

Normas Urbanísticas Municipales de SAN MARTÍN DEL CASTAÑAR



NORMATIVA REGULADORA

Índice

BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES	1
TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS	1
TÍTULO II. NORMAS GENERALES	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	6
SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA	6
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN	10
SECCIÓN 3ª. RUINAS	10
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	12
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	12
<i>Condiciones de la parcela</i>	<i>12</i>
<i>Condiciones generales de los edificios</i>	<i>12</i>
<i>Condiciones de accesibilidad</i>	<i>15</i>
<i>Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios</i>	<i>16</i>
<i>Definición de tipos edificatorios</i>	<i>17</i>
<i>Condiciones relativas a instalaciones y servicios</i>	<i>18</i>
<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad</i>	<i>18</i>
<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo</i>	<i>19</i>
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO	19
<i>Usos básicos</i>	<i>19</i>
<i>Condiciones específicas de los usos básicos</i>	<i>21</i>
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	22
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL	24
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	27
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES	27
SECCIÓN 2ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO	28
SECCIÓN 3ª. TIPOS DE ACTUACIONES	29
SECCIÓN 4ª. NIVELES DE PROTECCIÓN	30
BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS	34
TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	34
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	34
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES PARA LAS EDIFICACIONES	34
<i>Condiciones estéticas relativas a la implantación</i>	<i>34</i>
<i>Condiciones estéticas relativas al diseño</i>	<i>34</i>
<i>Condiciones estéticas relativas a los materiales</i>	<i>35</i>
<i>Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela</i>	<i>36</i>
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LOS USOS	37
SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS	37
<i>Sobre el sistema viario y su urbanización</i>	<i>37</i>
SECCIÓN 4ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	38
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO	40

SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....	40
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.....</i>	40
ZONA 1, Residencial casco histórico (CASCO 1).....	40
ZONA 2, Residencial casco tradicional (CASCO 2).....	44
ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR).....	47
ZONA 4, Huerta urbana (HUERTA).....	48
ZONA 5, Equipamiento (EQUIP).....	49
ZONA 6, Espacios libres públicos: Parques y jardines (PARQ-JARD).....	50
ZONA 7, Viario y comunicación (VIAL).....	51
ZONA 8, Áreas de aparcamiento (APARC).....	51
TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO	53
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	53
SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN	57
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	57
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO	58
SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	59
CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.....	61
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.....	61
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.....	63

Bloque 1. Disposiciones básicas y normas generales

TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS

- Artículo 1. Naturaleza. Las Normas Urbanísticas Municipales de San Martín del Castañar (NUM) son el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); a ella dan cumplimiento y también a todas las disposiciones que la modifican o desarrollan.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Establecer la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación general en todo el territorio municipal.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Todo el término municipal.
- Artículo 4. Vigencia. Indefinida en tanto el documento no sea revisado.
- Artículo 5. Ejecutividad. A partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el correspondiente Boletín Oficial.
- Artículo 6. Documentos que integran las NUM:
- Memoria informativa y planos de información
 - Memoria vinculante
 - Normativa reguladora
 - Catálogo
 - Planos de ordenación
 - Anexos: Informe arqueológico
 - Relación de los documentos gráficos:
 - Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja)
 - Plano de ordenación de suelo urbano (escala 1/1.000, 1 hoja)
 - Plano de catálogo (escala 1/1.000, 1 hoja)
 - Plano de límite del Conjunto Histórico(escala 1/1.000, 1 hoja)
 - Plano catastral (sin escala)
 - Planos de infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y alumbrado (escalas 1/1.000 y 1/2.000, 4 hojas)
- Artículo 7. Vinculación. 1. Son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están 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, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

3. El carácter vinculante de los documentos que integran las NUM es el que les confiere la LUCyL, con las siguientes particularidades:

- 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.
- La normativa está constituida por un texto articulado cuyas determinaciones son vinculantes en todos sus extremos.
- El catálogo complementa a los anteriores y es igualmente vinculante.
- Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación¹) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.
- En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cual es el documento erróneo, prevalecen: a) los textos escritos sobre los documentos gráficos; b) las determinaciones específicas por ámbitos sobre las generales; c) los planos de mayor escala sobre los de otras menores; d) las determinaciones contenidas en las fichas de catálogo en lo que a protección patrimonial se refiere.
- Si persistiera dudas en la interpretación, prevalecen con carácter general aquellos criterios 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 natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés de la colectividad.

Artículo 8. Consideración del carácter general y detallado de las Normas. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º define condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo urbano consolidado; II. Suelo urbano no consolidado; III. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, 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 recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección del patrimonio.

Artículo 9. Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM. 1. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

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. Ambos deben considerarse indicativos sobre los planos, 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.

2. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las NUM asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares son 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 (AA), Estudio de Detalle (ED), Plan Especial (PE), etc.

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

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 10. Integración con la ordenación del territorio. Se enumeran a continuación los proyectos, instrumentos y planes de índole supramunicipal con incidencia en la ordenación urbanística del municipio:
- Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca
 - Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Las Batuecas-Sierra de Francia
- Artículo 11. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
- Suelo urbano (SU)
 - Suelo urbano consolidado (SU-C)
 - Suelo rústico (SR)
 - Suelo rústico común (SR-C)
 - Suelo rústico con protección:
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
 - Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
 - Suelo rústico con protección natural (SR-PN)
- Artículo 12. Dotaciones urbanísticas públicas. 1. Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de las zonas en las que se ubican. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.
2. Enumeración:
- Dotaciones generales existentes:
 - Red viaria: Carretera provincial DSA-262, que discurre tangencialmente al núcleo urbano.
 - Servicios urbanos: Redes de abastecimiento y saneamiento. Dos depósitos de agua potable. Vertido directo de aguas residuales por cuatro puntos, dos al oeste, al río de los Avellanos y dos al este a un pequeño arroyo. Actualmente, está en tramitación por la Junta de Castilla y León el proyecto de depuración Las Batuecas, que prevé la construcción de dos EDAR, al este y oeste del núcleo. Estación eléctrica transformadora.
 - Equipamientos: Ayuntamiento (que alberga un museo de arquitectura tradicional), Castillo (hasta ahora albergaba el cementerio, aunque ya se ha tramitado su desplazamiento a la parcela 291 del polígono 2) Consultorio médico, Hogar del Jubilado, Polideportivo y Escuela (todos ellos en la C/Camino Nuevo), Iglesia parroquial y las ermitas de San Sebastián y del Santo Cristo (como equipamientos culturales) y una explanada a la entrada del pueblo utilizada como aparcamiento público.

- Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Plaza de Eloy Bullón, plaza de la Iglesia, entorno de la Plaza de Toros, espacio libre posterior al Ayuntamiento, parque municipal y paseo arbolado situado a la salida oeste del pueblo por el puente romano y entornos de las ermitas, área sur en fuerte pendiente del aparcamiento este del núcleo.

Capítulo 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Sección 1ª. Regulación de la licencia urbanística

Artículo 13. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
 - b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
 - c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
 - e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
 - g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 - j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - k) Cerramientos y vallados.
 - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
 - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 14. Clasificación general de las obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras se clasifican 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 15. Contenido de la licencia y definición del tipo de obra. 1. La licencia debe tener 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 debe 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 debe acompañar a la solicitud de licencia de dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El proyecto básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente proyecto de ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

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

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

- c) Demoliciones: Debe presentarse el proyecto de derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Proyectos de urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
 - Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
 - Pavimentación de vías.
 - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

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

Son también proyectos de urbanización los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto no es 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 debe acompañar 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 16. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma debe solicitar licencia de primera ocupación, aportando para ello certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el arquitecto redactor del proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por arquitecto y aparejador o arquitecto técnico y visado por los colegios oficiales correspondientes.

2. Para su concesión debe 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 17. Competencia y procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se deben otorgar conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la 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 licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 13 “Actos sujetos a licencia”, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

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

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

Artículo 18. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Son en todo caso indivisibles, y por tanto no se pueden 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 y licencia en Bienes de Interés Cultural. 1. Cualquier intervención en los inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o en sus entornos de protección, ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura previamente a la concesión de la licencia municipal. Sin mediar esta autorización, las obras que se hubieran realizado tendrán la consideración de ilegales.

2. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier solicitud de obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas NUM debe acompañarse 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 o alzados y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras. Deben acompañarse asimismo de alzados de conjunto que incluyan los edificios colindantes, donde se refleje el impacto ambiental del proyecto.

Artículo 21. Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos. Las licencias y autorizaciones de actividades con incidencia en los yacimientos arqueológicos catalogados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Con carácter previo al otorgamiento de licencia o autorización, el proyecto de que se trate debe someterse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- b) Este órgano indicará los estudios previos necesarios, en función de los cuales se determinará la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

Sección 3ª. Ruinas

Artículo 22. Declaración y procedimiento: 1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble cuando el coste de las obras para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el inmueble fuera de ordenación. En todo caso las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales en el interior del Conjunto Histórico.

2. El procedimiento de declaración es el establecido por el RUCyL en su Sección 3ª, Capítulo II, Título IV.

3. Asimismo el procedimiento debe atender a las determinaciones de los artículos 40 y 42 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León:

Las obras precisas, sean o no de declaración de ruina, en algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, deben ser informadas a la Consejería competente en materia de Cultura, la cual estará legitimada para intervenir como interesada en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare 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.

