecutor y del técnico municipal competente. En todo caso el cierre de la parcela se realizará con un sistema permeable a base de muro de fábrica de altura máxima 0,75 metros y el resto con reja. Quedan prohibidas las tapias dentro de suelo urbano.

Condiciones relativas al empleo de los materiales.

Artículo 120. Condiciones generales. 1 Como criterio general se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles son muros portantes de mampostería granítica, concertada e enripiada y en ocasiones de barro

materializado en adobe junto con la madera como elemento estructural. En zócalos aristas, y jambeado de huecos es común el uso de sillería con resalte en la labra. La cubierta se realiza tradicionalmente con teja cerámica árabe y es de destacar las chimeneas troncopiramidales de gran volumen.

2. En edificaciones nuevas, como norma general, se deben buscar la utilización acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.

Artículo 121. Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y además con las limitaciones siguientes:

a) Se emplearán preferentemente como acabado del paramento enfoscados en blanco o en colores rojizos, ocres o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama de blancos o de la gama posible de la tierra, piedra o ladrillo tradicional de la zona.

b) Se permite el uso de piedra granítica en los zócalos de las viviendas, y en recercados de huecos.

c) Se prohíben los aplacados que no sean de piedra o similar (materiales de imitación, como el cotegran por ejemplo). Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista y la pizarra negra.

d) Se permite, salvo en las ordenanzas centro y núcleo rural, la formalización completa de una fachada entera de ladrillo caravista siempre que se adecue a los colores ocres y terrosos. No se permite el empleo de ladrillos vitrificados o esmaltados.

Artículo 122. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas, se prohíbe el uso de elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,60 metros.

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

Artículo 123. Huecos: 1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los balcones deberán cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica y si se eligen diseños tradicionales de forja se pintarán de color negro.

Artículo 124. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Artículo 125. Acabados de las cubiertas: 1. Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en

ningún caso esmaltados. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.
2. Las instalaciones de captación de energía solar se integrarán en el faldón de cubierta.
3. No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las troneras, terrazas, petos o similares.
4. No se permiten los faldones de cubiertas partidos, es decir saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
5. Se admiten soluciones de cubierta plana excepto en las zonas con ordenanza de edificación centro y núcleo rural.

Artículo 126. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Dada la tipología edificatoria predominante en el municipio, los sistemas de acondicionamiento de aire se ubicarán preferentemente en fachadas del edificio a patio interior.

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total); en estos casos los registros se señalizarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su ubicación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto; como puede ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

Artículo 127. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Condiciones relativas al cierre de parcela

Artículo 128. En Suelo Urbano consolidado dependiendo de la existencia o ausencia de edificación se procederá de dos maneras distintas:

a) En caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada, que puede coincidir o no con la actual, y se dibuja y acota en dicho plano de ordenación. Para su elaboración material deberá cumplir con las condiciones generales estéticas de acabado definidas en el capítulo anterior.

b) En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y esta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas), las condiciones de cierre de la parcela dependerá de su ordenanza de edificación.
c) Obligatoriamente para los cierres de parcelas, se utilizarán cerramientos permeables que resten opacidad a los viales. Para ello se a recurrirá a elementos de rejería sobre zócalo de fábrica de altura máxima 0,80 metros. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se realizará con acabados de madera o metálicos con acabado imitación madera.
d) La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,00 metros desde la rasante exterior de la acera o calzada.
e) Se establece como obligatorio el cierre de los solares en las condiciones fijadas en este artículo.

Determinaciones generales para los usos

Artículo 129. Compatibilidades entre usos básicos. 1. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

2. Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales que no ocupen más de un 10% de la superficie.

3. En suelo urbano consolidado se permitirá el uso de instalaciones y servicios en el viario, mientras que en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, no se permite debiendo el plan parcial o el estudio de detalle prever en la ordenación suelo con la calificación de equipamiento para albergar las instalaciones necesaria.

Sección 2ª. Determinaciones sobre dotaciones urbanísticas:

El sistema viario.

Artículo 130. Calles de coexistencia (plataforma única). 1. Se realizará la pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores de La Fuente de San Esteban y entidades menores, así señaladas en el plano de ordenación, así como de las calles de menos de 5 metros de anchura. En ellas los peatones y vehículos convivirán en una vía de tratamiento continuo.

2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes recibirán un tratamiento continuo que deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en de colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional de La Fuente de San Esteban. Estos materiales

serán preferentemente: el granito y la piedra, en su lugar también se podrán usar otros como: adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y que nunca sean deslizantes. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro. Se evitará también la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

3. A pesar de ser vías de plataforma única, según las posibilidades que su anchura ofrezca, se distinguirán, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se variará la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes de patios y otros elementos del diseño de la urbanización, según las características recogidas en el Reglamento sobre Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas.

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

Artículo 131. Urbanización especial. Se establecen en los planos de ordenación dos zonas de urbanización especial con un tratamiento diferenciador: el conjunto formado por la Plaza Mayor y la plaza del Mercado y el resto del espacio en torno a la iglesia parroquial en La Fuente de San Esteban y el entorno de la Iglesia de Santa Eulalia y el cementerio adyacente en la entidad de Santa Olalla de Yeltes.

1. Este espacio de carácter estructurante y representativo recibirá un tratamiento diferenciador, con acabados adoquinados o piezas para pavimento exterior a base de granito o de piedra en colores de la gama ocre o marrón, pero con una tonalidad y despiece considerablemente distinto de la pavimentación del resto de vías de coexistencia, para que resalten la singularidad y representatividad de estos espacios. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.

2. El encuentro entre las pavimentaciones de los espacios singulares y del resto vías de coexistencia, se hará al mismo nivel. En este espacio libre público predominará el tránsito peatonal y se conseguirá, si la superficie lo permite, una zona estancial de calidad, con sombra mediante arbolado representativo unitario o en agrupación sobre alcorques.

3. La concepción unitaria de todo este espacio central representativo se potenciará con el empleo de elementos de mobiliario urbano similares en todo su recorrido y espacios asociados, teniendo especial consideración con el diseño de la iluminación y los elementos urbanos que los conforman.

Artículo 132. Viarios que separen los tráficos (peatonal y rodado). 1. En el resto del núcleo, en vías de más de 5 metros de anchura en las que se puedan garantizar aceras de al menos 1,20 m de anchura, libres de paso y continuas en todo su tramo se optará por aceras a distinta cota que la calzada. El criterio será que la calzada ocupe la menor

superficie necesaria para un correcto tránsito de los vehículos, dando prioridad a los espacios destinados a recorridos peatonales y de bicicletas.

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

a) En el casco urbano consolidado: tamaño de vías existentes, con excepción de alguna calle en la que se considera necesario ampliarlo y que se señala en los planos como nuevas alineaciones.
b) En calles de nueva apertura: la anchura fijada en plano de ordenación y en su defecto:
    i. Vías de estructura general, la dimensión total incluye aceras de al menos 1,20 m de ancho:
        1. Suelo urbano no consolidado, ancho de 10 m.
        2. Suelo urbanizable delimitado, ancho de 12 m.
    ii. Vías de segundo orden, que podrán ser de plataforma única (es decir de coexistencia de tráficos peatonal y rodado):
        1. Suelo urbano no consolidado, ancho de 8 m.
        2. Suelo urbanizable delimitado, ancho de 10 m
    iii. Vías de tercer orden, que podrán ser de plataforma única (es decir de coexistencia de tráficos peatonal y rodado):
        1. Suelo urbanizable delimitado, ancho de 8 m.

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

Artículo 133. Los callejones: Para los callejones o "fondos de saco" las condiciones de urbanización serán las calles de coexistencia, en plataforma única y con acabados que permitan la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio y el acceso a las viviendas.

Artículo 134. Mejora de la Pavimentación de las travesías: Para todo el recorrido de las travesías y tramos urbanos de las carreteras, ya sean provinciales, autonómicas o estatales, el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, como mínimo de 1,5 metros de anchura si no está señalado en plano, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se deberá regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Artículo 135. Parques y jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como espacios libres públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta Normativa.

Artículo 136. Canalizaciones de agua o regueras: Para los cauces de agua y las regueras de agua que discurren por el Suelo Urbano se establecerá un tratamiento adecuado que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de viales y aceras, el Proyecto de Urbanización podrá proponer "taparlas" superficialmente

permitiendo la continuación de su curso natural o entubarlas, posibilitar un recorrido alternativo, o bien eliminarlas si se considera adecuado, según las determinaciones de la Confederación hidrográfica responsable.

Artículo 137. Pavimentación de las calles del núcleo: Para completar la urbanización en la zona conocida como "Huertas" al noroeste de La Fuente de San Esteban se delimitaran actuaciones aisladas de urbanización, en función de la iniciativa particular y en función de los criterios que el Ayuntamiento estime convenientes en cada momento.

Sección 3ª. Gestión y Procedimiento en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 138. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en el Suelo Urbano de La Fuente de San Esteban precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones generales señaladas sobre gestión en esta Normativa.

Artículo 139. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 140. Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en Suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 141. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.

Artículo 142. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.

3. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Actuaciones aisladas

Artículo 143. En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación.

En el plano de ordenación se señalan las actuaciones aisladas que delimitan las Normas como un ámbito, por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.

En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

Las actuaciones aisladas son las siguientes:

Artículo 144. Actuaciones Aisladas de Urbanización:

- A.A.1: Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
  - Localización: La Fuente de San Esteban, zona noreste del núcleo, en la prolongación de la calle El Carmen hasta conectar con la calle Lindón Gordo Civil
  - Superficie: 5.429 m²
  - Objeto: completar la urbanización del vial.
  - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Urbanización.
  - Uso: residencial, equipamientos, espacio libre público.
  - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
  - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
  - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

- A.A.2: Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
  - Localización: Boadilla, zona noreste del núcleo conectando en el borde urbano la calle de Abajo y el camino Peramoto.
  - Superficie: 2.736 m²
  - Objeto: regularizar el vial en un ancho de 8 metros y completar la urbanización del mismo.
  - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Normalización y Urbanización.
  - Uso: residencial.
  - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
  - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
  - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas. En cualquier caso y por coherencia, esta actuación deberá ser conjunta.

Artículo 145. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las

determinaciones de la legislación urbanística vigente, según sean actuaciones de urbanización o normalización de fincas.

Artículo 146. Actuaciones Aisladas de Urbanización de gestión pública. El Ayuntamiento asumirá la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promoverá y ejecutará la actuación conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
b) Financiará la actuación imponiendo al propietario de la parcela, cuando proceda, un canon de urbanización, conforme a la legislación urbanística vigente.

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

Estudio de detalle en suelo urbano consolidado

Artículo 148. Estudios de detalle en suelo urbano consolidado: 1. Se define en suelo urbano consolidado un ámbito en el que la ordenación definitiva se establecerá mediante la redacción de un Estudio de Detalle, ED1. Dicho ámbito se grafían en los planos de ordenación y sus condiciones se establecen en los siguientes puntos.

2. La ordenación se incorpora en las presentes Normas como Tomo III.

Artículo 149. ED-1: Sus condiciones se derivan de la delimitación grafiada en los planos de ordenación y de los siguientes puntos:

- Localización: parcelas catastrales 04 y 05 de la manzana 15086 en la zona norte de la Fuente de San Esteban.
- Superficie: 2.592 m²
- Instrumento de Gestión: Estudio de detalle en suelo urbano consolidado.
- Uso: residencial.
- Condiciones de edificación y uso: ordenanza residencial centro. La edificabilidad es la correspondiente a aplicar el índice de edificabilidad de la ordenanza a las parcelas actuales.
- Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación.

Relación de Ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Artículo 150. Relación de ordenanzas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso pormenorizado (dato que ocupa la primera posición), la tipología de edificación (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

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

ORDENANZA 1. Residencial centro
ORDENANZA 2. Residencial 2
ORDENANZA 3. Las Cantinas.
ORDENANZA 4. Industrial.
ORDENANZA 5. Residencial planeamiento asumido.
ORDENANZA 6. Equipamiento colectivo.
ORDENANZA 7. Equipamiento deportivo.
ORDENANZA 8. Espacio libre públicos: parques y jardines.
ORDENANZA 9. Espacio libre público: plazas.
ORDENANZA 10. Viario y comunicación

Calificación: ORDENANZA 1. Residencial Centro.

Artículo 151. Usos pormenorizados:

1. Uso básico predominante: Vivienda unifamiliar.
2. Usos básicos compatibles:
    a. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

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

c. Sólo los usos de alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.

d. Se permitirán establecimientos comerciales y oficinas ubicados siempre por debajo de los locales destinados a vivienda.

e. Uso de garaje y estacionamiento.

f. Como norma general los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos no pueden superar una superficie de 300 m² construidos por parcela, como suma de todos ellos; salvo superiores limitaciones establecidas en supuestos particulares por la normativa sectorial.

g. Ganadero a escala de corral doméstico con la composición anteriormente citada en esta normativa.

3. Usos prohibidos: Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. Usos prohibidos: Se prohíben las actividades industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano y las instalaciones agropecuarias por encima del corral doméstico.

Artículo 152. Edificabilidad:

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima a obtener sobre la superficie bruta de la parcela viene definida por la aplicación del volumen capaz[8]. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del volumen capaz, permitan edificar una superficie mayor a la que resultaría de aplicar a la superficie bruta de parcela un índice de edificabilidad de 2,50 m²/m², deberán ajustarse a este valor de edificabilidad máximo general indicado. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

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

- No se establecen

Artículo 153. Tipología edificatoria: Casco Centro.

Artículo 154. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima: Como norma general 7,50 metros, salvo para los edificios incluidos en catálogo que habrán de tenerse en cuenta las condiciones que establece su ficha correspondiente, según está indicado en el plano de ordenación y cuyas determinaciones prevalecerán sobre estas condiciones generales.
- Altura máxima para las edificaciones auxiliares en los patios de parcela: (talleres, garajes, almacenes agrícolas...) La altura máxima para las edificaciones posibles del patio de parcela, que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, 4,5 metros

[8] Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima, fondo máximo y condiciones de cubierta.

al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente podrán desarrollarse en planta baja pudiendo llegar a tener una altura máxima de cornisa de 3,5 metros y 4,5 m al punto más elevado de la cubierta, con una pendiente máxima de 30º.

- Número de plantas: Baja + 1 + bajocubierta.
- Fondo máximo edificable: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,80 m. más allá del fondo edificado, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela.
- Retranqueos a linderos: En los 15 metros de fondo máximo edificable, la edificación se deberá adosar a ellos.
- Retranqueos a frente de parcela: Se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela. En el caso de que el proyecto de edificación opte por el retranqueo el espacio libre delantero no se podrá ocupar con ningún tipo de edificación auxiliar obligándose a la plantación de un mínimo de dos ejemplares arbóreos de medio-bajo porte, la fachada se ajustará a esta alineación interior y no se permitirán vuelos ni otros retranqueos, el vuelo máximo para balcones en estas fachadas será de 0,60 m.
- Posición de la edificación: La edificación se dispondrá alineada al vial principal sin perjuicio del retranqueo si así lo estima conveniente el promotor y se adosará obligatoriamente a ambos lados. En caso de parcelas con frente superior a 12 m podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; teniendo que adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela y cerrando la parcela en las condiciones definidas en los parámetros estéticos para la zona 1.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 200 m² no se regula. A partir de 200 m² el 80%.

Artículo 155. Parámetros estéticos:

- Cierre de la parcela. En estas parcelas con un marcado uso de vivienda, el cierre de las mismas debe ser coherente con ese carácter urbano y tradicional, por lo tanto se recurrirá a cerramientos permeables que resten opacidad a los viales. Se realizaran con zócalo opaco de fábrica de altura máxima 0,80 m y elementos de rejería u otros cerramientos diáfanos hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m. Los solares con otros usos también se cerrarán con este sistema y características. En el caso de retranqueo del plano de fachada el cerramiento se dispondrá manteniendo la alineación al vial con la tipología de cerramiento permeable anteriormente descrito.

Artículo 156. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y las nuevas no inferiores a 60 m^2.

2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.

Calificación: ORDENANZA 2. Residencial 2.

Artículo 157. Usos Pormenorizados:

1. Uso Básico Predominante: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

2. Usos Básicos Compatibles y condiciones de compatibilidad:

a. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable.

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

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

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

e. Uso de garaje y estacionamiento.

3. Usos Prohibidos: Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. Espectáculo y reunión, las instalaciones industriales, agrícolas o ganaderas (incluida la escala de corral doméstico) y las infraestructuras y servicios de carácter no urbano.

Artículo 158. Edificabilidad:

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 1,30 m^2/m^2. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

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

- No se establece

Artículo 159. Tipología edificatoria: unifamiliar adosada, unifamiliar aislada y multifamiliar en bloque.

Artículo 160. Parámetros de ocupación y volumen

- Número de plantas:
    - Baja + 1 + bajo cubierta = 7,50 metros para vivienda unifamiliar.
    - Baja + 2 + bajocubierta = 10,50 metros para multifamiliar en bloque.
- La altura máxima: La anteriormente definida en función de la tipología elegida medida desde la rasante a la parte superior del alero, en el punto medio de la fachada.
- Fondo máximo de la edificación: Se regula en función de la tipología elegida.
    - Unifamiliar adosada: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 metros.
    - Unifamiliar aislada: No se regula, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima.
    - Multifamiliar en bloque: la edificación se dispondrá en bloques abiertos con fondo máximo edificable de 20 metros, siempre sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima.
- Ocupación de la parcela: Para todas las tipologías, adosada, aislada y multifamiliar en bloque, sufija en el 80%.

Artículo 161. Condiciones estéticas.

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

Artículo 162. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y para las nuevas se establece en función de la tipología elegida:
    - Unifamiliar adosada: no inferiores a 120 m².
    - Unifamiliar aislada: no inferiores a 300 m²
    - Multifamiliar en bloque: no inferiores a 700 m²

2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a:
    - Unifamiliar adosada: 6 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m. de diámetro.
    - Unifamiliar aislada: 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 610 m. de diámetro
    - Multifamiliar en bloque: 30 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 30 m. de diámetro

Calificación: ORDENANZA 3. Las Cantinas

Artículo 163. Usos Pormenorizados:

1. Uso básico predominante: Vivienda.

2. Usos Básicos Compatibles: Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa Reguladora, con las intensidades de uso indicadas posteriormente y cumpliendo las siguientes determinaciones:

a. De forma general son usos compatibles todos aquellos para los que no se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico o en polígonos industriales, a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, impacto ambiental, accesos, ruidos, ventilación u otras circunstancias especiales; conforme a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable

b. Se consideran compatibles el uso industrial, siempre y cuando éste último se desarrolle en parcela única y cumpla con las determinaciones expuestas en la Ley 11/2003, de 8 de Abril, de Prevención ambiental de Castilla y León, obteniendo un informe favorable de la Comisión de Prevención Ambiental. Se admite en parcelas de uso industrial el uso de vivienda vinculado a la explotación.

c. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda. Los establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

d. Ganadero a escala de corral doméstico con la composición anteriormente citada en esta normativa.

3. Usos Prohibidos: Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. Se prohíben las actividades industriales de carácter extractivo, las infraestructuras de carácter no urbano.

Artículo 164. Edificabilidad.

1. Total sobre la parcela:

- Para el uso residencial, con carácter general, se establece una edificabilidad máxima de 0,41 m²/ m² a aplicar sobre la superficie bruta de parcela.
- Para el uso de taller industrial la edificabilidad será de 0,75 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de parcela.
- Para ambos usos en caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su edificabilidad no podrá acumularse para su aprovechamiento sobre la edificación principal o nuevas construcciones, dentro de la misma parcela siempre que esta supere la ocupación o edificabilidad máxima permitidas.

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

- Para las parcelas con uso de vivienda, como predominante, se establece una intensidad mínima de 80%.
- Para las parcelas con uso industrial se establece una intensidad mínima para dicho uso de 60%.

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

Artículo 165. Tipología edificatoria: Edificación Aislada / Pareada.

Artículo 166. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima:
  - Para el uso residencial: 4,50 m.
  - Para el uso taller industria: 7,0 m a cara inferior de cercha, 12,50 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte inferior del alero, que solo podrá ser superada por las instalaciones con necesidades técnicas de superarla
- Número de plantas:
  - Para el uso residencial: baja + bajocubierta
  - Para el uso taller industria: baja +1
- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 m. como mínimo. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de Suelo urbano (línea discontinua), deberá cumplirse el mayor de los dos. En el caso de optar por la tipología pareada, se sobreentiende que sólo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dimensión (en este caso de una dimensión mínima de 4 m. al lindero lateral al que no se adosa) y además la parcela debe mantener más de 9,5 m. de anchura desde su frente. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos viviendas.
- Alineación de la edificación: De forma obligatoria, los cierres de parcela deberán mantener las alineaciones señaladas en el plano.
- Ocupación máxima de la parcela:
  - Para el uso residencial, con carácter general se establece una ocupación máxima del 40% sobre la superficie bruta de parcela.
  - Para el uso taller industria la ocupación máxima será del 70%.
- Número máximo de viviendas: Se establece un máximo de 1 vivienda por parcela, tanto para aquellas con uso residencial como para las de uso industrial taller.
- Plazas de aparcamiento: Se preverá, como mínimo dentro de la parcela:
  - Una plaza de aparcamiento en el uso residencial.
  - Dos plazas de aparcamiento en el uso industrial, taller.
  - Tres plazas en el caso de albergar la parcela los usos de comercial, servicios u oficinas.

Artículo 167. Condiciones estéticas:

- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. El tratamiento exterior de las medianeras deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados.

Artículo 168. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima las existentes el día de la Aprobación Inicial y en el caso de uso residencial las nuevas no inferiores a 500 m². Las parcelas de uso industrial deberán

obligatoriamente tener frente al vial de servicio de la carretera nacional que constituye el límite norte del sector "Las Cantinas".

2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes de uso residencial deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro para el uso residencial. Para el uso de taller almacén el frente mínimo se define en 20 m.

Calificación: ORDENANZA 4. Industrial

Artículo 169. Usos Pormenorizados:

1. Uso básico predominante: Industrial.

2. Usos Básicos Compatibles: Se permiten todos los usos básicos citados en la presente Normativa Reguladora, con las intensidades de uso indicadas posteriormente y cumpliendo las siguientes determinaciones:

a. Se permiten los usos de comercio, oficina siempre que estén vinculados a la actividad principal de uso industrial o que su contenido esté orientado al servicio de dichas actividades.

b. Se permite el uso residencial siempre que esté vinculado a la actividad principal de uso industrial, custodia de las instalaciones, vivienda de trabajadores.

3. Usos Prohibidos: Todos los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores. Se prohíben las actividades industriales de carácter extractivo y las infraestructuras de carácter no urbano.

Artículo 170. Edificabilidad.

1. Total sobre la parcela: con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²/ m² a aplicar sobre la superficie bruta de parcela.

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

- La suma de los usos compatibles no debe superar el 40% de la edificabilidad total.

Artículo 171. Tipología edificatoria: Nave aislada o adosada.

Artículo 172. Parámetros de ocupación y volumen:

- La altura máxima: Como norma general 12,00 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta. La altura máxima autorizada sólo podrá incrementarse para aquellas instalaciones cuyas necesidades técnicas lo requieran. Dentro del volumen máximo se podrá hacer la división vertical de pisos necesaria para el desarrollo de la actividad, para cada uno de los usos permitidos. Se permite la cubierta plana y la ubicación en cubierta, de instalaciones.

- Fondo máximo de la edificación: No se regula.

- Alineación de la edificación: Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de la edificación respecto al frente a vial público de 10 m. Este espacio recibe el nombre

de patio industrial, su uso es el de aparcamiento y movimiento de vehículos, al aire libre o bajo rasante para la actividad industrial. En esta zona se prohíben otro usos. Se permiten edificaciones acordes a los usos permitidos siempre que no sobrepasen una edificabilidad de 0,08 m²/m² sobre la superficie de patio industrial a deducir de la edificabilidad total calculada sobre la superficie bruta de parcela y siendo la altura máxima permitida 3,5 m.

Se establece un retranqueo mínimo respecto al fondo de la parcela de 5 metros y respecto a linderos laterales de 4 metros en caso de tipología aislada.

- Ocupación máxima de la parcela: No se podrá superar el 70%.

Artículo 173. Condiciones estéticas:

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

Artículo 174. Condiciones de parcela edificable:

1. Parcela mínima las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas urbanas consolidadas de uso industrial fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 500 m².

2. Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 15 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 15 m. de diámetro.

Calificación: ORDENANZA 5. Planeamiento Asumido

Artículo 175. Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior (Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos.

Calificación: ORDENANZA 6. Equipamiento colectivo.

Artículo 176. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Colectivo.

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

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 177. Edificabilidad.

1. Edificabilidad total sobre la parcela y Tipología: Con carácter general, si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En los

equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.

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

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

Artículo 178. Tipología y parámetros de ocupación y volumen.

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

Para el resto, las condiciones serán las del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno.

Artículo 179. Condiciones de parcela edificable.

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

Calificación: ORDENANZA 7. Equipamiento deportivo.

Artículo 180. Usos Pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Deportivo.

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

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 181. Edificabilidad e intensidades para uso Equipamiento Colectivo.

1. Edificabilidad total sobre la parcela: 1 m^2/m^2 para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m^2/m^2 para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.

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

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

Artículo 182. Tipología edificatoria.

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

Artículo 183. Parámetros de ocupación y volumen.

1. Altura máxima: Para espacios deportivos cerrados según necesidades funcionales definidas en el proyecto técnico. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m. al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.

2. Posición de la edificación: Será el proyecto el que defina, en función de las necesidades de accesibilidad, aparcamiento y actividad deportiva la posición que

ocupan las construcciones, siempre dentro de las alineaciones señaladas en el plano de ordenación. En cualquier caso, deberá dejarse una separación mínima a cualquier edificación próxima, de dimensión igual o mayor a la altura al alero o al elemento más alto de la fachada del nuevo edificio.

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

Artículo 184. Condiciones estéticas.

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

Artículo 185. Condiciones de parcela edificable.

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

Calificación: ORDENANZA 8. Espacio libre público: Parques y jardines.

Artículo 186. Identificación en plano y descripción: Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales o simplemente el paseo y estancia dentro de un marco con predominio de los espacios verdes.

Artículo 187. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Zonas Verdes.

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

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

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 188. Edificabilidad.

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m^2/m^2.

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

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

Artículo 189. Tipología edificatoria.

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

Artículo 190. Parámetros de ocupación y volumen.

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

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

Calificación: ORDENANZA 9. Espacio libre público: Plazas.

Artículo 191. Identificación en plano y descripción: Se indican en el plano de ordenación como Espacios Libres Públicos y se diferencian mediante una trama indicada en la leyenda como tal. El fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales.

Artículo 192. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Otras áreas libres.

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

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

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 193. Edificabilidad.

1. Total sobre la parcela: Aunque este uso carece de edificabilidad con fines constructivos, se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público, que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m^2/m^2.

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

- El uso de Zona Verde: máximo 50%.
- El uso de Hostelería: máximo 5%.

Artículo 194. Tipología edificatoria.

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

Artículo 195. Parámetros de ocupación y volumen.

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

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

Calificación: ORDENANZA 10. Viario y comunicación.

Artículo 196. Usos pormenorizados.

1. Uso básico predominante: Viario y Comunicación.

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

3. Usos prohibidos: El resto.

Artículo 197. Edificabilidad: Los terrenos de viario y comunicación carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

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

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Definición e introducción a su gestión.