La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.

En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, garantizando el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio.

Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto, por lo que no se admitirán modificaciones que afecten a la armonía del mismo.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Sección 1ª. Condiciones generales de la edificación

- Artículo 23. Condiciones generales de la edificación. 1. Las edificaciones nuevas están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:
- Condiciones de la parcela.
 - Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
 - Condiciones de accesibilidad.
 - Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
 - Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
 - La edificabilidad: concepto y cómputo.
 - El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).
2. Las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulotte, caravanas o casas prefabricadas) deben 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 24. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.
2. Son considerados como no edificables todos los solares que no cumplen la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente pueden 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.

Condiciones generales de los edificios

- Artículo 25. Sólido capaz. El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:
- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
 - En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 26. 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.

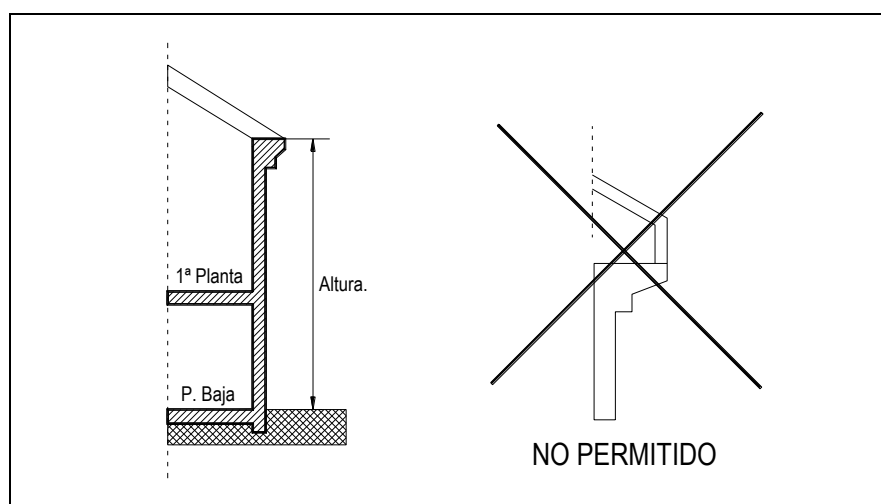
Artículo 27. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 28. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las NUM, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación; en esta clase de suelo, y en 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 posibilite los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 29. 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). Normalmente, y para tramos no superiores a 20 m, las alturas se deben medir en el centro de la fachada.

Para las zonas con desnivel, dicha altura debe respetarse en todos los planos de fachada, debiendo cumplirse tanto el parámetro de altura máxima como el de número de plantas de la ordenanza de la zona correspondiente.

2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.



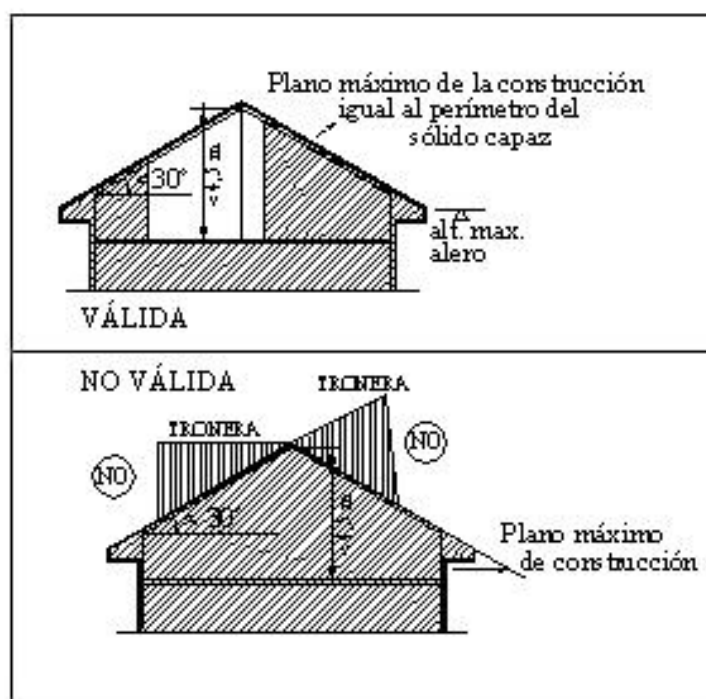
Altura de Coronación (Alero)

Artículo 30. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. 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 desde la línea que define la altura máxima (el punto más alto del alero) 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 permita específicamente en la ordenanza correspondiente.

3. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deben revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), en el interior del Conjunto Histórico no deben ser visibles desde ningún punto del viario y se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible. No se admiten las troneras y tampoco las terrazas, petos o similares por encima de la altura de la cubierta.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 31. Huecos. 1. En fachadas, la superficie de macizo tiene que predominar sobre el hueco. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo. En cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona se regulan las condiciones de materiales.

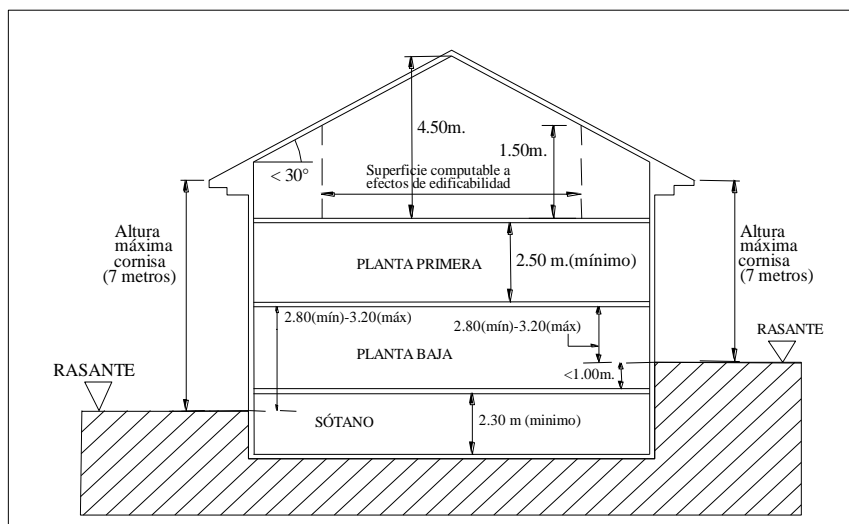
- Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación, expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 33. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 34. La regulación de los patios. Los patios interiores tienen que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 2 m de longitud y superficie mínima 6 m² para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 9 m² para edificaciones en planta baja+1 o baja+2 o altura superior a 4 m al alero. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
- Artículo 35. Edificios fuera de ordenación. 1. Queda fuera de ordenación la edificación situada al sur del Castillo, actualmente sin referencia catastral, aunque en la cartografía catastral anterior se designaba con la referencia 89980-001. Asimismo se declara fuera de ordenación la edificación auxiliar del callejón paralelo a la C/Calleja y que desemboca en la Plaza de la Iglesia. Ambas edificaciones se señalan como tal en el plano de ordenación de suelo urbano.

Condiciones de accesibilidad

- Artículo 36. El acceso a las edificaciones debe hacerse 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 37. La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos y situados bajo rasante, deben hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera. Se permite su disposición tanto dentro como fuera de la edificación, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). La regulación en cuanto a longitud y pendientes máximas de la plataforma de acceso tienen que atenerse al Documento Básico de Seguridad de Utilización contenido en el CTE.
2. Además, el sistema de apertura de los mismos debe hacerse de forma que en cualquier posición (abierta, cerrada o en movimiento), ningún elemento de la misma invada el espacio de paso de acera o vial en una altura mínima de 2 metros.
- Artículo 38. Para los edificios de uso colectivo (equipamientos) es de aplicación el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se tienen que realizar las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho Reglamento, siempre que las obras de reforma afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público.

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

- Artículo 39. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,20 m. Pueda 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 puede 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 40. 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 m. 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) pueden reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior en un porcentaje no superior al 40% de la superficie total de planta en el caso de ubicación de instalaciones que así lo requieran y siempre en zonas no estanciales de la edificación. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,40 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.



Esquema de sólido capaz.