Artículo 198. Delimitación y sectores. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria Vinculante, estas Normas establecen para el municipio de La Fuente de San Esteban, un área clasificada como suelo urbano no consolidado y otra de suelo urbanizable. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de suelo urbano y urbanizable, en los planos de ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 199. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de 13 sectores: 4 dentro de suelo urbano no consolidado y 9 sectores delimitados en suelo urbanizable.

2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la legislación urbanística aplicable.

Artículo 200. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo, la redacción de un Estudio de Detalle para el caso de suelo urbano y Plan Parcial para el caso de Suelo Urbanizable; que definan la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada.

Condiciones generales para todos los sectores.

Artículo 201. Condiciones generales de ordenación respecto a los servicios urbanos: El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente Proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El Proyecto de Urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Artículo 202. Medida para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas. se establece la necesidad con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, que se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. Así como la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente

(Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido) y en su caso la normativa autonómica. Los gastos ocasionados por lo estudio de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica que sean necesarios correrán a cargo del promotor.

Artículo 203. Medidas cautelares para los suelos atravesados por tendidos eléctricos: Los sectores afectados por el tendido de líneas de energía eléctrica, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

Artículo 204. Medidas cautelares de protección de las vías pecuarias: Los sectores afectados por el trazado de vías pecuarias, deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia de vías pecuarias, en particular la Ley estatal 3/1995 de Vías Pecuarias.

Artículo 205. Medidas cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: La realización de las obras y movimientos del terreno necesarios para la ejecución del Proyecto de Urbanización, requieren la realización de seguimientos arqueológicos en los siguientes casos:

- Cuando se presenten descubrimientos incluidos en la categoría de hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal y como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.

Artículo 206. Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos y arroyos: 1. En el caso de los sectores que se vean incluidos total o parcialmente dentro de la zona de policía de un cauce fluvial definida en la Ley de Aguas (100 m.) deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río o arroyo, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.
- En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc; así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.
- A estos efectos, se considerará prioritario preservar su cauce minimizando las alteraciones que el proceso de urbanización pueda ocasionar en su cuenca de recepción.

2. Para los sectores que se vean afectados por ríos o arroyos canalizados, así como por canales, se deberá acondicionar el cauce, valorando la posibilidad de su soterramiento en los casos en que sea más aconsejable interviniendo de acuerdo a las medidas de seguridad que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero.

Capítulo 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA TODOS LOS SECTORES.

Artículo 207. Sector U1 "Comandancia":

1. Es un sector de suelo urbano no consolidado ubicado al sureste de la estructura urbana del municipio con una situación interior al suelo urbano consolidado delimitado por el Paseo de la Estación y la carretera SA-315.
2. Se considerará vinculante las determinaciones fijadas en la ficha de ordenación.

Artículo 208. Sector U2 "La Estación":

1. Sector de Suelo Urbano No Consolidado, situado al sureste del núcleo de La Fuente de San Esteban, entre el vial urbano denominado Paseo de la Estación y la carretera SA-315. Este sector viene a consolidar una zona de borde donde ya existen crecimientos discontinuos, edificaciones aisladas y equipamientos.
2. Se establece como vinculante las determinaciones fijadas en la ficha de ordenación.
3. Será vinculante la ejecución de una conexión en superficie del viario del sector con la carretera SA-315.

Artículo 209. Sector U3 "Travesía la Calzada":

1. Sector de Suelo Urbano no Consolidado ubicado en el sur del núcleo de Boadilla.
2. El trazado viario se apoya en los viarios existentes por lo que se establece como vinculante.
3. No se ha previsto reservas dentro de estos sectores para nuevos equipamientos y espacios libres públicos de forma que los mínimos que se exigen por la legislación deberán ser previstos por el Estudio de Detalle.

Artículo 210. Sector UR1 "Valdequintana":

1. Se trata de un sector de suelo urbanizable delimitado de borde, ubicado al norte del núcleo de La Fuente de San Esteban en continuidad con el suelo urbano. Por su situación se encuentra afectado y resultan vinculantes:
    a. Zona límite de edificación de la Ley de Carreteras respecto de la SA-315 ubicada a 21 metros desde el eje de la calzada.
2. Se establece como vinculante el trazado viario reflejado en el Plano de Ordenación. Igualmente se establece como vinculante para la ordenación que establezca el plan parcial, la obligatoriedad de romper la continuidad del frente edificado correspondiente a la acera norte del vial con la realización de un vial de ancho mínimo 7 metros. En el plano de ordenación se grafía de forma indicativa.

Artículo 211. Sectores UR2 "El Cardenal":

1. Sector de suelo urbanizable delimitado ubicados en el borde este igualmente en continuidad con el núcleo al otro lado de la carretera SA-315.

2. Por su situación se encuentra afectado y resultan vinculantes:
    a. Zona límite de edificación de la Ley de Carreteras respecto de la SA-315 ubicada a 21 metros desde el eje de la calzada.
    b. Zona de policía de aguas respecto del Arroyo del Parral situada a 100 metros desde el cauce.
3. Se establece como vinculante el trazado viario reflejado en el Plano de Ordenación con la finalidad de conectar los sectores en la trama urbana existente y completar la estructura viaria general en esta zona y la localización de las cesiones de espacios libres públicos a fin de crear un corredor verde siguiendo el trazado del arroyo del Parral.
4. Se delimitará una franja de 25 m. de anchura que separe la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m. que podrá estar incluido en la citada franja.

Artículo 212. Sectores UR3 "Las Regueritas":

1. Sector de suelo urbanizable delimitado ubicado en el borde sur del núcleo continuando de forma compacta el crecimiento por esta zona.
2. Se establece como vinculante el trazado viario reflejado en los planos de ordenación cuyo objetivo es articular la estructura dando continuidad a los viales existentes y la localización de las cesiones de espacios libres públicos vinculadas al cauce del arroyo del Parral. Se establece la obligatoriedad de crear un vial de conexión con el Paseo de la Estación que definirá el plan parcial que lo desarrolle.
3. Se prohíbe la creación de frentes edificados continuos de más de 120 metros para cualquier tipo de edificación que se realice en el sector.
4. Por su situación se encuentra afectado y resultan vinculantes:
    a. Zona de policía de aguas respecto del Arroyo del Parral situada a 100 metros desde el cauce.
    b. Determinaciones de la legislación sectorial del sector eléctrico.

Artículo 213. Sector UR4 "El Juncal":

1. Sector de suelo urbanizable delimitado ubicado al suroeste en continuidad con la estructura urbana.
2. Se establece como vinculante la localización de los espacios libres públicos grafiados en el plano de ordenación con carácter de mínimos (el plan parcial definirá la localización del resto de las cesiones correspondientes) y la conexión con la Avenida de Salamanca mediante vial de coexistencia definido en el plano de ordenación.
3. Por su situación el sector UR4 se encuentra afectado y resulta vinculante:
    a. Ancho reconocido para la vía pecuaria "Cordel Sancti-Spíritus" en el proyecto de clasificación de vías pecuarias que se ha trasladado a los planos de ordenación. En esta zona solo son posibles los usos de viario y espacio libre público.

Artículo 214. Sectores UR5 y UR6 "Los Carriles II y I":

1. Sectores de suelo urbanizable delimitado ubicados al oeste en continuidad con la estructura urbana, en una situación similar de continuidad espacial

con el suelo urbano actual a la del sector UR4.

2. Se establece como vinculante el trazado viario y las líneas límite de edificación todo ello reflejado en los planos de ordenación
3. Por su situación el sector UR5 se encuentra afectado y resulta vinculante:
    a. Ancho reconocido para la vía pecuaria "Cordel de Sancti-Spíritus" en el proyecto de clasificación de vías pecuarias que se ha trasladado a los planos de ordenación. En esta zona solo son posibles los usos de viario y espacio libre público.

Artículo 215. Sector UR7 "El Coso":

1. Sector de suelo urbanizable delimitado heredado del planeamiento anterior con uso predominante colectivo, espectáculo y reunión. Se ubica en la zona de "El Cruce".
2. Por su situación el sector UR7 se encuentra afectado y resulta vinculante:
    a. Condiciones particulares respecto de la línea de ferrocarril Medina-Fuentes de Oñoro:
        - Zona de dominio público: 8 metros desde la arista exterior.
        - Línea límite de edificación: de forma general se establece en 50 metros desde la arista exterior. El plan parcial que desarrolle el sector valorará la necesidad de solicitar una reducción de la línea límite de edificación para favorecer la ubicación de actividades que así lo requieran.
    b. Condiciones particulares respecto de la carretera nacional N-620:
        - Línea límite de edificación: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.
        - Zona de dominio público: 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
        - Zona de servidumbre: 8 metros desde la arista exterior.
    c. Condiciones particulares respecto de la SA-315:
        - Línea límite de edificación: 21 metros desde el eje de la calzada.
    d. Condiciones particulares respecto a espacios libres.
        - Las reservas de espacios libres se concentrarán en las áreas de mayor densidad arbórea y en los hábitats de las especies amparadas por el Decreto 63/2007, que deben identificarse en los estudios previos.
3. Condiciones respecto de los usos compatibles
    e. Se condicionan los usos residenciales, en el caso de establecerse como compatibles por el PP, en un máximo del 30% de la densidad máxima de edificación del sector y en un máximo de 35 viviendas.

Artículo 216. Sector UR8 "La Fábrica":

1. Sector de suelo urbanizable delimitado con uso predominante industrial permitiéndose como uso compatible el residencial.
2. En el caso de que el plan parcial opte por incluir el uso residencial en la zonificación del sector se establece como vinculante la ubicación de dicho uso en continuidad con el espacio libre público del sector U4 que constituye

el límite norte del sector UR8.

3. Por su situación el sector UR8 se encuentra afectado y resulta vinculante:
    a. Condiciones particulares respecto de la carretera SA-315:
        - Línea límite de edificación ubicada a 21 metros desde el eje de la calzada.
    b. Condiciones particulares respecto de la autovía A-62:
        - Línea límite de edificación: 50 metros desde la arista exterior de la calzada.
        - Zona de dominio público: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
        - Zona de servidumbre: 25 metros desde la arista exterior.
    c. Determinaciones de la legislación sectorial del sector eléctrico.
4. Se condicionan los usos residenciales, en el caso de establecerse como compatibles por el PP, en un máximo del 30% de la densidad máxima de edificación del sector y en un máximo de 103 viviendas.
5. El desarrollo del nuevo suelo logístico-industrial conlleva la generación de nuevos residuos que el correspondiente Plan Parcial deberá resolver adecuadamente, adaptándose, entre otra normativa sectorial, al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León (2006-2010) y al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010).
6. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente del actual punto de abastecimiento de agua potable del municipio.
7. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente respecto del actual punto de depuración y vertido del municipio.

Artículo 217. Sector UR9 “El Majadal”:

1. Sector de suelo urbanizable delimitado con uso exclusivo industrial.
2. Por su situación el sector UR9 se encuentra afectado y resulta vinculante:
    a. Condiciones particulares respecto de la carretera nacional N-620:
        - Línea límite de edificación: 25 metros desde la arista exterior de la calzada.
        - Zona de dominio público: 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
        - Zona de servidumbre: 8 metros desde la arista exterior.
    b. Condiciones particulares respecto de la autovía A-62:
        - Línea límite de edificación: 50 metros desde la arista exterior de la calzada.
        - Zona de dominio público: 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
        - Zona de servidumbre: 25 metros desde la arista exterior.
    c. Condiciones particulares respecto a espacios libres.
        - Las reservas de espacios libres se concentrarán en las áreas de mayor densidad arbórea y en los hábitats de las

especies amparadas por el Decreto 63/2007, que deben identificarse en los estudios previos.

3. Los usos compatibles no industriales no pueden superar el 20% de la edificabilidad permitida.
4. El desarrollo del nuevo suelo logístico-industrial conlleva la generación de nuevos residuos que el correspondiente Plan Parcial deberá resolver adecuadamente, adaptándose, entre otra normativa sectorial, al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León (2006-2010) y al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010).
5. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente del actual punto de abastecimiento de agua potable del municipio.
6. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente respecto del actual punto de depuración y vertido del municipio.