- Artículo 41. 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

computa 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 42. Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas debe ajustarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable: Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Artículo 43. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

Definición de tipos edificatorios

- Artículo 44. Casco tradicional alineado a vial: Es el característico de las manzanas tradicionales del asentamiento primigenio, donde las edificaciones principales se alinean a vial. La vivienda se sitúa dando frente a la calle por donde accede, casi sin patios y con la misma altura en toda ella. Las plantas superiores vuelan escalonadamente sobre la inferior. Las nuevas edificaciones deben respetar esta forma de ocupación, adosándose a ambos laterales, salvo las excepciones señaladas en cada ordenanza de zona. Se admite la tipología de nave para las edificaciones secundarias de la parte posterior de la parcela, de taller, almacén o agropecuarios, sin que sobrepase las condiciones de altura y cubierta ya definidas, ni la superficie e intensidad que cada ordenanza asigna para cada caso.
- Artículo 45. Edificación aislada: Se define este tipo de edificación como aquel que sitúa la edificación a una distancia mínima de todos los linderos de la parcela en la que se sitúa. Dentro de una misma parcela pueden existir diferentes edificaciones de una o más viviendas.
- Artículo 46. Edificación pareada: Se define esta tipología como aquella que obliga a adosar las edificaciones en agrupaciones de dos unidades: Dos parcelas contiguas adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos edificaciones.
- Artículo 47. Edificación adosada: Se define esta tipología como aquella que permite una disposición continua de las construcciones correspondientes a agrupaciones de viviendas con fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, que puede coincidir con la alineación o bien situarse retranqueada respecto a ella.
- Artículo 48. Edificación retranqueada: Se define esta tipología como aquella que permite una disposición retranqueada respecto de la alineación sobre la totalidad del frente de parcela o de forma parcial.
- Artículo 49. Tipología singular: Se define este tipo para todas las edificaciones propias de usos de equipamiento, tanto público como privado. Sus características deberán tener en cuenta las condiciones generales y particulares de la zona sobre la que se sitúan según su ordenanza y además adecuarse a las necesidades funcionales de la actividad que pretendan desarrollar. Se permite una solución diferenciada de los

materiales y volúmenes generales, debidamente justificada, como dinamizadora de una zona.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

- Artículo 50. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase puede sobresalir del paramento exterior de fachada. Deben 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, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.
3. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana; por ejemplo, en la fachada o faldón de cubierta traseros. Su ubicación debe minimizar la exposición del público ante las emisiones radioeléctricas, estableciéndose una limitación de una antena por cada 250 m² de superficie, medida en proyección horizontal, con un máximo de dos antenas por inmueble, y una distancia entre antenas superior a 25 m.
- Artículo 51. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Concepto y cómputo de la edificabilidad

- Artículo 52. Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. Define la cantidad máxima de edificación que las NUM atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sόlido capaz.
2. A efectos de edificabilidad y m² construibles se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computa la superficie edificada en sόtanos, semisόtanos y bajo cubiertas (sobrados)² siempre que su uso sea distinto de garaje, trastero o almacén. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja³.

² 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.

³ Se considera planta baja aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m desde la rasante de la acera o calle.

3. No computan, a estos efectos, el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo

Artículo 53. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, expresada en m² construibles, que las NUM 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 54. Uso predominante: Aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del sector.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso

Usos básicos

Artículo 55. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contempladas en las NUM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. *Vivienda*: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.

2. *Comercio y servicios*: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.

3. *Oficinas*: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.

4. *Hostelería*. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.

5. *Alojamiento turístico*: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.

6. *Espectáculo y reunión*: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.

7. *Taller*: Locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.

8. *Industria*: Establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

9. *Almacén*: Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos.

10. *Agrícola*: Construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de agricultura.

11. *Ganadero*: Construcciones o instalaciones cuyos fines, de forma general, están directamente al servicio de las actividades de ganadería.

12. *Bodegas*: Sótanos que sirven de almacén para guardar el vino.

13. *Colectivo* (equipamiento no deportivo): Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza, a la asistencia a la población enferma o desprotegida y en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), religiosos, administrativos, culturales, sociales y todos los definidos como equipamientos en la legislación urbanística vigente.

14. *Deportivo*: Locales, instalaciones, construcciones y espacios destinados a la práctica deportiva.

15. *Zonas verdes*: Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.

16. *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.

17. *Garaje y estacionamiento*: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

18. *Viaro 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.

19. *Infraestructuras*: 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.

20. *Usos especiales*: No incluidos en ninguna otra categoría.

Artículo 56. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos si no existe legislación sectorial que lo impida. En cualquier caso, las viviendas deben disponer de acceso independiente.

2. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las determinaciones urbanísticas se deben aplicar proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al régimen más exigente si no es posible hacerlo.

Condiciones específicas de los usos básicos

Artículo 57. Condiciones del uso de vivienda. 1. Las edificaciones con uso de vivienda se pueden desarrollar en programas de una vivienda (unifamiliar) o más (plurifamiliar), siempre que se cumplan las condiciones de edificación de la ordenanza correspondiente de esta normativa. En cualquier caso cada unidad de vivienda debe tener acceso a calle directo o a través de espacio exterior.

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

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

3. Situación. El uso de vivienda no puede situarse en sótanos ni semisótanos; sí lo pueden hacer, en cambio, 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.

4. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas.

5. Servicios. Debe disponer de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía).

Artículo 58. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no puede servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona debe tenerse en cuenta además lo especificado en la normativa relativa a accesibilidad. La anchura de los espacios de circulación en los locales debe atenerse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

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

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

Artículo 59. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de edificios que incluyan otros usos básicos compatibles, si la legislación sectorial de aplicación, caso de que la hubiera, no lo imposibilita.

3. Debe preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, taller o al almacén en el interior de la parcela, así como las superficies necesarias para el uso exclusivo de carga y descarga. Estos ámbitos se tienen que localizar en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o

posteriores, y sólo en el interior de la edificación cuando se delimite físicamente un recinto para este tipo de uso.

4. La cubierta puede tener la inclinación óptima que requieran las condiciones técnicas, con un máximo de 30°.

Artículo 60. Condiciones del uso colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los espacios y 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 61. Condiciones de las zonas verdes. 1. Las especies dominantes deben ser autóctonas y preferentemente xerófitas (adaptadas a medios secos), limitándose pues las superficies de césped y de flores de temporada.

2. En los ámbitos cuya superficie permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

3. Se debe optar preferentemente por el riego por goteo para árboles y arbustos.

4. Al menos el 50% de la superficie no ajardinada de los parques debe ser de terriza.

Artículo 62. Condiciones de otras áreas libres: Son las señaladas por las NUM como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No pueden coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Son espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

Artículo 63. Condiciones de garaje y estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (pueden ser privadas) que se resume a continuación: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos; equipamiento no deportivo, 1 plaza por cada 150 m² construidos; deportivo y espectáculo y reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Deben 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 de la que corresponda a los usos básicos que albergue.

Artículo 64. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones son las impuestas por las NUM como condiciones generales de urbanización.

Artículo 65. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización

Artículo 66. Obligatoriedad: 1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe de seguir la urbanización, tanto en las calles del casco tradicional como en 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 SU-C; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se señala en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente) se debe observar de manera especial las determinaciones en materia de accesibilidad, incluso si algunas de éstas llegaran a contradecir a las NUM.

3. Para los sectores de SU-NC y de SUR-D, las líneas que se grafían se pueden considerar indicativas salvo que se establezca lo contrario en el capítulo correspondiente. En el caso de vías afectas a la legislación sectorial en materia de carreteras se debe atender a lo dispuesto en ella, no pudiéndose, por ejemplo, arbolar dentro de los terrenos constitutivos de dominio público.

Artículo 67. Nueva urbanización: 1. En toda nueva urbanización, de viario nuevo o existente, se tiene que respetar una distribución equitativa entre el espacio para peatones y para vehículos de motor, dependiendo del tipo y anchura de vía.

2. Las dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías son:

- En SU-C: Tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.

3. En los casos en que surjan cambios de secciones, éstas se tienen que resolver con embocaduras adecuadas. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces se debe adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial todo el resto del viario, se debe urbanizar preferentemente como plataforma única.

5. Las nuevas instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado o conducciones deben ser subterráneas, señalando los registros debidamente sobre el pavimento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo pertinentes.

6. Espacio libre de coexistencia: Las calles de San Martín del Castañar (no incluidas dentro del grupo anterior, ya estén fuera o dentro del Conjunto Histórico) tienen un viario de plataforma única, tal y como ya están en la mayoría de los casos. Se permite en todas ellas el tráfico de coexistencia, peatonal y rodado, por lo que en el plano de ordenación no se grafían de una manera especial. Tendrán 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 ocre 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.

7. Condiciones de urbanización en las calles principales del núcleo (Pavimentación Especial): En las áreas dentro del Conjunto Histórico señaladas en los planos de ordenación, se prevé un tratamiento que diferencie esta zona del resto del viario, revalorizando así el conjunto edificado mejor conservado y más valorable dentro del Casco. 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. La elección de materiales será similar a la del punto anterior, recomendando un acabado en piedra diferenciado del resto de vías de coexistencia.

Artículo 68. Parques y jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan con una trama sólida verde. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta normativa.

Sección 4ª. Condiciones generales de la normativa sectorial

Artículo 69. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas NUM son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- 1º) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- 2º) Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 3º) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo por la que se modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 4º) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y sus modificaciones posteriores (Decretos 68/2006, 6/2008 y 45/2009).

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

- 5º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 6º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 7º) Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- 8º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 9º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 10º) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

- 11º) Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado.
- 12º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/874.
- 13º) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- 14º) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- 15º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- 16º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 17º) Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
- 18º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- 19º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- 20º) Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- 21º) Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- 22º) Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

- 23º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 24º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 25º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.
- 26º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- 27º) Ley 3/2009 Montes de Castilla y León.
- 28º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias⁵.
- 29º) Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
- 30º) Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de

⁴ Este texto legal se encuentra parcialmente derogado por la Ley que se relaciona a continuación. En concreto, se han derogado la sección 2ª del capítulo II y los capítulos III, IV y V del título VI.

⁵ Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

- Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- 31º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
 - 32º) Ley 1/2009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
 - 33º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
 - 34º) Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
 - 35º) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Ley 8/2000, de 11 de julio, de Declaración del Parque Natural de Las Batuecas-Sierra de Francia.
 - 36º) Decreto 141/98, de 16 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Las Batuecas-Sierra de Francia.
 - 37º) Ley 16/2008, de 18 de diciembre, por la que se amplía el Parque Natural Batuecas-Sierra de Francia.
 - 38º) Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
 - 39º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad (Estatal).

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

- 40º) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 41º) Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- 42º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

OTROS:

- 43º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, modificado por Disposición final Primera del RUCyL (Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009).
- 44º) RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

Sección 1ª. Condiciones generales

- Artículo 70. Alcance: 1. Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas constituyen respecto al Conjunto Histórico (BIC) de San Martín del Castañar el instrumento urbanístico a que se refiere el Artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
2. De acuerdo con esto, la normativa recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio, especificando criterios relativos a conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones, así como la determinación de elementos tipológicos básicos que sean objeto de potenciación o conservación. Se acompaña también en el documento 2 de Planos de Ordenación, un plano específico de Catálogo con el resumen de las determinaciones sobre Patrimonio (Serie 2-Hoja 2).
3. Por el cumplimiento de lo anterior, según el artículo 44.2 de la misma Ley 12/2002, el Ayuntamiento será competente para la concesión de licencias. Sin embargo se considera conveniente constituir una Comisión Asesora del Ayuntamiento con funciones de seguimiento e interpretación de las Normas, en la que esté representada la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, tal y como se ha desarrollado en otros Conjuntos Históricos cercanos.
- Artículo 71. Condiciones estéticas: Por su especial incidencia en la conservación del Patrimonio, las condiciones estéticas del mismo deben respetar las determinaciones de carácter general para suelo urbano consolidado fijadas en el Bloque II-Título1-Capítulo 1 (determinaciones para las edificaciones), así como las determinaciones de carácter detallado de las ordenanzas de las Zonas 1 y 2 (Residencial Casco Histórico y Residencial Casco Tradicional).
- Artículo 72. Condiciones de urbanización: Por su especial incidencia en la protección del Patrimonio, las condiciones de urbanización del mismo deben respetar las determinaciones de carácter general para suelo urbano consolidado fijadas en el Bloque II-Título1-Capítulo 1 (determinaciones para dotaciones urbanísticas: sistema viario y urbanización).
- Artículo 73. Estudio arqueológico: Adjunto se acompaña el correspondiente Estudio Arqueológico, al que remiten estas Normas para los casos de hallazgos y evidencias arqueológicas, tanto conocidas como de nueva aparición, siguiendo la legislación vigente. En dicho Estudio se establece una normativa de actuación según el tipo de ubicación o el carácter del elemento arqueológico.

Sección 2ª. Contenido del catálogo

- Artículo 74. Alcance: De acuerdo con el Artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el catálogo recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso. Además, se definen los tipos de actuación de cada elemento.
- Artículo 75. Clasificación Urbanística, BIC: 1. La Villa de San Martín del Castañar tiene declaración como BIC-Conjunto Histórico, perteneciendo todo el área incluida en este ámbito al SU-C. La declaración de este BIC en 1982 determinó el límite gráfico del mismo que ahora se recoge en los planos: de ordenación de suelo urbano y urbanizable (Serie 2-Hoja 1), plano de catálogo (Serie 2-Hoja 2) y plano de límite de conjunto histórico (Serie 2-Hoja 3). Dicho límite responde a la delimitación de la trama originaria, más que a la de la tipología tradicional, por lo que se regula con las ordenanzas CASCO 1 y CASCO 2.
2. San Martín del Castañar tiene dos bienes inmuebles declarados BIC, la Iglesia y el Castillo, por lo que el espacio sobre el que se asientan se clasifica como suelo urbano consolidado.
3. San Martín del Castañar cuenta asimismo con numerosos escudos, emblemas y cruceros que son BIC por declaración genérica. Se encuentran diseminados por todo el núcleo urbano, por lo que el espacio público sobre el que se asienta el BIC se clasifica como SU-C.
- Artículo 76. Zonas de Afección: 1. Zona de Afección del Castillo: se fija una zona de afección para el Castillo (que no se denominará entorno en tanto no sea legalmente declarado como entorno de protección por la Consejería competente de Cultura). Dicha área está compuesta en su totalidad por suelo rústico de protección cultural.
2. Zona de Afección para la Iglesia: no se fija una zona de afección para la Iglesia, puesto que al quedar totalmente englobada dentro del límite del Conjunto Histórico, las determinaciones a nivel de protección que se fijan para éste se consideran suficientes.
- Artículo 77. Clasificación urbanística, Inmuebles catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados se clasifican como SU-C.
- Artículo 78. Yacimientos arqueológicos: 1. Por su localización exterior al núcleo urbano, los terrenos que albergan restos arqueológicos se clasifican como SR-PC.
- Ficha nº 1, 3, 4, 5 y 6 del estudio arqueológico: La Legoriza, Gracia, San Benito, Santa Lucía y Valdelosriscos, respectivamente.
2. Por su localización interior al núcleo urbano, los terrenos que albergan restos arqueológicos se clasifican como SU-C.
- Ficha nº 7 y 8 del estudio arqueológico: ermita de la Virgen del Socorro o de San Sebastián y ermita del Humilladero, respectivamente.

Sección 3ª. Tipos de actuaciones

Artículo 79. Tipos de actuaciones: Se definen las siguientes: Conservación (distinguiendo entre mantenimiento y consolidación), restauración, rehabilitación y sustitución.

Artículo 80. Conservación. Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior. Se distinguen dos niveles:

- Mantenimiento, son las que periódicamente deben realizarse para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etc.), así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, etc.) incluso la reposición de instalaciones menores.
- Consolidación, son las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas. Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio: por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, etc.) o por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etc.).

Artículo 81. Restauración. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o parte del edificio, sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las obras de conservación, definidas en el punto anterior, que sean necesarias. Las obras de restauración comprenden la recuperación de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos o desaparecidos. La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culminará en la formulación de una hipótesis proyectual a valorar por Patrimonio.

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.

Se admiten las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a la normativa técnica de aplicación, que sean necesarias para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 82. Rehabilitación. Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación de un edificio autoriza la realización de las siguientes obras:

- La implantación o sustitución de instalaciones (siempre que no alteren el esquema tipológico básico).
- La redistribución horizontal de locales

- La apertura de huecos de acceso, escaleras, zaguanes, siempre que no afecten al valor arquitectónico.
- La sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, acabados de cubiertas con recuperación del material de cubrición original. En todo caso se deberán mantener inalterados los elementos internos con interés histórico o arquitectónico.
- La rehabilitación lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1 y 2 definidos anteriormente.

Artículo 83. Sustitución. Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan. La sustitución parcial lleva implícita la posibilidad de cualquiera de las intervenciones de los niveles 1, 2 y 3 definidos anteriormente. La construcción se hará según las alineaciones definidas por las Normas y con los parámetros edificatorios determinados por la Ordenanza que figure en los planos de ordenación. Estas obras permiten la elevación del número de plantas en algunos casos. Son casos excepcionales y van individualizados en su ficha correspondiente.

Sección 4ª. Niveles de protección

Artículo 84. Niveles de protección. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 4 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.

Artículo 85. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.

2. El objeto es preservar todas las características formales, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizar cada inmueble como elemento integrante del patrimonio construido. La protección se extiende a la conservación total de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

3. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, siempre encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

4. Se admiten, 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 86. Nivel de protección estructural. 1. Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.

2. El objeto es proteger una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.

3. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: conservación, restauración y rehabilitación.

4. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, puede autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso. Puede exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

5. Las actuaciones generales excluidas son: reestructuración interior transformando su organización tipológica, reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), ampliación, demolición y sustitución.

Artículo 87. Nivel de protección ambiental. 1. Se aplica a inmuebles en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general.

2. El objeto es conservar el aspecto de fachadas, cubiertas y , en general, de todos los elementos visibles desde el exterior que caracterizan una determinada imagen urbana.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de conservación, restauración, rehabilitación y sustitución parcial.

3. En cualquier tipo de intervención sobre fachadas, las condiciones de edificación y uso deben ser las que se indican en el plano de ordenación de suelo urbano, salvo la altura y número de plantas, que no podrán variar. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que las precedentes y, en el caso de las cubiertas, idénticas pendientes y soluciones de encuentro. Todo ello salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales (son cuatro casos excepcionales que van especificados en su correspondiente ficha de catálogo).

Artículo 88. Nivel de protección arqueológico. 1. Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal, remitiéndose específicamente al anexo arqueológico que acompaña a esta normativa. Se diferencian tres niveles de protección:

2. Tipo A: Protección de alta intensidad. En este ámbito de protección se incluyen aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos arqueológicos relevantes.

Las medidas a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, son la excavación de toda la superficie que se vea afectada por las obras o la conservación incondicional de restos constructivos.

Por otra parte, tal clasificación se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente calificados dentro de rangos inferiores y en los cuales las medidas aplicadas, normalmente sondeos estratigráficos, avalen la presencia de restos destacados

3. Tipo B: Protección de intensidad media. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, siendo posible y probable la presencia de restos arqueológicos, es necesaria una verificación previa de su significado en términos cuantitativos –alcance espacial- y cualitativos –valor científico y/o cultural-.