Fichero de Sectores

Sector nº U1 Denominación Comandancia

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

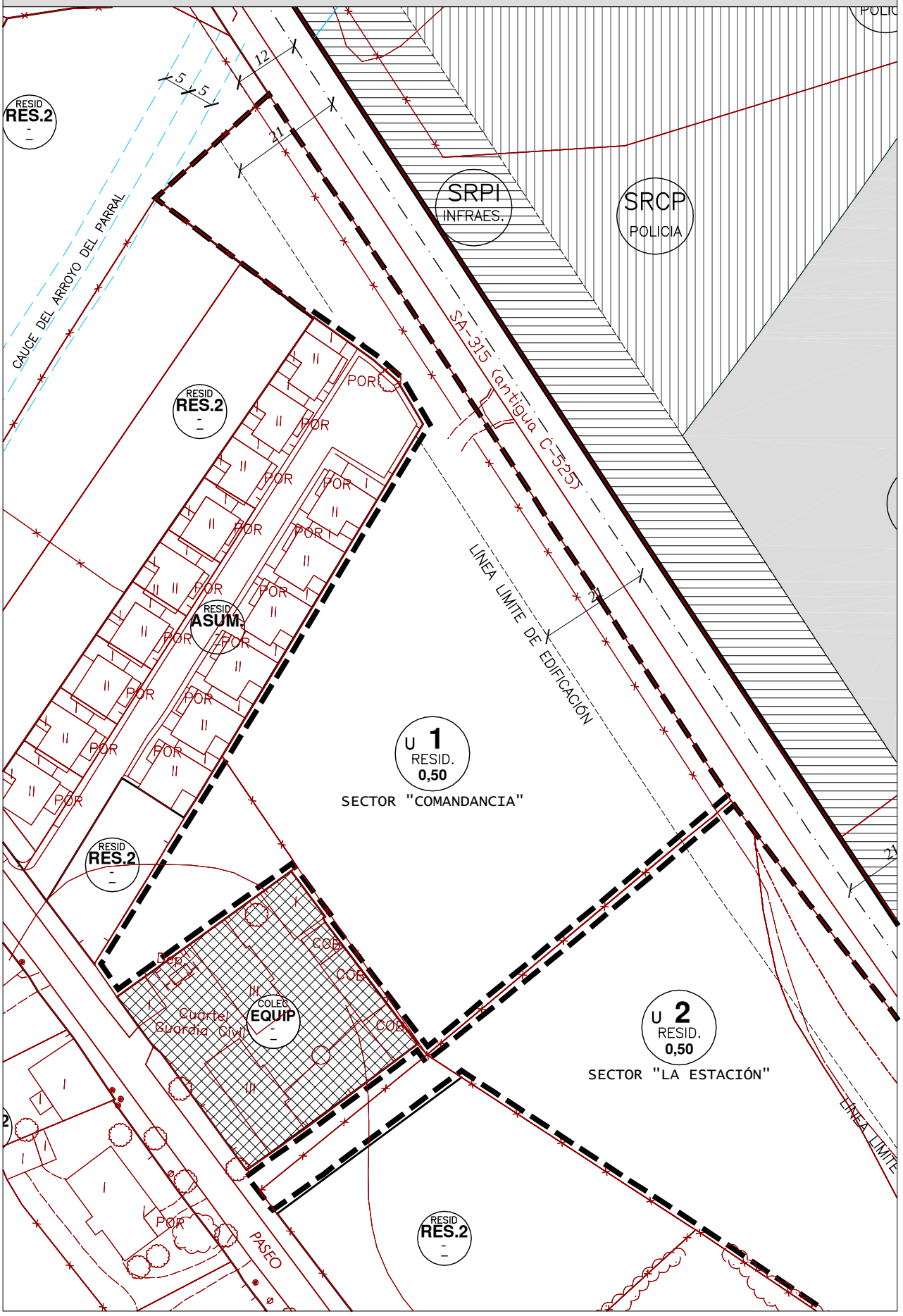
Superficie del sector delimitado	(S_1):	8.005,42 m²	Sin D.U.G. (S_2):	8.005,42 m²
	total según delimitación en planos			8.005,42 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	A definir por el ED			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	4.002,71 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 8 y 24 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	8
			Máximo legal (30 viv/ha):	24
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Resulta vinculante la afección de la línea límite de edificación respecto de la carretera SA-315. Es vinculante la creación de un paseo arboldado paralelo a la carretera y la continuidad del trazado viario que se defina con el sector adyacente U2 "La Estación"			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **U1** Denominación : **COMANDANCIA**

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



Escala- 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50

Sector nº U2 Denominación La Estación

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

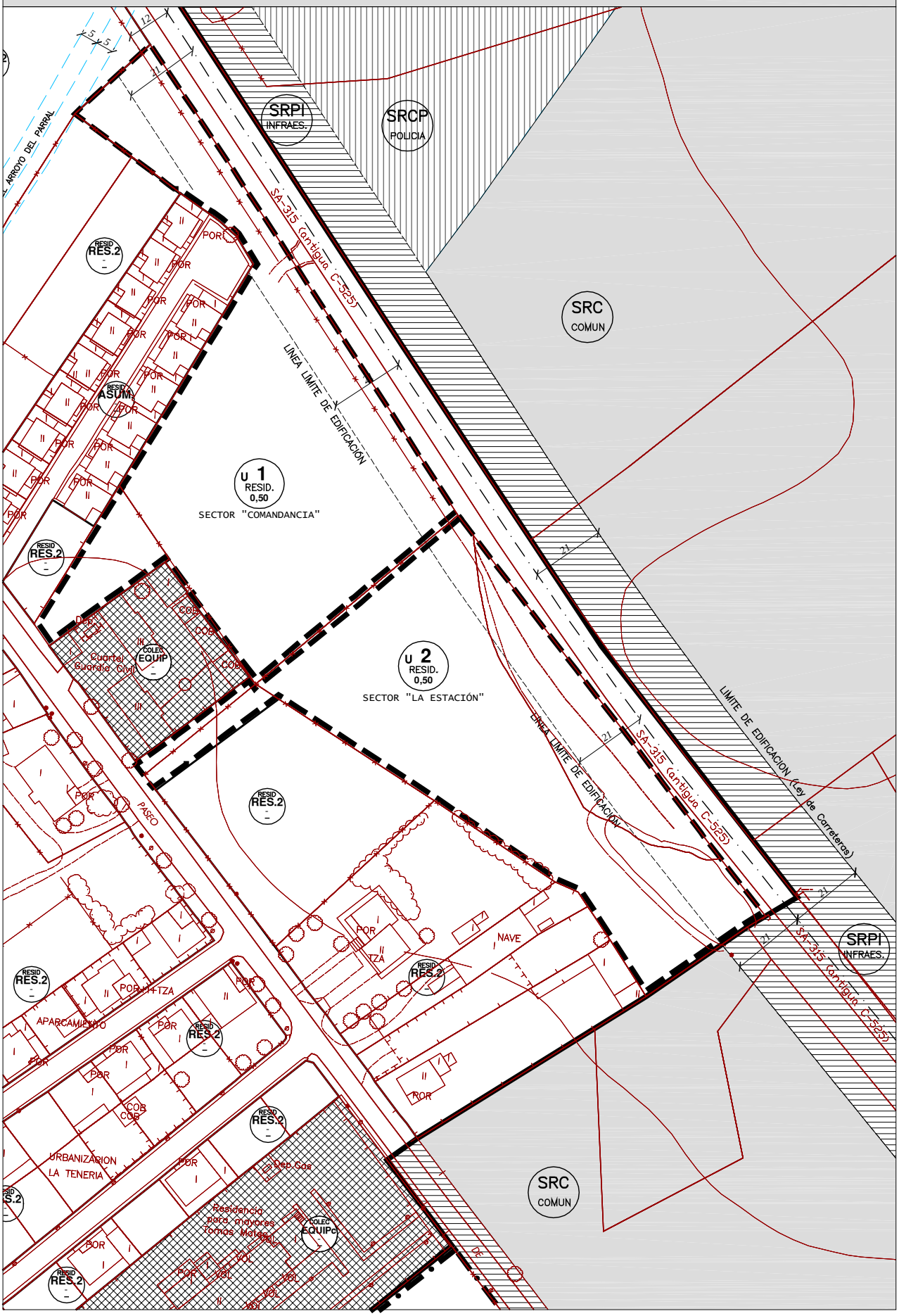
Superficie del sector delimitado	(S_1):	7.671,76 m²	Sin D.U.G. (S_2):	7.671,76 m²
	total según delimitación en planos			7.671,76 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	A definir por el ED			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	3.835,88 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 7 y 23 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	7
			Máximo legal (30 viv/ha):	23
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Resulta vinculante la afección de la línea límite de edificación respecto de la carretera SA-315. Es vinculante la creación de un paseo arboldado paralelo a la carretera y la continuidad del trazado viario que se defina con el sector adyacente U1 "Comandancia"			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **U2** Denominación : **LA ESTACIÓN**

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



Escala- 1 : 1.500

0 7,5 15 30 45 60 75

N

Sector nº U3 Denominación Travesía la Calzada

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

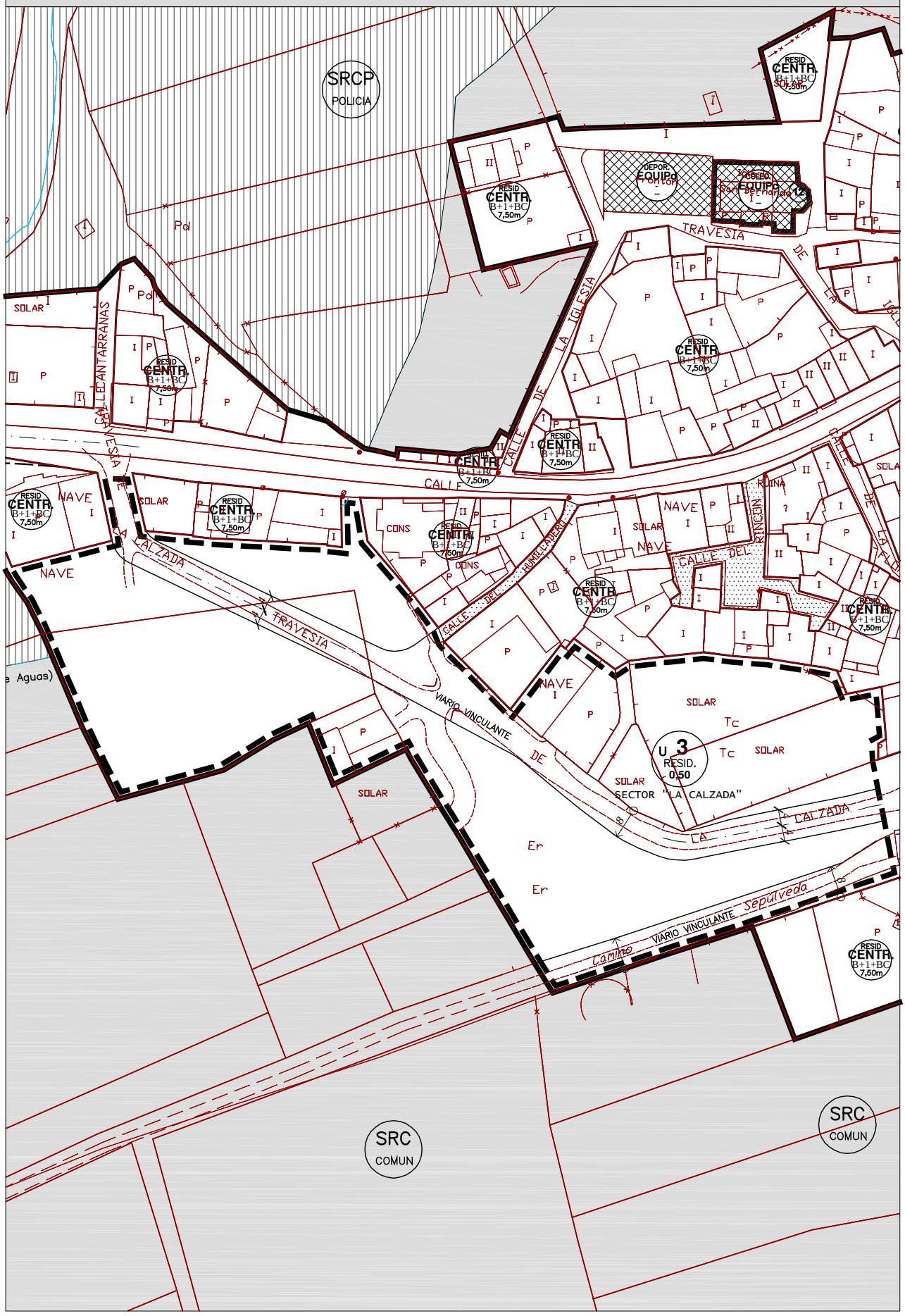
Superficie del sector delimitado	(S_1):	12.830,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	12.830,00 m²
	total según delimitación en planos			12.830,00 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	A definir por el ED			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	6.415,00 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 12 y 38 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	12
			Máximo legal (30 viv/ha):	38
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación. Es vinculante la alineación de la edificación respecto a la línea de edificación de la manzana existente de suelo urbano consolidado.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **U3** Denominación : **LA CALZADA**

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



Escala- 1 : 1.500

0 7,5 15 30 45 60 75

Sector nº UR1 Denominación Valdequintana

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

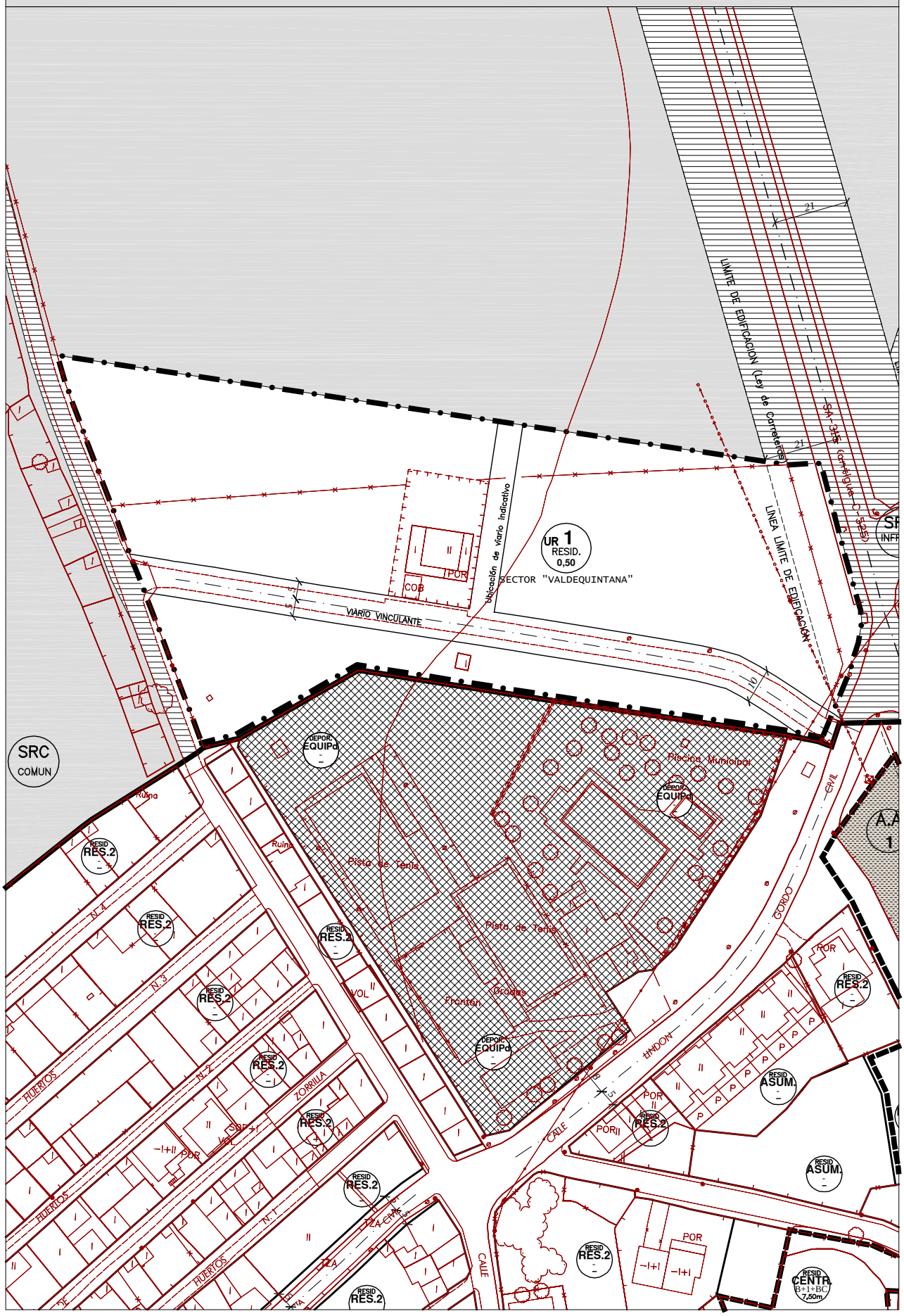
Superficie del sector delimitado	(S_1):	16.621,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	16.621,00 m²
	total según delimitación en planos			16.621,00 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	8.310,50 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 16 y 49 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	16
			Máximo legal (30 viv/ha):	49
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación. Es vinculante la ejecución de un vial de ancho mínimo 7 m que romperá la continuidad del frente edificado de la acera norte del viario vinculante. La ubicación de este viario en plano es orientativa			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR1** Denominación : **VALDEQUINTANA**

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



Escala- 1 : 1.500

0 7.5 15 30 45 60 75

Sector nº UR2 Denominación El Cardenal

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

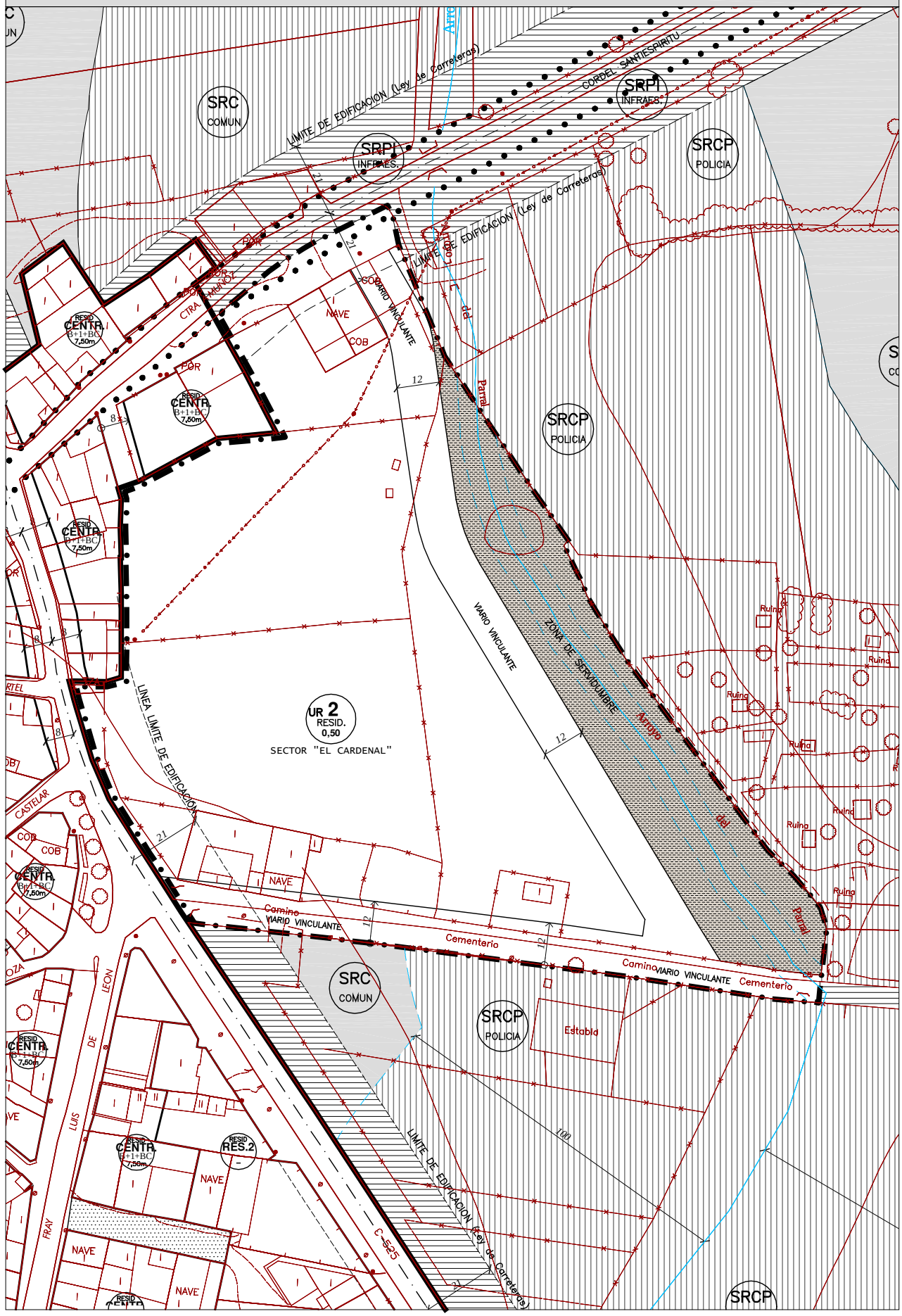
Superficie del sector delimitado	(S_1):	25.346,55 m²	Sin D.U.G. (S_2):	25.192,55 m²
	total según delimitación en planos			25.346,55 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	12.596,28 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 25 y 75 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	25
			Máximo legal (30 viv/ha):	75
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	154,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación. Se establece como vinculante la localización de la cesión de espacios libres públicos vinculados al cauce del arroyo El Parral. Se delimitará una franja de 25 m de ancho que separe la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, así como un camino perimetral de 5 m que podrá ser incluido en la citada franja.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR2** Denominación : **EL CARDENAL**

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



Escala- 1 : 1.500

0 7.5 15 30 45 60 75

Sector nº UR3 Denominación Las Regueritas

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

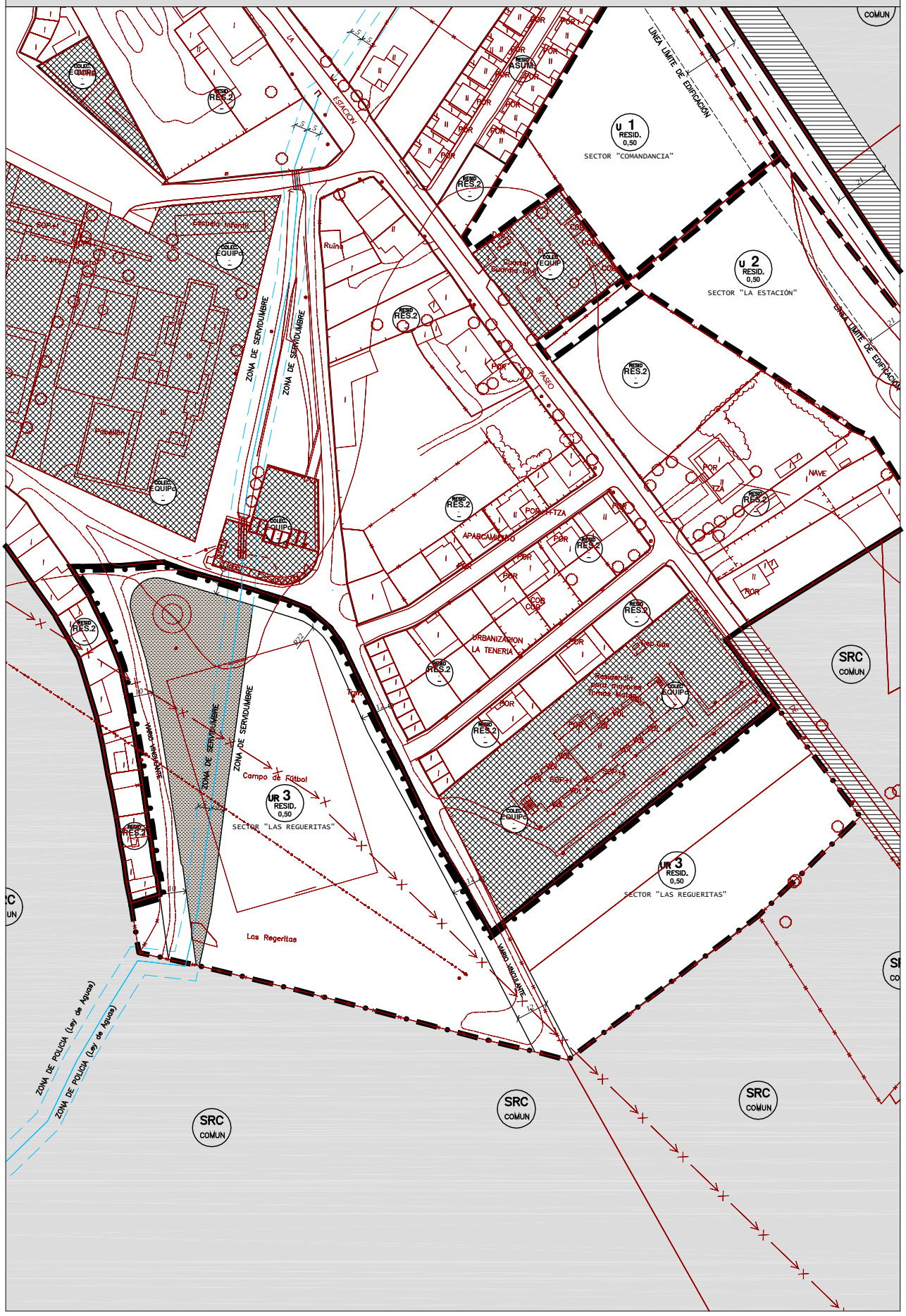
Superficie del sector delimitado	(S_1):	24.830,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	24.830,00 m²
	total según delimitación en planos			24.830,00 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	12.415,00 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 24 y 74 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	24
			Máximo legal (30 viv/ha):	74
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación. Es vinculante la realización de un vial de conexión con el Paseo de la Estación. Se prohibe la creación de frentes edificados de más de 120 m para cualquier tipo de edificación. Se establece como vinculante la localización de la cesión de espacios libres públicos vinculados al cauce del arroyo El Parral.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR3** Denominación : **LAS REGUERITAS**

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



Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

N

Sector nº UR4 Denominación El Juncal

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

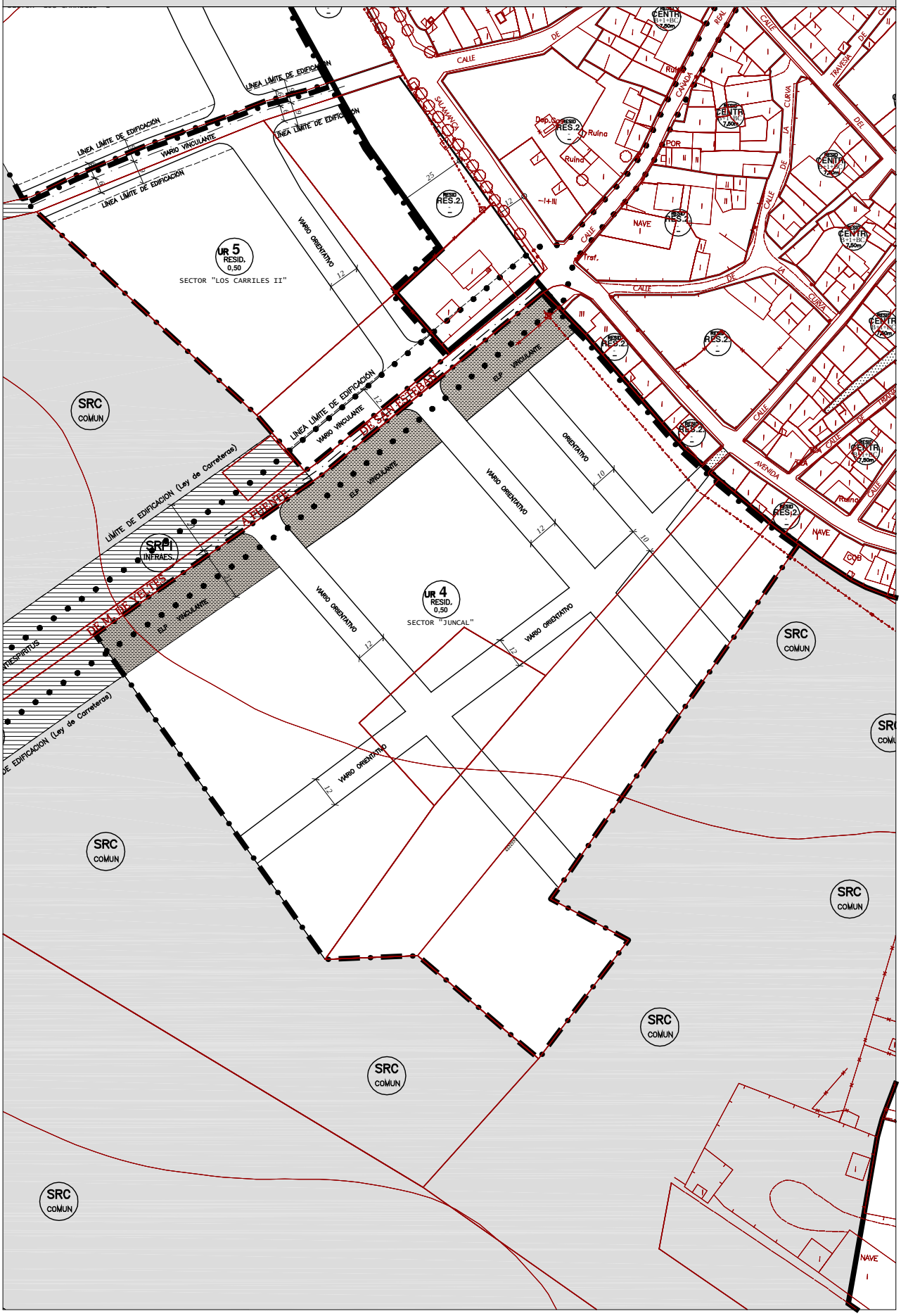
Superficie del sector delimitado	(S_1):	38.341,25 m²	Sin D.U.G. (S_2):	36.661,25 m²
	total según delimitación en planos			38.341,25 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	18.330,63 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 36 y 109 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	36
			Máximo legal (30 viv/ha):	109
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	1.680,00 m²	Cordel Santi Espiritu	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece como vinculante la localización de la cesión de espacios libres públicos grafiada en el plano de ordenación con carácter de mínimos			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR4** Denominación : **JUNCAL**