En este caso, la normativa establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de realizar sondeos arqueológicos previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos.

Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

El Nivel de Protección B afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos en el subsuelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. De esta manera se evita calificar como zona de protección A grandes espacios en el interior de cascos urbanos, por lo menos hasta que los resultados de los sondeos nos proporcionen los datos necesarios para su valoración objetiva. Tras esta última, las soluciones a tomar pueden ser de tres tipos:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras o la custodia de los restos hallados.
- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un control arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.
- Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.

3. Tipo C: Protección de baja intensidad. Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada.

La medida correctora en estos casos es la de efectuar una labor de control arqueológico durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Este tipo de protección se reserva para aquellos sectores o elementos rústicos y/o urbanos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, los yacimientos arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva y algún espacio en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios de edificios religiosos ya desaparecidos y cuya localización no es segura, así como aquellos solares urbanos en los que es bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos producidos durante las labores de control, las resoluciones a seguir son las mismas que en el caso anterior:

- Si los vestigios documentados tienen un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener una protección de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

Bloque 2. Normas por ámbitos

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. Determinaciones para las edificaciones

Condiciones estéticas relativas a la implantación

Artículo 89. Implantación. Las edificaciones deben implantarse dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en los planos de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción.

Condiciones estéticas relativas al diseño

Artículo 90. Diseño. Debe responder a las condiciones tipológicas y estéticas fijadas en las respectivas ordenanzas de edificación.

Artículo 91. Salientes y vuelos. 1. Los vuelos sucesivos de las plantas superiores, constituyen un elemento característico de la arquitectura tradicional que debe ser conservado, restaurando o sustituyendo (por otras que otorguen la misma apariencia) las piezas originales estructurales. Los volados únicamente se admiten en balcones, miradores, solanas o cuerpos preexistentes en la arquitectura tradicional.

2. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,50 metros.

3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera es de 3 m. Ninguno de ellos puede 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.

4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas-corredor rehundidas o solanas en plantas superiores.

Condiciones estéticas relativas a los materiales

- Artículo 92. Condiciones generales. 1. Como criterio general se debe procurar el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de los inmuebles tradicionales son muros portantes de mampostería de granito, con sillares en ángulos, jambas y dinteles ayudados de un sistema estructural de madera, formando un entramado con relleno visto, revocado o enfoscado. Los cuerpos volados superiores se sujetan sobre canes y vigas impresas de madera. Las medianerías, con los mismos materiales, según la orientación a veces están revestidas de teja cerámica. Cubiertas a dos aguas, con cobertura de teja cerámica curva. La carpintería exterior, de madera presenta varios elementos característicos de la zona: vallipueras, portones, cuarterones.
2. En edificaciones nuevas, como norma general, se debe buscar la utilización de acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.
- Artículo 93. Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y con las siguientes particularidades:
- Se deben emplear preferentemente como acabado del paramento: enfoscados de colores ocres o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra o piedra tradicional de la zona. Así mismo, se permiten los paramentos vistos de mampostería o sillería graníticas, de características similares a la tradicional del municipio.
 - Se permite el uso de enfoscados diferenciados (de características similares a las presentes en la edificación tradicional municipales), en la gama de ocres, grises o blancos.
 - Se prohíben los acabados de ladrillo caravista, los aplacados de piedras naturales o artificiales, falsas mamposterías graníticas, materiales de cobertura diferentes de la teja árabe tradicional, chapados cerámicos, carpinterías metálicas, y en general todos aquellos que no admiten una integración armónica con la tipología tradicional.
- Artículo 94. 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 deben cerrarse con barandillas de madera, y si se eligen diseños tradicionales de rejería de forja se pintarán en su color.
- Artículo 95. Elementos constructivos tradicionales que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas se deben emplear materiales tradicionales como la madera y la teja curva, prohibiéndose elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.
2. El resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada (balcones, miradores, solanas o cuerpos preexistentes en la arquitectura tradicional) deben igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.

Artículo 96. 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 debe procurar el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera.

Artículo 97. Acabados de las cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas curvas, de colores rojizos y en ningún caso esmaltados. Se intentará reutilizar la existente, si existiera. Y en caso de necesitar incorporar nueva ésta se colocará preferentemente a canal. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio. Las pendientes estarán comprendidas entre un 30-40%, a dos aguas:

- Dentro del Conjunto Histórico, quedan prohibidas las instalaciones de energía solar. Fuera del Conjunto Histórico, las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta y no ser visibles desde ningún punto de la vía pública.
- No se admiten, por encima de la altura de cubierta las terrazas, petos o similares.
- No se permiten los faldones partidos, es decir, saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
- Queda expresamente prohibida la construcción de troneras o elementos similares sobresalientes de los faldones de cubierta.

Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela

Artículo 98. Cierre de parcelas. 1. Deben respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Éstas son las que establecen la posición del vallado o del plano de fachada, se dibujan y acotan gráficamente y pueden coincidir o no con las actuales.

2. Se debe mantener la imagen tradicional de tapias, empleando para ello preferentemente materiales tradicionales o, en su defecto, otros de colores y texturas semejantes. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se realizará con acabados de madera o metálicos que la simulen.

3. En aquellas parcelas que den frente a la carretera y atendiendo a la mejora de las condiciones de visibilidad en ella, se permite y favorece el cerramiento de dicho frente según las siguientes condiciones: hasta 1,20 m, empleando los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados. El resto, hasta 2,50 m de altura, mediante cierre transparente.

4. La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,50 m desde la rasante exterior de la acera o calzada.

Sección 2ª. Determinaciones para los usos

Artículo 99. Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

Sección 3ª. Determinaciones para las dotaciones urbanísticas

Sobre el sistema viario y su urbanización

Artículo 100. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico (Pavimentación Especial): En las áreas interiores del Conjunto Histórico señaladas en los planos de ordenación, se prevé una actuación singular que diferencie esta zona del resto del viario, revalorizando así el conjunto edificado mejor conservado y más valorable dentro del Conjunto. La elección concreta de los acabados dependerá del Proyecto de Urbanización correspondiente, aunque deberá responder a los criterios anteriores y a las condiciones generales de urbanización y de materiales señaladas anteriormente.

Esta actuación singular debe ordenar el espacio con el objetivo de que las plazas: Mayor, de la Iglesia y la de la Plaza de Toros, recuperen su carácter estancial que actualmente es más bien de estacionamiento. La actuación debe conservar junto a la Plaza de Toros un ejemplar arbóreo simbólico ya histórico en San Martín.

Las zonas de pavimentación especial se diferencian en el plano de ordenación, con una trama diferenciada.

Artículo 101. Viario de coexistencia. 1. Pavimentación con plataforma única del resto de las vías de San Martín del Castañar. En ellas los peatones y vehículos deben convivir en una vía de tratamiento continuo. Se permite en todas ellas el tráfico de coexistencia, peatonal y rodado, por lo que en el plano de ordenación no se grafían de una manera especial.

2. Todas estas calles, de escasa anchura, y poco tráfico, deben recibir, como mínimo, un tratamiento continuo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional del pueblo. Es preferible el empleo de piedra aunque pueden ser válidos los adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y que no deslicen. Se debe evitar 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, conviene distinguir, por el tratamiento de la pavimentación (o un pequeño

cambio de cota, de no más de 3cm), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se debe variar la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, respetando siempre la normativa sobre accesibilidad.

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... debe ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deben respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes, 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.

5. Las plazas de aparcamiento público se marcan en el viario mixto, mediante un cambio de material o simplemente pintura. En el plano de ordenación se señalan con una línea de color gris.

Artículo 102. Callejones: Para los callejones las condiciones de urbanización son las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, permitiendo la estancia no permanente (en el caso de que el ancho de la vía lo permita) de vehículos para la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Artículo 103. Parques y jardines públicos. En el plano de ordenación se señala con una trama sólida de color verde. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan del uso y edificación que les atribuye la ordenanza correspondiente.

Sección 4ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano consolidado

Artículo 104. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación, así como cualquier parcelación en suelo urbano, precisa de licencia previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan.

Artículo 105. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la misma deben poseer las características que se determinan a continuación:

- 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 se fijan en las ordenanzas, teniendo en cuenta además las alineaciones marcadas en plano.
- Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela urbana, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación y del tipo de vial.

Artículo 106. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se puede 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, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias, se fijan a continuación:

- En las Actuaciones Aisladas (AA) ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
- 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 urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 107. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de AA, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de AA según se contempla en la legislación urbanística autonómica.

Artículo 108. Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Normalización (AA-UN). Este tipo de actuaciones debe desarrollarse mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización (PN)⁶.

Artículo 109. Modificaciones de las AA. Las AA ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende 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 la legislación urbanística.

⁶ El PN debe contener el Proyecto de Urbanización (PU) que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones de las NUM y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y, si fuese necesario, el Proyecto de Reparcelación.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación

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

Artículo 110. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el SU-C. 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:

- ZONA 1. Residencial casco histórico. (CASCO 1)
- ZONA 2. Residencial casco tradicional. (CASCO 2)
- ZONA 3. Residencial aislada-pareada. (AIS-PAR)
- ZONA 4. Huerta urbana. (HUERTA)
- ZONA 5. Equipamiento. (EQUIP)
- ZONA 6. Espacio libre público: Parques y jardines. (PARQ-JARD)
- ZONA 7. Viario y comunicación. (VIAL)
- ZONA 8. Áreas de aparcamiento (APARC)

ZONA 1, Residencial casco histórico (CASCO 1)

Artículo 111. ZONA 1, Residencial casco histórico (CASCO 1). 1. Comprende las manzanas constitutivas del asentamiento urbano primigenio.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Vivienda.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - De forma general, son compatibles todos los usos básicos siempre que no exista ninguna disposición sectorial que establezca lo contrario y que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.
 - El uso ganadero sólo hasta el nivel de corral doméstico.

- Los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos hasta los 200 m² construidos por parcela.
 - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) Intensidades de los usos:
- Los usos de industria, agrícola y ganadero: máximo 20%, en total.
 - Los usos de taller y almacén: máximo 30 %, en total.
 - Los usos de hostelería y alojamiento turístico: hasta el 100%.

3. Edificabilidad. La existente y en casos excepcionales de no poder determinarla, se establece una edificabilidad máxima de 2,5 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional alineado a vial.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Las existentes y en casos excepcionales, de no poder determinarla: Baja + 2.
- b) Altura máxima: La existente y en casos excepcionales, de no poder determinarla: 9 m.
- c) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: Aunque son casos excepcionales, la altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m 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 pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura máxima de cornisa de 3,5 metros. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
- d) Fondo máximo de la edificación: En caso de sustitución de edificaciones tradicionales (salvo naves), el existente. Para el resto de casos se fija un fondo máximo edificable de 15 m.
- e) Ocupación de la parcela: En caso de sustitución de edificaciones tradicionales (salvo naves), la existente. Para el resto de casos:
- Para parcelas de superficie menor de 80 m², la ocupación máxima es del 100%.
 - Para parcelas de superficie igual o mayor de 80 m², la ocupación máxima es del 85%.
- f) Posición de la edificación: La edificación se debe disponer alineada al vial principal, manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 12 m, que podrán adosarse a uno sólo, dando prioridad a

aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas. Se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional incluso cuando esta se retranquea, manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

- g) Parámetros de elementos catalogados: En el caso de elementos catalogados cuyos parámetros fijados en su correspondiente ficha de catálogo no coincidan con los de la presente ordenanza, prevalecerán siempre los de la ficha de catálogo. Los casos de sustituciones y ruinas en el Conjunto Histórico de San Martín del Castañar, son excepcionales y están detallados pormenorizadamente en el Catálogo.

6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas. El acabado de cubierta será de teja cerámica curva envejecida, debiendo reutilizarse la vieja en cobijas y la nueva en canales.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 1,50 y 2,00 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de mampostería de piedra que conforman la imagen típica de portones y altos muros de los corrales del pueblo, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.
- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra (portones traseros, etc.) para organizar la nueva fachada. Ésta se debe diseñar no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería o sillería de granito vista, entramados de madera con relleno de mampuesto visto o enfoscado, enfoscados en ocre, terrosos, tonos claros de grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales o del tipo edificatorio tradicional, con proporción vertical y carpintería de madera. Se prohíbe en esta zona la construcción de buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta. En cubierta tampoco pueden abrirse huecos de iluminación tipo velux ni la instalación de paneles solares.

- d) Condiciones especiales de protección de los portones-guardacarros, vallipuestas y cuarterones: Los portones de acceso a las antiguas bodegas o almacenes de planta baja, así como las puertas de dos hojas de acceso a la vivienda y las ventanas de dos hojas con cuarterones, constituyen un elemento característico que debe ser conservado⁷, observando las siguientes condiciones:
- Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
 - La tejares para la protección de estos elementos deben ser de teja curva cerámica o prefabricada en colores de la tierra.
 - Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deben ser recubiertos, mediante un enfoscado en tonos acordes con los de la tierra, para no romper la estética de la escena urbana.
- e) Condiciones especiales de protección de los entramados de fachada: Las plantas superiores construidas a base de entramado de madera, relleno de mampuesto muy pequeño entre los tramos (piezas verticales), los puentes (piezas horizontales) y tornapuntas (piezas diagonales) constituyen un elemento característico que debe ser conservado, observando las siguientes condiciones:
- Las piezas originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
 - El material de relleno puede ser restaurado o sustituido por otro de los mismos materiales: mampuesto de granito o adobe a la vista o revocado o enfoscado a la cal, para no romper la estética de la escena urbana.
- f) Condiciones especiales de protección de solanas: Los corredores cubiertos de las plantas superiores, constituyen un elemento característico que debe ser conservado, observando las siguientes condiciones:
- Las piezas originales de la estructura de madera y de las barandillas pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
- g) Condiciones especiales de protección de los vuelos: Los vuelos sucesivos de las plantas superiores, constituyen un elemento característico de la arquitectura tradicional que debe ser conservado, observando las siguientes condiciones:
- Las piezas originales estructurales a base de canes de madera sobre los que apoyan vigas impresas pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras que otorguen una misma apariencia, adecuándose a la estética general.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m². Podrá considerarse una superficie menor a 100 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto

⁷ Siempre que sea posible al mismo tiempo materializar el aprovechamiento de la parcela en las condiciones de ocupación y alineación anteriormente establecidas.

a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m².

- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes debe 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.

8. Condiciones especiales para las parcelas edificadas junto al puente de piedra, con numeración catastral: 87015-001-002 (señaladas con asterisco en el plano de ordenación):

Las edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial no se declaran expresamente fuera de ordenación pero no podrán acometer más que obras de mantenimiento y nunca de ampliación.

ZONA 2, Residencial casco tradicional (CASCO 2)

Artículo 112. ZONA 2, Residencial casco tradicional (CASCO 2). 1. Se plantea para las áreas de borde del tejido urbano tradicional, en las que se ha producido un desarrollo urbano con características formales y estéticas no tan estrictas a las de dentro del Conjunto Histórico, así como para otras zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos característicos.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Vivienda.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:
- De forma general, son compatibles todos los usos básicos siempre que no exista ninguna disposición sectorial que establezca lo contrario y que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.
 - El uso ganadero sólo hasta el nivel de corral doméstico.
 - Los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos hasta los 200 m² construidos por parcela.
 - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) Intensidades de los usos:
- Los usos de industria, agrícola y ganadero: máximo 20%, en total.
 - Los usos de taller y almacén: máximo 30 %, en total.
 - Los usos de hostelería y alojamiento turístico: hasta el 100%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 2,00 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir

130 m², podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz⁸. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 130 m² construidos, deben ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional alineado a vial, edificaciones adosadas o retranqueadas.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajocubierta.
- b) Altura máxima: Como norma general 7 m, salvo que se trate de inmuebles catalogados con una altura máxima diferente.
- c) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: Aunque son casos excepcionales, la altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m 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 pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura máxima de cornisa de 3,5 metros. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
- d) Fondo máximo de la edificación: Para la tipología alineada a vial, 15 metros. Para la tipología adosada o retranqueada, no se fija.
- e) Ocupación de la parcela: Igual que para Casco 1
- f) Posición de la edificación: La edificación se debe disponer alineada al vial principal, manteniendo las alineaciones señaladas en plano; o bien en tipología adosada dejando patio delantero y/o lateral, siempre que se garantice que con ello no se crean nuevas medianeras vistas (agrupaciones pareadas o adosadas). Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 12 m, que podrán adosarse a uno sólo, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas. Se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional incluso cuando esta se retranquea, manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

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

6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en estas Normas. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 1,50 y 2,00 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de mampostería de piedra que conforman la imagen típica de portones y altos muros de los corrales del pueblo, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.
- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra (portones traseros, etc.) para organizar la nueva fachada. Ésta se debe diseñar no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería o sillería de granito vista, entramados de madera con relleno de mampuesto visto o enfoscado, enfoscados en ocres, terrosos, tonos claros de grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, con proporción vertical y carpintería de madera. Se prohíbe en esta zona la construcción de buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m². Podrá considerarse una superficie menor a 100 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m².
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes debe 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.

8. Condiciones especiales para las parcelas del entorno del Castillo y de la Plaza de Toros señaladas con asterisco en el plano de ordenación (puesto que no tienen referencia catastral), y la parcela 39 del polígono 1 (también señalada en el plano de ordenación para facilitar su lectura):

Por su localización en un entorno especialmente singular, dichas parcelas deben cumplir las condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional, recogidas en la Zona 1: CASCO 1.

9. Condiciones especiales para la parcela edificada junto a la carretera, con numeración catastral: 90027-001 (señalada con asterisco en el plano de ordenación):

Las edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial no se declaran expresamente fuera de ordenación pero no podrán acometer más que obras de mantenimiento y nunca de ampliación.

10. Condiciones especiales para la edificación de una altura (sin numeración catastral) situada en la C/ de la Iglesia, bajo el tendido eléctrico aéreo:

La edificación existente a fecha de aprobación inicial no se declara expresamente fuera de ordenación pero no podrá acometer más que obras de mantenimiento y nunca de ampliación.

ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR)

Artículo 113. ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PA). 1. Se establece para las áreas de borde en las que se ha planteado el crecimiento del núcleo, así como para otras zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos característicos.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Vivienda.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 0,75 m²/ m². En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o pareada.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajocubierta.
- b) Altura máxima: 7 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula.
- d) Ocupación máxima de la parcela: 80%.

- e) Retranqueo de la edificación: Se establecen retranqueos a todos los linderos (frente, laterales y posterior) de 3 m como mínimo (excepto en el lado adosado de las pareadas). Podrá no obstante adosarse a uno de los linderos laterales, no al posterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

-Que la parcela esté enclavada en una zona en la que la construcción colindante sea ya medianera. Sólo podrá a estos efectos adosarse a aquel lindero en que se sitúe la edificación construida en la medianería.

-Que se trate de edificaciones pareadas en un proyecto unitario de 2 o más viviendas unifamiliares y cuya construcción sea simultánea. En este caso deberá mantenerse una distancia mínima de 4 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela deberá mantener más de 9,5 m de anchura desde su frente al menos hasta la línea de máximo fondo edificado.

De forma obligatoria los cierres de parcela deberán mantener las alineaciones señaladas en el plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos del cierre de la parcela hacia el interior de la parcela.

6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: El tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados, pero respetando cierta variedad tipológica (en caso de tipología adosada, que se alterne con la aislada), evitando continuos edificatorios idénticos y/o monocromos.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y nuevas no inferiores a 200 m².
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.

8. Condiciones especiales para la parcela edificada junto a la ermita de San Sebastián, con numeración catastral: 86011-001 (señalada con asterisco en el plano de ordenación):

Las edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial no se declaran expresamente fuera de ordenación pero no podrán acometer más que obras de mantenimiento y nunca de ampliación. Las edificaciones futuras deberán dejar una banda libre de edificación de 10m alrededor del perímetro exterior de la ermita, adecuándose a las condiciones estéticas fijadas para la Zona 2: CASCO 2.

ZONA 4, Huerta urbana (HUERTA)

Artículo 114. ZONA 4, Huerta urbana (HUERTA). 1. Se aplica a los ámbitos de borde del actual suelo urbano, utilizados en su mayoría como huertas o patios verdes de propiedad privada.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Agrícola.

b) Usos básicos compatibles: Almacén

c) Usos prohibidos: El resto.

3. Edificabilidad:

Total sobre la parcela: con carácter general se establece que la edificabilidad máxima de 0,08 m²/m². Se permiten edificaciones de una planta auxiliares vinculadas al uso hortícola siempre que no sobrepasen la edificabilidad marcada y con una altura máxima de cumbrera permitida de 3,5 m.

Las edificaciones existentes a fecha de aprobación inicial no se declaran expresamente fuera de ordenación pero no podrán acometer más que obras de mantenimiento y nunca de ampliación.

4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica.

5. Condiciones de parcela edificable: las existentes el día de la aprobación inicial, se debe mantener el parcelario existente.

6. Condiciones especiales para la parcela edificada al sur del Castillo, y con referencia catastral: 89980-001 (señalada en el plano de ordenación para facilitar su lectura): Sólo se pueden acometer obras de mantenimiento y siguiendo los parámetros estéticos definidos para la Zona 2: CASCO 2.

ZONA 5, Equipamiento (EQUIP)

Artículo 115. ZONA 5, Equipamiento (EQUIP). 1. Se aplica a los ámbitos destinados a la prestación de servicios básicos.

2. Usos pormenorizados:

a) Uso básico predominante: Colectivo y deportivo.

b) Usos básicos compatibles: Residencial, para las personas que prestan o reciben el servicio, garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial, servicios y hostelería, espectáculo y reunión, zonas verdes y otras áreas libres.

c) Usos prohibidos: El resto.

d) Intensidades de los usos: La suma de usos colectivo y deportivo, mínimo el 80%.

3. Edificabilidad: Con carácter general, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice establecido como máximo para esta ordenanza y que es de 1,2 m²/m². En el núcleo de San Martín, los edificios con uso de equipamiento que además están incluidos en el catálogo son la Iglesia parroquial, el Castillo, el Ayuntamiento, la Plaza de Toros y las ermitas de San Sebastián y del Humilladero. Para el resto de parcelas con uso de equipamiento que no tienen edificios catalogados la edificabilidad es 1,2 m²/m², salvo en el caso de los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre de la plaza situada entre la calle Rincón y la calle del Camino Nuevo, que carecen de edificabilidad.

4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.

5. Parámetros de ocupación y volumen. Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos colectivos ya ejecutados y definidas en los correspondientes proyectos, si los hubiera. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos. La nueva edificación se debe ceñir a los siguientes parámetros:

- a) Número de plantas: Baja + 1
- b) Altura máxima: 7 m para espacios cerrados. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones.
- c) Posición de la edificación: Será el proyecto el que defina, en función de las necesidades de accesibilidad, aparcamiento y actividad 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.
- d) Ocupación máxima: Para las parcelas con superficie inferior a 300 m², puede ser del 100%, en el resto de los casos será del 80%.

6. Parámetros estéticos: Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se pretenden instalar, incorporando para ello estudios de vistas.

7. Condiciones de parcela edificable: De forma general se establece la parcela y frente mínimo existentes en el momento de aprobación inicial.

ZONA 6, Espacios libres públicos: Parques y jardines (PARQ-JARD)

Artículo 116. ZONA 6, Espacios libres públicos: Parques y jardines (PARQ-JARD). 1. Son los destinados a actividades públicas al aire libre: zonas ajardinadas destinadas específicamente a la plantación de especies vegetales, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Zonas verdes.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Otras áreas libres, hostelería, colectivo, espectáculo y reunión, deportivo, garaje y estacionamiento y comunicación.
 - Los usos de espectáculo y reunión sólo se admiten de forma temporal y en instalaciones provisionales.
 - El uso deportivo sólo es admisible en instalaciones abiertas.
 - El uso de garaje y estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - El uso de comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- c) Usos prohibidos: El resto.

- d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.
 - El uso de zona verde: mínimo 70%, favoreciendo la vegetación autóctona.
 - El uso de hostelería: máximo 2%.
- 3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m²/m² para no comprometer su carácter abierto.
- 4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.
- 5. Parámetros de ocupación y volumen:
 - a) Altura máxima: 3 metros, excepto para los templetes o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
 - b) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

ZONA 7, Viario y comunicación (VIAL)

- Artículo 117. ZONA 7, Viario y comunicación (VIAL): 1. Son los espacios lineales que interconectan los distintos ámbitos urbanos.
- 2. Usos pormenorizados
 - a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.
 - b) Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante, zonas verdes, otras áreas libres y deportivo.
 - c) Usos prohibidos: El resto.
 - 3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

ZONA 8, Áreas de aparcamiento (APARC)

- Artículo 118. ZONA 8, Áreas de aparcamiento (APARC): 1. Son espacios de uso y dominio públicos reservados exclusivamente para el estacionamiento de vehículos.
- 2. Usos pormenorizados
 - a) Uso básico predominante: Garaje y estacionamiento.
 - b) Usos básicos compatibles: Zonas verdes, Otras áreas libres, deportivo y viario y comunicación.
 - c) Usos prohibidos: El resto.
 - 3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN MARTÍN DEL CASTAÑAR
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Se resumen en el siguiente cuadro los parámetros de las ordenanzas principales para suelo urbano consolidado:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN SU-C. Tabla resumen de las principales				
PARÁMETROS	ZONA 1: Casco 1	ZONA 2: Casco 2	ZONA 3: Aisl/Par	ZONA 4:Huerta
USOS PORMENORIZADOS				
Uso básico predominante	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Agrícola
EDIFICABILIDAD				
Edificabilidad	Existente-2,5 m ² /m ²	2 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²	0,08 m ² /m ²
TIPO EDIFICATORIO				
Tipo edificatorio	Casco Tradicional alineado a vial	CT alin a vial, adosada o retranqueada	Aislada o Pareada	El del ámbito
PARÁMETROS DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN				
Número de plantas	Existente-Baja+2	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Baja
Altura máxima	Existente-9 m	7 m	7 m	3,5 m
Fondo máximo	15m(con determinadas condiciones)	15m para tipología alineada a vial. Para el resto, no se fija.	No se fija	No se fija
Ocupación máxima	85%-100%(con determinadas condiciones)	85%-100%(con determinadas condiciones)	80%	No se fija
Posición de la edificación	Alineaciones marcadas en plano.	Alineación a vial o retranqueada.	Retranqueos a todos los linderos de 3m(excepto lado adosado de las pareadas)	No se fija
CONDICIONES DE PARCELA				
Parcela mínima	Existentes y nuevas >100 m ²	Existentes y nuevas >100 m ²	Existentes y nuevas >200 m ²	La existente
Frente mínimo	6 m	6 m	8 m	El existente

TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 119. 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 120. 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 pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación 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 121. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

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

Artículo 122. 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 123. 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, con objeto de abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deben 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 maquinaria⁹ que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes deben señalizarse a lo largo de su itinerario. Estas señales han de disponerse con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y ofrecer 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, puede preverse al menos una línea de arbolado

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.

autóctono en toda la longitud del recorrido, situándose de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

4. Considerando que los itinerarios propuestos discurren íntegramente por el Espacio Natural, se deben observar las restricciones fijadas por el PORN relativas a carreteras, pistas y caminos.

Artículo 124. 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 125. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permite 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 126. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se deben adaptar 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 son 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 deben ser preferentemente de tonos ocres. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.

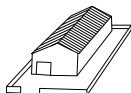
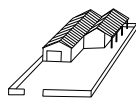
3. *Deber de adaptación general al entorno.* Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deben 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 debe observar de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se consiente 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 hay que respetar 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.) debe 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 han de ser 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 deben 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 deben disponer, 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, tiene que acompañarse del arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término¹⁰, optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

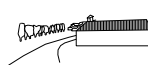
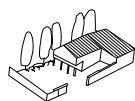
7. *En imágenes.* Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:



Compensación de volúmenes

Ocupación no excesiva

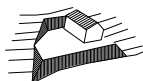
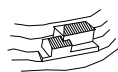
¹⁰ Especies características arbóreas: pino piñonero (también resinero) y encina (también quejigo y alcornoque) en los interfluvios; chopos, álamos, fresnos y olmos en la vega. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).



Tipologías adecuadas

Vistas al núcleo

Volúmenes separados



Adaptación al relieve

Respeto a elementos preexistentes

Artículo 127. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deben 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 debe 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

Artículo 128. 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 129. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: 1. Además del cumplimiento de las determinaciones referidas en este capítulo de la normativa, y en especial de la que prohíbe de manera expresa la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, se considera necesario establecer también las siguientes condiciones específicas:

2. No se permite la construcción de nuevas viviendas a menos de 250 m del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

3. 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 130. 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 queda subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede 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 puede 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 (40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 131. 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 132. 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, deben 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 concurren, 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 público que concurren 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 133. Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.
- Artículo 134. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.
- Artículo 135. 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 puede 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 136. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 4 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (SR-C): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa; también por las reservas de suelo para la ubicación de 2 EDAR. 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 (SR-PC): integrado por el ámbito señalado en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponde con el área sobre la que se ha documentado la presencia del único yacimiento arqueológico municipal inventariado hasta el momento.
- Suelo rústico con protección natural (SR-PN): 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 encuentran las zonas de reserva y uso limitado establecidas por el PORN. 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 y edificación en suelo rústico común

Artículo 137. Régimen de usos en suelo rústico común (SR-C):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacios abiertos y no urbanizados.
2. Es de aplicación 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.

c) Están prohibidos:

- 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
- 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

3. Considerando que los terrenos adscritos a esta categoría se identifican con la zona de uso compatible que el PORN define, se debe observar además que la autorización por parte de la Administración del Espacio Natural es requerida para las construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganadero o cinegético, que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal. Se admite asimismo la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público. Se debe someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental la instalación excepcional de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

Pueden instalarse construcciones o instalaciones para la gestión del uso público del Espacio Natural, así como repetidores de comunicación e infraestructuras relacionadas exclusivamente con el abastecimiento y depuración de aguas, así como la ubicación de cementerios, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental y previa autorización de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 138. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 10.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m².

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m² aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la

solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

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

Artículo 139. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): 1. El uso de los terrenos así clasificados 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 2 EDAR proyectadas.

2. Es de aplicación 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 140. 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 consiste 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 pueden realizarse obras ni se permiten 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 puede 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 consiste 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 requiere la previa autorización de la administración titular.
En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección pueden 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 141. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. El uso de los terrenos así clasificados 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. Es de aplicación 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 142. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. El uso de los terrenos así clasificados 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. Es de aplicación 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 143. Sobre las determinaciones que deben observarse en el interior del Parque Natural de acuerdo con lo dispuesto en el PORN. En todo el suelo rústico municipal el régimen urbanístico queda supeditado a la normativa específica del Parque Natural, debiéndose observar en particular:

- a) Se permiten los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.
- b) Respecto al paisaje. No se permite ninguna actuación que introduzca elementos artificiales de carácter permanente que limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas, exceptuando aquellos casos en los que el impacto sea el mínimo posible y la acción tenga interés general.
- c) Respecto a las edificaciones. En general, se prohíbe la realización de nuevas construcciones o modificación de las existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje, de las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren de forma ostentosa la fisonomía arquitectónica tradicional.
 - En las zonas de reserva: No está permitida la realización de cualquier tipo de construcciones o edificaciones, salvo la rehabilitación de las existentes destinadas al uso público.
 - En las zonas de uso limitado: Se permiten únicamente, previa autorización por la Administración del Espacio Natural, construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganadero o cinegético, que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, ya que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.

Podrán autorizarse instalaciones de interés público relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio o televisión o con el abastecimiento y depuración de aguas, así como la ubicación de cementerios, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental. Los proyectos técnicos de estas instalaciones deben acompañarse de una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.

En la zona de uso limitado en que se ubica el Monasterio de Gracia, con independencia de otra legislación vigente, se permite como excepción a lo anterior, su rehabilitación para su destino a uso público, siempre y cuando el proyecto respete los valores históricos y ambientales del enclave.

Pueden instalarse construcciones o instalaciones para la gestión del uso público del Espacio Natural, así como repetidores de comunicación e infraestructuras relacionadas exclusivamente con el abastecimiento y depuración de aguas, así como la ubicación de

cementerios, cuando justificadamente no puedan localizarse en otra zona de menor valor ambiental y previa autorización de la Administración del Espacio Natural.

d) Respecto a carreteras, pistas y caminos; en general, se prohíbe la construcción de carreteras, pistas y caminos, excepto en las zonas de uso general, sin la autorización de la Administración del Espacio Natural, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de cada zona.

- Se prohíbe la construcción de carreteras, pistas y caminos, excepto en las zonas de uso general, sin la autorización de la Administración del Espacio Natural, sin perjuicio de lo establecido en la normativa específica de cada zona.
- En las zonas de reserva no se permite la construcción de nuevas carreteras, pistas o caminos. Se deben mantener las existentes que beneficien la gestión, investigación o uso público.
- En las zonas de uso limitado no puede llevarse a cabo la construcción de nuevas pistas o modificación del trazado de las existentes, salvo las imprescindibles para actividades de gestión del Espacio Natural, el uso público o alguna otra actividad permitida en estas zonas, siempre sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental. El acondicionamiento de las existentes debe hacerse con criterios restrictivos en cuanto a que puedan generar un incremento en la demanda de uso.
- En las parcelas particulares situadas en zonas de uso limitado y reserva se pueden mejorar los accesos existentes para mantener el uso agrario, forestal o ganadero de las parcelas, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural.

e) Respecto a tendidos y conducciones;

- Se prohíbe la instalación de aerogeneradores.
- En las zonas de reserva: Se prohíbe la instalación de tendidos eléctricos y telefónicos aéreos. La instalación de conducciones o tuberías de cualquier tipo requiere el sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.
- En las zonas de uso limitado: La instalación de tendidos eléctricos y telefónicos aéreos requiere el sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. La instalación de conducciones o tuberías de cualquier tipo requiere autorización de la Administración del Espacio Natural.

Artículo 144. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

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

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN MARTÍN DEL CASTAÑAR
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. ⁽¹⁾	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)	Ext. ⁽²⁾ /10.000m ²	20.000 m ²	10.000 m ²	10.000 m ²			10.000 m ²	20.000 m ²	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m ² ⁽³⁾	3.000 m ² ⁽³⁾	3.000 m ² ⁽³⁾	3.000 m ² ⁽³⁾			3.000 m ² ⁽³⁾	3.000 m ² ⁽³⁾	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m ⁽⁴⁾	7 m ⁽⁴⁾	7 m ⁽⁴⁾	7 m ⁽⁴⁾			7 m ⁽⁴⁾	7 m ⁽⁴⁾	Altura máxima de la edificación
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO									
Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)			20.000m ²	20.000m ²					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²	1.000 m ²					Superficie máxima construida
			10%	10%					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)			20.000m ²				20.000m ² ⁽⁶⁾		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²				1.000 m ² ⁽⁶⁾		Superficie máxima construida
			10%				10% ⁽⁶⁾		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m ⁽⁶⁾		Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección natural (SR-PN)	20.000m ²		20.000m ²				20.000m ²		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m ²		1.000 m ²				1.000 m ²		Superficie máxima construida
	10%		10%				10%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m ² de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas han sido elaboradas por la empresa:

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

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

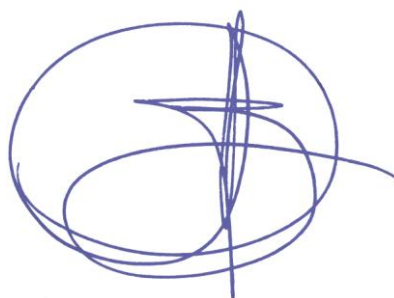
Gloria Hernández Berciano, arquitecta

M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

junio de 2011



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal presidida por el Alcalde D. Alfonso Buenaventura Calvo, y a la Secretaría General del Ayuntamiento de SAN MARTÍN DEL CASTAÑAR, por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.