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



Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Sector nº UR5 Denominación Los Carriles I

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

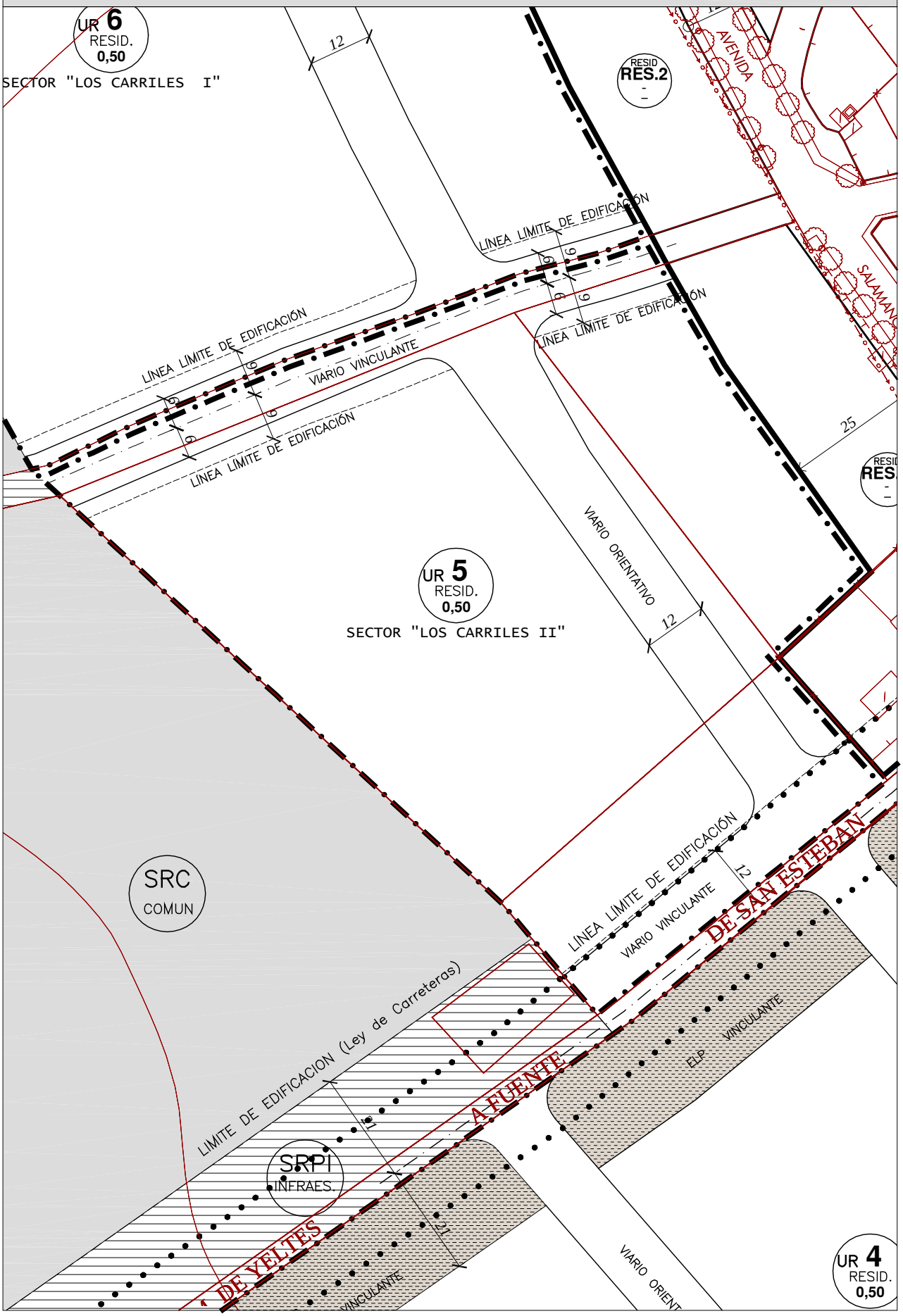
Superficie del sector delimitado	(S_1):	12.319,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	11.627,00 m²
	total según delimitación en planos			12.319,00 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	5.813,50 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 11 y 34 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	11
			Máximo legal (30 viv/ha):	34
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	692,00 m²	Cordel Santi Espiritu	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	La ordenación mantendrá la titularidad pública del suelo correspondiente a la vía pecuaria destinándolo a espacio libre público o a vial. Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR5** Denominación : **LOS CARRILES II**

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



Escala- 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50

Sector nº UR6 Denominación Los Carriles II

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

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

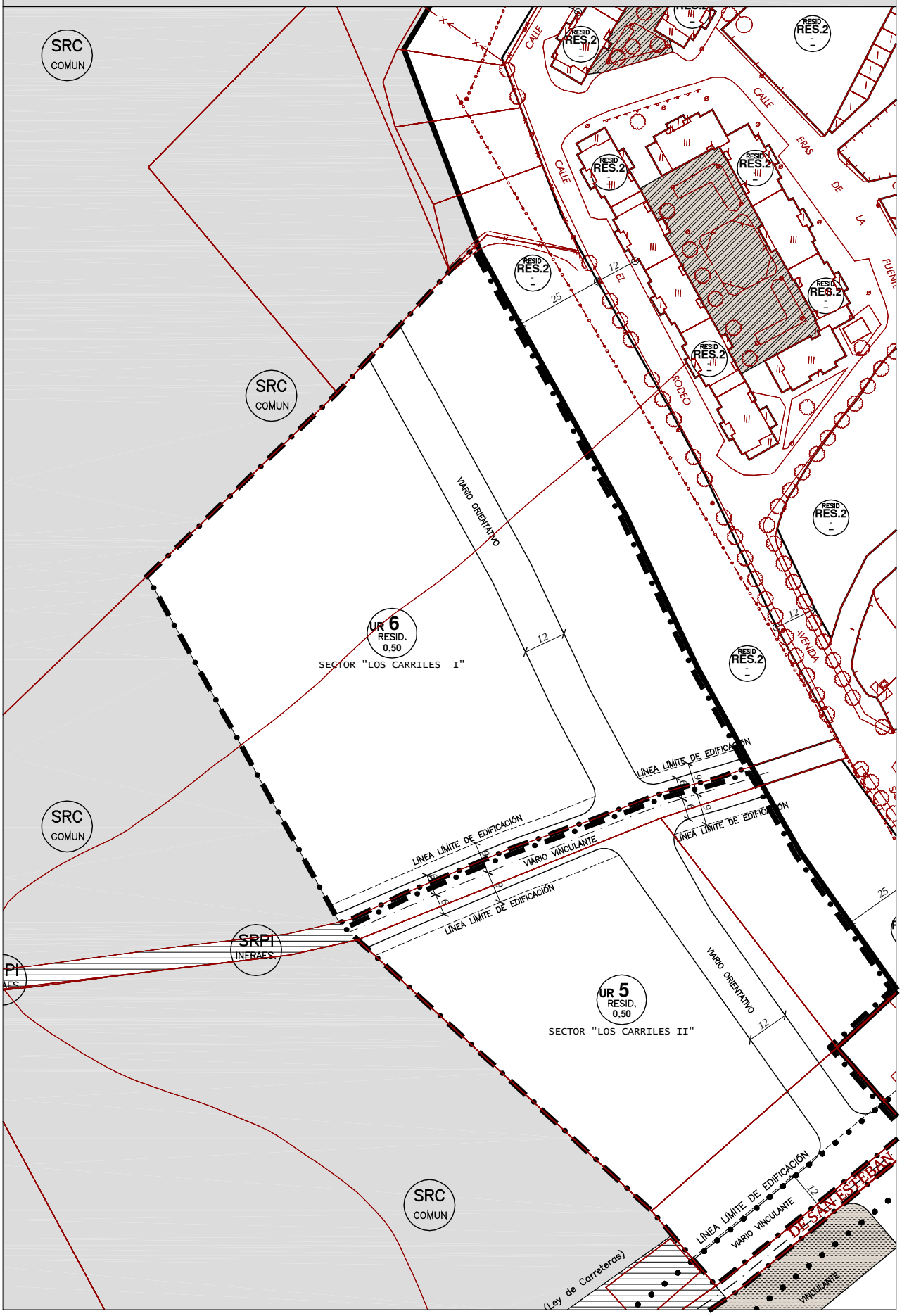
Superficie del sector delimitado	(S_1):	17.143,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	17.143,00 m²
	total según delimitación en planos			17.143,00 m²
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	8.571,50 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S_2)	Entre 17 y 51 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	17
			Máximo legal (30 viv/ha):	51
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece vinculante el trazado viario señalado como tal en los planos de ordenación.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR6** Denominación : **LOS CARRILES I**

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



Escala- 1 : 1.500

0 7.5 15 30 45 60 75

Sector nº UR7 Denominación El Coso

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, sin ordenación detallada

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

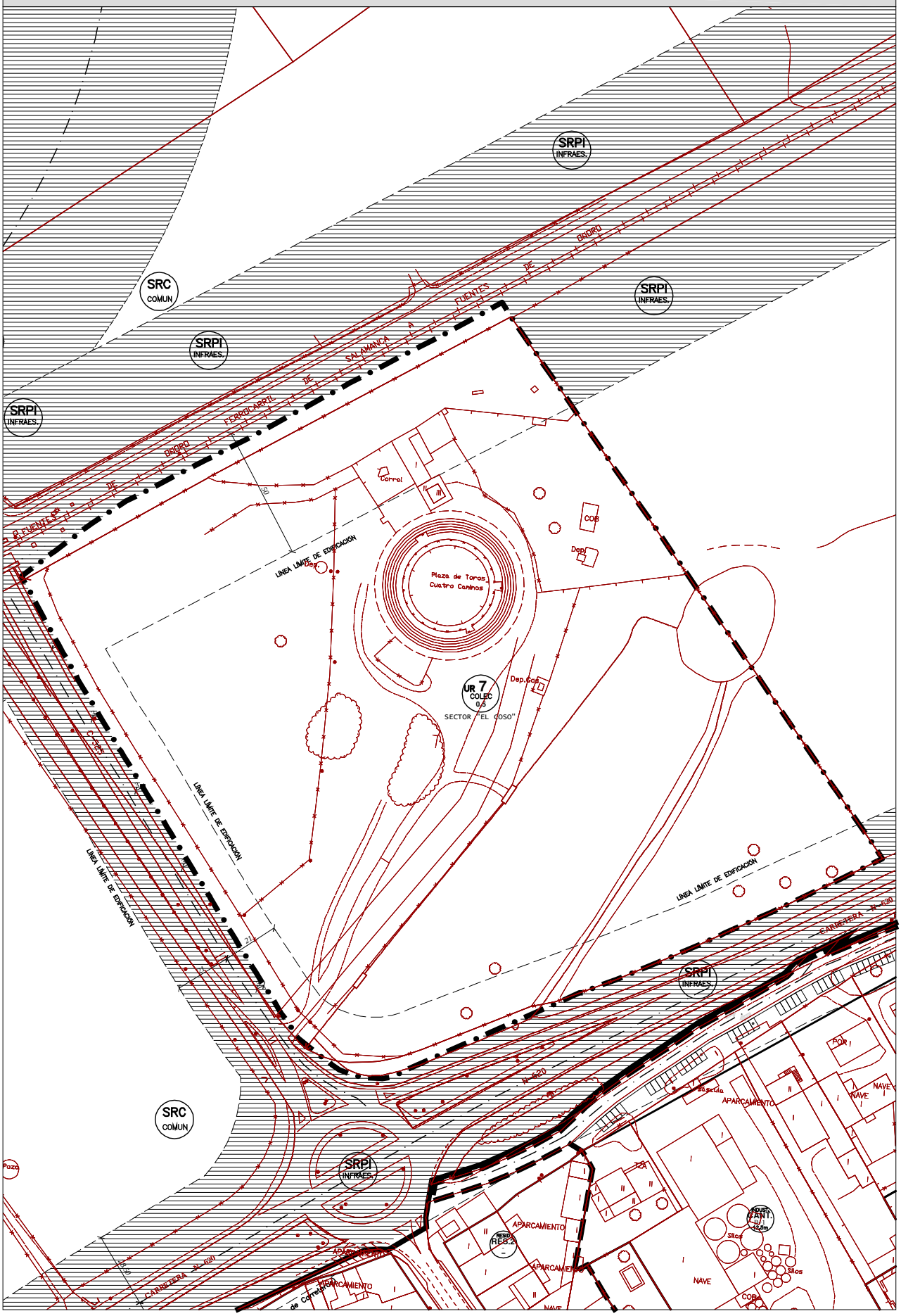
Superficie del sector delimitado	(S_1):	52.663,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	52.663,00 m²
	total según delimitación en planos			52.663,00 m²
USOS				
Uso predominante	Colectivo, espectáculo y reunión			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	26.331,50 m²
CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA (calculada sobre S_2)	Ocupación de terrenos por edificaciones (excluidos los reservados para SG)		Máximo legal (2/3 superficie del sector)	35.108,67 m²
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Las reservas de espacios libres se concentrarán en las áreas de mayor densidad arbórea y en los hábitats de las especies amparadas por el Decreto 63/2007 que deben identificarse en los estudios previos. Se condicionan los usos residenciales, en el caso de establecerse como compatibles por el PP, en un máximo del 30% de la densidad máxima de edificación del sector y en un máximo de 35 viviendas.			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR7** Denominación : **EL COSO**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, **sin** ordenación detallada



Escala- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

Sector nº UR8 Denominación La Fábrica

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, INDUSTRIAL, sin ordenación detallada

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

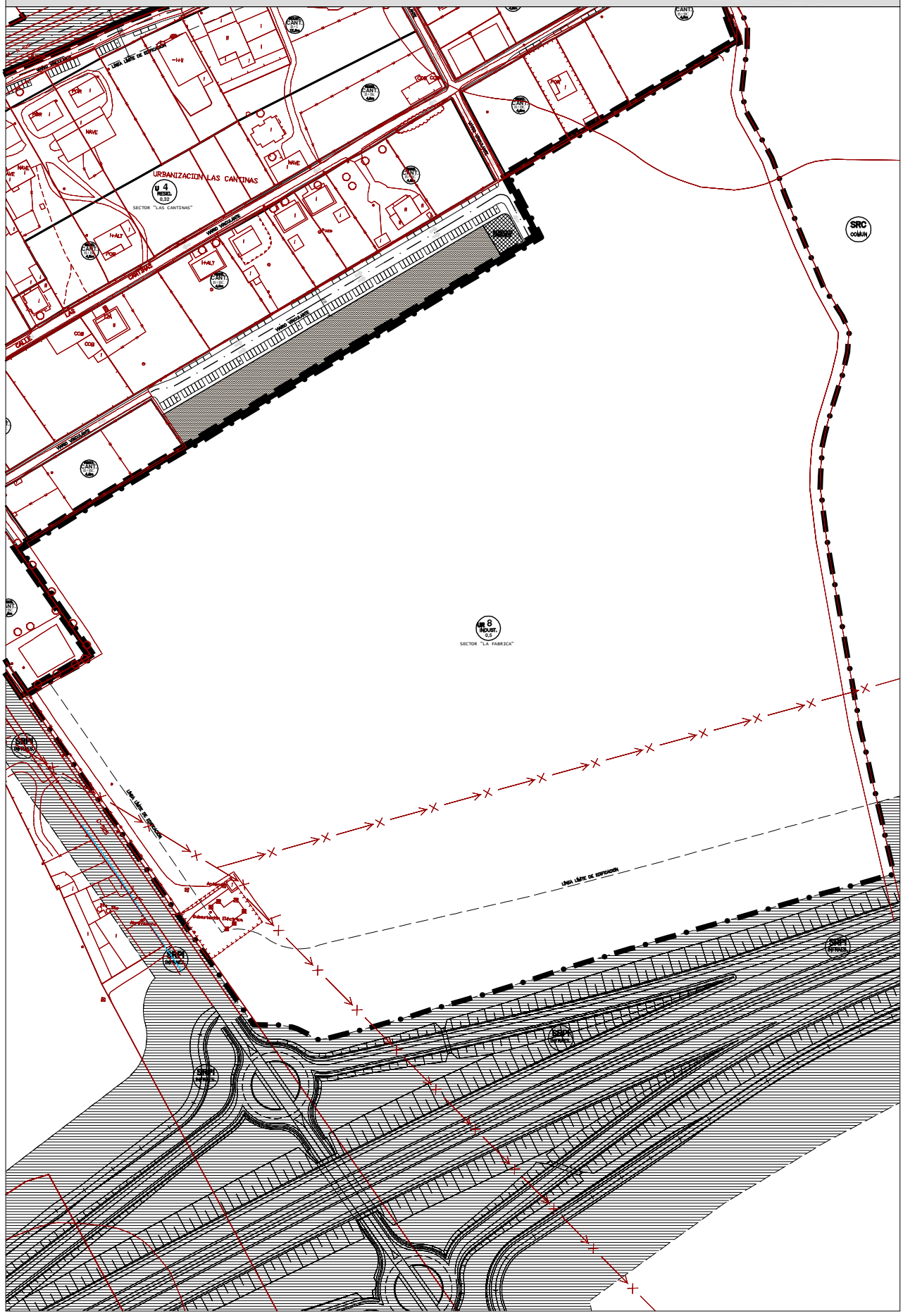
Superficie del sector delimitado	(S_1):	172.578,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	172.578,00 m²
	total según delimitación en planos			172.578,00 m²
USOS				
Uso predominante	Industrial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	A establecer por el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	86.289,00 m²
CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA (calculada sobre S_2)	Ocupación de terrenos por edificaciones (excluidos los reservados para SG)		Máximo legal (2/3 superficie del sector)	115.052,00 m²
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece como vinculante que en el caso de definir el plan parcial el uso residencial como compatible estos se ubicarán en continuidad con las cesiones de espacio libre público del sector de suelo urbano no consolidado "Las Cantinas" en el límite norte del sector. Se condicionan los usos residenciales, en el caso de establecerse como compatibles por el PP, en un máximo del 30% de la densidad máxima de edificación del sector y en un máximo de 103 viviendas El desarrollo del nuevo suelo logístico-industrial conlleva la generación de nuevos residuos que el correspondiente Plan Parcial deberá resolver adecuadamente, adaptándose, entre otra normativa sectorial, al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León (2006-2010) y al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010). El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente del actual punto de abastecimiento de agua potable del municipio. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente respecto del actual punto de depuración y vertido del municipio			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR8** Denominación : **LA FABRICA**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, INDUSTRIAL, **sin** ordenación detallada



Escala- 1 : 3.000 Aprox.

0 15 30 45 60 75 90

Sector nº UR9 Denominación Valcavado

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, INDUSTRIAL, sin ordenación detallada

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

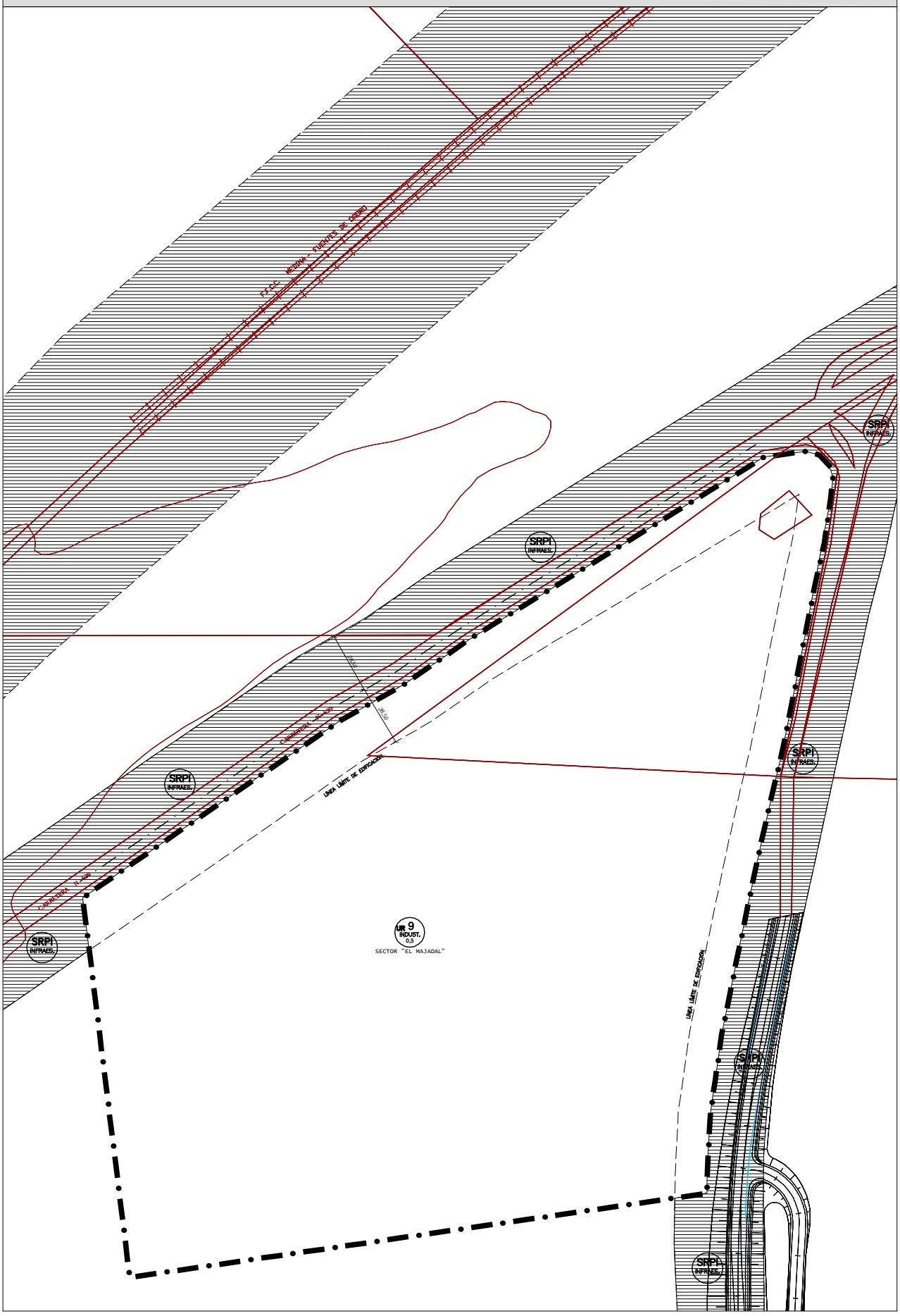
Superficie del sector delimitado	(S_1):	82.862,00 m²	Sin D.U.G. (S_2):	82.862,00 m²
	total según delimitación en planos			82.862,00 m²
USOS				
Uso predominante	Industrial			
Usos compatibles	A establecer por el PP			
Usos prohibidos	Residencial y los que establezca el PP			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S_2)	Índice:	A establecer por el PP	Máximo legal (índice):	0,5 m²/m²
	Superficie total:	A establecer por el PP	Máximo legal (cuantificación):	41.431,00 m²
CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA (calculada sobre S_2)	Ocupación de terrenos por edificaciones (excluidos los reservados para SG)		Máximo legal (2/3 superficie del sector)	55.241,33 m²
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Íncide de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	30% de edificabilidad residencial		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Las reservas de espacios libres se concentrarán en las áreas de mayor densidad arbórea y en los hábitats de las especies amparadas por el Decreto 63/2007 que deben identificarse en los estudios previos. Los usos compatibles no industriales no pueden superar el 20% de la edificabilidad permitida El desarrollo del nuevo suelo logístico-industrial conlleva la generación de nuevos residuos que el correspondiente Plan Parcial deberá resolver adecuadamente, adaptándose, entre otra normativa sectorial, al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León (2006-2010) y al Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León (2008-2010). El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente del actual punto de abastecimiento de agua potable del municipio. El plan parcial resolverá las necesidades derivadas de las actividades que se permitan ubicar de forma independiente respecto del actual punto de depuración y vertido del municipio			

S_1= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S_2= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº **UR9** Denominación : **EL MAJADAL**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE, INDUSTRIAL, **sin** ordenación detallada



Escala- 1 : 2.500

0 30 45 60 75 90

Capítulo 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "LAS CANTINAS" CON ORDENACIÓN DETALLADA.

Artículo 218. Delimitación, Sectores y Unidades de Actuación. 1. De acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable y a lo expuesto en la Memoria Justificativa, estas Normas establecen para el municipio de La Fuente de San Esteban un área clasificada como Suelo Urbano no Consolidado con Ordenación Detallada en la zona de "Las Cantinas". Esta área queda definida por la delimitación de un sector que señala gráficamente el Plano de Ordenación a escala 1:1.000, sector nº 4.

2. Dadas las características de ordenación del Sector se propone que sea un ámbito completo de Actuación Urbanística Integrada. La delimitación de las Unidades o fases de Actuación podrá proponerse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 219. Planeamiento de desarrollo. 1. Este sector, no precisa ningún tipo de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle), dadas las características de la ordenación, que se resuelve detalladamente y las condiciones de edificación y uso que se establecen.

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

Artículo 220. Gestión. La gestión de esta zona comenzará con la presentación de un Proyecto de Actuación, conforme a lo establecido en el la legislación urbanística aplicable. El ámbito de la única Actuación Integrada propuesta será coincidente con el sector completo, si no se han propuesto Unidades de Actuación dentro del mismo. Si fuese así, la Actuación deberá ser coincidente con una o varias Unidades completas.

Artículo 221. Densidad máxima. La densidad máxima de edificación para el Sector "Las Cantinas" es 37.088,25 m² que corresponde a un índice de 0,3255 m²/m².

Artículo 222. Aprovechamiento Medio Máximo: El aprovechamiento medio máximo definido en estas Normas es el siguiente: 0,3472 m²/m²

Artículo 223. Uso predominante: Se establece como uso predominante el residencial y como usos compatibles el industrial en grado 1, comercial y hostelería, prohibidos el resto. Se remite a las determinaciones correspondientes a la zona "Las Cantinas" definidas en esta Normativa.

Artículo 224. Relación de zonas de zonas: 1. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y son:

- Residencial
- Industrial (grado 1), taller almacén
- Espacio Libre público: parques y jardines
- Dotaciones de servicios urbanos
- Viario y comunicación

2. El espacio definido para las dotaciones de servicios urbanos se reserva para la ubicación de las instalaciones que puedan ser necesarias para la mejora de las redes de servicios urbanos.

Artículo 225. Condiciones detalladas: se definen en las fichas adjuntas.

Sector nº U4 Denominación: LAS CANTINAS

Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, con ordenación detallada

1º. CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	Total (1) (S1): 117.514 m²	Sin D.U.G. (2) (S2): 113.943 m²	
USOS			
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Taller e industria en grado 1, comercial y hostelería, y los definidos en la Normativa		
Usos prohibidos	El resto		
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN [calculada sobre S2]	Índice (m²/ m²): 0,3255	Máximo legal (índice):	0,50 m²/ m²
	Superficie total (m²): 37.088,25	Máximo legal (cuantificación):	56.971,50 m²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN [calculada sobre S2]	Índice: ≅10 viviendas/hectárea	Mínimo legal (10 viv/ha):	113
	Nº máx. de viviendas: 107	Máximo legal (30 viv/ha):	341
PLAZO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Ya realizada	Máximo legal:	8 años
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA			
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	Justificación en memoria vinculante	Mín. y máx. legal :	Mínimo 30% edificabilidad residencial. Posibilidad de excusarla justificadamente.
DOTACIONES URBANÍSTICAS LOCALES EXISTENTES	Superficie (m²): 7.127, se corresponde con las calles y caminos actuales		
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES	Superficie (m²): 3.571, se corresponde con la vía de servicio de la carretera nacional N-620		
DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES A OBTENER	Superficie (m²): 00,00		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Afección de la línea límite de edificación respecto a la N-620. Unificación de las cesiones en la categoría de espacio libre público y localización al sur del sector.		

ORDENACIÓN DETALLADA

2º. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO

SUPERFICIES DE CÁLCULO				
A. Superficie S1 del sector (m²)	B. Superficie de dotaciones existentes (3) (m²)	C. Diferencia (A-B) (m²)	D. Superficie de las dotaciones urbanísticas generales a obtener. (m²)	E. Superficie de cálculo del sector (C+D) (m²)
117.514,00	B.1 locales 7.127,00 B.2 generales 3.571,00	106.816,00	00,00	106.816,00
		APROVECHAMIENTOS	F. Total Aprov. Lucrativo Máximo (m2)	37.088,25
			Aprov. Medio Máximo (F/E) (m²/ m²)	0,3472 m²/ m²

(1) S1= Superficie del sector excluyendo las Dotaciones Urbanísticas Generales a obtener.
(2) S2= Superficie del sector excluyendo Dotaciones Urbanísticas Generales existentes y a obtener.
(3) Dotaciones Urbanísticas Generales existentes + Dotaciones Urbanísticas Locales existentes.

3º. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y PONDERACIÓN

Densidad de edificación resultante en la ordenación detallada propuesta	Índice (m²/ m²): 0,3255	Máximos de la ordenación general	0,50 m²/ m²
	Superficie total (m²): 37.088,25 m²		56.971,50 m²
Densidad de población resultante en la ordenación detallada propuesta	Índice: ≅10 viviendas/hectárea	Mínimo y máximo de la ordenación general	170
	Nº de viviendas: 107		341
Índice de variedad de uso	No establece	Mínimo de la ordenación gral.	No establece

4º. CUADRO DE RESERVAS DE SUELO

	Sistema local de espacios libres públicos (m²)	Sistema local de equipamientos (m²)	Servicios urbanos	Suelo para aparcamientos (número de plazas)
Estándar legal	(10 m²/ 100 m²). Total: 2.345,70	(10 m²/ 100 m²). Total: 2.345,70	No está establecido	Nº mín.: 370 (1 / 100 m² edificables).
Reserva establecida	Se unifican las cesiones en la categoría de espacio libre público, mínimo exigido por estándar legal 4.691,40 m² Reserva establecida 4.697,75 m²		325,20 m²	Se establece la obligatoriedad para el uso residencial de resolver dos plazas de aparcamiento dentro de la parcela. Para el uso industrial la reserva será de tres plazas por parcela. Con las parcelas actuales se cuenta con 70 plazas en uso residencial y 42 en uso industrial. Con las parcelas posibles se cuentan con 100 más vinculadas al uso residencia y 24 más en uso industrial En suelo de uso y dominio público se ubican 195 plazas. Total 431 de las cuales el 45% son de uso y dominio público

5º. CUADRO DE ZONIFICACIÓN

Usos pormenorizados	Tipologías edificatorias	Superficies de ordenación (m²)	Edificabilidades (en m²/ m² y m² totales)	Coeficientes de ponderación	Superficies edificables lucrativas ponderadas (m²).	Ordenanza aplicable y otras determinaciones.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	Edificación aislada	56.850,00	0,41 23.457,00	1	23.457,00	Ordenanza de edificación zona 6 Las Cantinas
INDUSTRIA / TALLER	Edificación industrial aislada	36.350,00	0,75 27.262,50	0,50	13.631,25	Ordenanza de edificación zona 6 Las Cantinas
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	Parques y jardines	4.697,75	--		--	Ordenanza de edificación zona 11 ELP: parques y jardines
EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS	--	325,20	0,70 227,64		--	
VIARIO	--	20.488,15	--		--	Ordenanza de edificación zona 13 viario y comunicación
				Total aprovechamiento lucrativo (*)	37.088,25	

6º. UNIDADES DE GESTIÓN

Unidades de actuación	1. Sistema de actuación propuesto (indicativo): compensación.

7º. OTRAS DETERMINACIONES

Plazo para cumplir deberes urbanísticos	10 años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas. En particular, plazo para cumplir el deber de urbanización: 7 años.
Usos fuera de ordenación	No se establecen.
Áreas de tanteo y retracto	No se establecen.

Sector nº **U4** Denominación : **LAS CANTINAS**

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

Escala- 1 : 3.000 Aprox.

0 15 30 45 60 75 90

TÍTULO V. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 226. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

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

Artículo 227. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

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

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Usos residenciales (exclusivamente vivienda unifamiliar aislada que no forme núcleo de población).
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 228. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigencia de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 229. Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

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

Artículo 230. Instalaciones exentas. A los solos efectos de esta normativa reguladora están exentas del cumplimiento de los parámetros relativos al régimen de edificación las construcciones e instalaciones cuya finalidad sea la producción agraria tales como: invernaderos, centros de cultivos de setas, champiñones y cultivos hidropónicos

Artículo 231. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria[9] que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para

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

favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

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

Artículo 232. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.

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

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

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

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

Artículo 233. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías.

2. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m.

Artículo 234. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

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

3. *Deber de adaptación general al entorno*. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tendrán que ser coherentes con

las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se observará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

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

5. *Regulación de los cierres de parcela*. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deberán cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

6. Obligación de arbolar. Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término[10] y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

Artículo 235. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se deberá solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido en los artículos 238, 245, 246 y siguientes, y 259 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 1ª. Núcleo de población

[10] Especies características arbóreas: fundamentalmente encina aunque también chopos, álamos, fresnos y olmos en las riberas. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).

Artículo 236. Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Artículo 237. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: 1. No se permite la construcción de nuevas viviendas a menos de 250 m del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

2. En el resto del suelo rústico no se permite la agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo de 250 m de radio y centro en la vivienda proyectada.

Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 238. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (60.000 m^2 en secano y 20.000 m^2 en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 239. Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Sección 3ª. Gestión en suelo rústico

Artículo 240. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

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

realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).

3. Memoria en la que conste:
   - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
   - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
   - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurran, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos; en particular, cuando se trate de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada debe justificarse su vinculación a la explotación racional de los recursos naturales y que no se produce riesgo de formar un nuevo núcleo de población.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés publico

que concurran en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico

Artículo 241. Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.

Artículo 242. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. 1. Las instalaciones de uso agropecuario (Explotaciones Ganaderas) o de almacén (Nave) podrán aumentar la superficie construida existente, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada, en ningún caso la ocupación máxima sobre la parcela superará el 75 %.

2. En las instalaciones cuya funcionalidad esté directamente vinculada a los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento del núcleo se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarias.

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

Artículo 243. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 244. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (S.R.C.): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico común "policía confederación hidrográfica; integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación.
- Suelo rústico con protección agropecuaria (SRPA): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las zonas adehesadas.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras, líneas férreas abiertas y sus zonas de defensa, así como los caminos vecinales. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- Suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de restos arqueológicos.
- Suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentra el entorno fluvial del río Huebra y el Cordel de Sancti-Spíritus. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

Sección 1ª. Régimen de usos en suelo rústico común suelo rústico común policía confederación hidrográfica

Artículo 245. Régimen de usos en suelo rústico común (S.R.C.) y suelo rústico común policía-confederación hidrográfica:

1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común y suelo rústico común específico adehesado está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado.

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

a) Están permitidos:
   1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:
1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.
6º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
7º Turístico.

c) Están prohibidos:
1º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 246. Régimen de usos en suelo rústico común "policía Confederación Hidrográfica":

En esta categoría de suelo el régimen de suelo es el mismo que en el suelo rústico común, con la salvedad de que carácter previo a la licencia urbanística deberá recabarse el informe favorable de la Confederación con respecto a la instalación del pretendido uso o edificación.

Sección 2ª. Régimen de edificación en suelo rústico común y suelo rústico común policía confederación hidrográfica.

Artículo 247. Parcela mínima:

- Para las construcciones de hasta 35 m2 vinculadas al uso agrario y para los invernaderos e instalaciones similares (tejavanas, sotechados…), independientemente de cual sea su superficie, la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas.
- Para las construcciones vinculadas al uso agrario de más de 35 m2, la superficie mínima de parcela es 10.000 m2 en todo el suelo rústico común.
- Para el resto de los usos construidos, la parcela mínima es 20.000 m2 en S.R.C.

Artículo 248. Parcelación discontinua.

- Se admite la parcelación discontinua para alcanzar las condiciones de parcela mínima exigidas para cada uso construido.

- En ningún caso podrá utilizarse la fórmula de la parcelación discontinua para el uso de vivienda unifamiliar aislada.
- Con objeto de mantener el carácter aislado, la construcción vinculada a esta fórmula de parcelación se ubicará sobre una única parcela de las adscritas al uso pretendido.
- La parcela sobre la que se ubique la pretendida edificación deberá contar con una superficie de 5.000 m2.
- La totalidad de las parcelas adscritas a cada licencia urbanística de edificación en suelo rústico, deberán figurar adscritas registralmente al uso pretendido.

Artículo 249. Ocupación de parcela:

- La superficie máxima de ocupación de la parcela se fija en un 25%.

Artículo 250. Altura máxima:

Criterio de medición: desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes según necesidades funcionales definidas en el proyecto técnico.

Para vivienda altura máxima de cornisa 7 metros.

Artículo 251. Superficie máxima:

Se establece una superficie máxima construida de 1500 m^2 para las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

Para la vivienda unifamiliar aislada se establece una superficie máxima construída de 400 m2; en todo caso la ocupación máxima en planta será de 300 m2.

Sección 3ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido

Artículo 252. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (S.R.P.I.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

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

a) Están permitidos:
   1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
      - la planificación sectorial
      - instrumentos de ordenación del territorio
      - en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

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

Artículo 253. Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial. En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el punto anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la administración titular podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las carreteras estatales, y de 30 metros en las demás carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la administración titular.

- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 89 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento, entendiéndose por carteles informativos los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad [...].
- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Artículo 254. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (S.R.P.C.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

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

a) Están sujetos a autorización:
   1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
      - la planificación sectorial
      - instrumentos de ordenación del territorio
      - en el planeamiento urbanístico
   2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:
   1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

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

Artículo 255. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (S.R.P.N.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

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

a) Están sujetos a autorización:
   1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
   2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
      - la planificación sectorial
      - instrumentos de ordenación del territorio
      - en el planeamiento urbanístico
   3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
   4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

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

Artículo 256. Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria (S.R.P.A.): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado al mantenimiento del sistema de explotación de la dehesa.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:
   1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético.
   2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
      • la planificación sectorial
      • instrumentos de ordenación del territorio
      • en el planeamiento urbanístico
b) Están sujetos a autorización:
   1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
      • la planificación sectorial
      • instrumentos de ordenación del territorio

- en el planeamiento urbanístico

2º Vivienda unifamiliar siempre y cuando se vincule a la explotación, guarda y custodia de la actividad agrícola y ganadera.

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

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas relacionados con la producción agropecuaria.

c) Están prohibidos:

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

2º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas no relacionados con la producción agropecuaria.

3º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 257. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 35 m^2 y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. Para las construcciones de uso agrario de más de 35 m^2 la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m^2, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1500 m^2 para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 15%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes según necesidades funcionales definidas en el proyecto técnico. Para vivienda la altura máxima de cornisa serán 7 metros.

5. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

EQUIPO REDACTOR:
Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.p. (URBYPLAN)

DIRECCIÓN GENERAL Y DIRECCIÓN TÉCNICA:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta
Mª del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

CONTENIDO DE LAS NUM:

En entrega previa e incluida en CD: Memoria Informativa y Planos de Información

TOMO I
Memoria Vinculante
Resumen Ejecutivo
Normativa Reguladora
Catalogo de Protección
TOMO II
Planos de Ordenación
TOMO III
Ordenación detallada ED-1

Noviembre 2011

Fdo.: Mª del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa

Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta