

NORMATIVA:

TITULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN URBANÍSTICO	1
CAPITULO 1.1. NATURALEZA Y ALCANCE	1
Artículo 1. NATURALEZA DEL DOCUMENTO	1
Artículo 2. DOCUMENTACIÓN	1
Artículo 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	1
Artículo 4. INTERPRETACIÓN.....	1
Artículo 5. CLASES DE SUELO	2
Artículo 6. CONSULTA URBANÍSTICA.....	2
CAPITULO 1.2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	3
Artículo 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA	3
Artículo 8. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	3
Artículo 9. TIPOS DE LICENCIA	4
Artículo 10. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.....	6
Artículo 11. EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS	6
Artículo 12. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS	7
Artículo 13. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.....	7
TITULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN	8
CAPITULO 2.1. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO.....	8
Artículo 14. CONSIDERACIONES PREVIAS	8
Artículo 15. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	8
Artículo 16. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	8
Artículo 17. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA	9
Artículo 18. SEGREGACIONES.....	9
CAPITULO 2.2. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE	10
Artículo 19. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	10
Artículo 20. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE	10
Artículo 21. DERECHOS	10
Artículo 22. RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE	10
CAPITULO 2.3. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	12
Artículo 23. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	12
Artículo 24. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	12
Artículo 25. USOS PERMITIDOS.....	12
Artículo 26. TRAMITACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES DE USO.....	12
Artículo 27. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.....	13
Artículo 28. ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN	13

TITULO III. ORDENACIÓN DE USOS	15
CAPITULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE.....	15
Artículo 29. REGLAMENTACIÓN DE USOS	15
Artículo 30. CLASES DE USOS. DEFINICIÓN	15
Artículo 31. USOS BÁSICOS	15
Artículo 32. USOS PORMENORIZADOS.....	15
Artículo 33. USOS GLOBALES	15
Artículo 34. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	16
Artículo 35. USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	16
Artículo 36. EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACIÓN GENERAL	16
CAPITULO 3.2. USOS BÁSICOS	17
Artículo 37. RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.....	17
Artículo 38. CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS	17
Artículo 39. COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS	18
CAPITULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS.....	19
Artículo 40. RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.....	19
Artículo 41. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....	19
CAPITULO 3.4. USOS GLOBALES	21
Artículo 42. USOS GLOBALES	21
TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN	22
CAPITULO 4.1. TERMINOLOGÍA.....	22
Artículo 43. TERMINOLOGÍA.....	22
CAPITULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	26
Artículo 44. CONDICIONES DE LA PARCELA.....	26
Artículo 45. CONDICIONES DE VOLÚMEN	26
Artículo 46. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....	28
Artículo 47. CONDICIONES GENERALES	28
Artículo 48. CONDICIONES HIGIENICAS	30
Artículo 49. CONDICIONES DE SEGURIDAD	31
Artículo 50. CONDICIONES ESTÉTICAS	31
Artículo 51. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE VIVIENDA	32
Artículo 52. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.....	33
CAPITULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	35
Artículo 53. CONDICIONES GENERALES	35
Artículo 54. RED VIARIA URBANA	35

Artículo 55. RED VIARIA RURAL.....	35
Artículo 56. RED DE ENERGIA ELECTRICA	36
Artículo 57. ALUMBRADO PÚBLICO.....	36
Artículo 58. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	37
Artículo 59. RED DE SANEAMIENTO.....	37
Artículo 60. RED DE TELECOMUNICACIONES	37
TITULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN	42
CAPITULO 5.1. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.....	42
Artículo 61. DIVISIÓN EN ORDENANZAS.....	42
Artículo 62. ORDENACIÓN DE USOS.....	42
Artículo 63. ORDENANZA R1 (Residencial 1)	42
Artículo 64. ORDENANZA R2 (Residencial 2)	43
Artículo 65. ORDENANZA R3 (Residencial 3)	43
Artículo 66. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.....	44
Artículo 67. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	44
Artículo 68. VIARIO Y COMUNICACIÓN	44
CAPITULO 5.2. REGULACIÓN SUELO RÚSTICO	45
Artículo 69. RÉGIMEN GENERAL	45
Artículo 70. NÚCLEO DE POBLACIÓN	45
Artículo 71. SUELO RÚSTICO COMÚN	45
Artículo 72. SUELO RÚSTICO COMÚN DE IMPLANTACIÓN PREFERENTE DE INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS.....	48
Artículo 73. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.....	50
Artículo 74. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.....	52
Artículo 75. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.....	53
Artículo 76. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL	55
Artículo 77. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	56
Artículo 78. SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR	57
Artículo 79. SUELO RÚSTICO COMÚN CON USO TURÍSTICO, RECREATIVO O ASISTENCIAL	58

NORMATIVA

TITULO I. NATURALEZA Y REGIMEN URBANISTICO.

CAPITULO 1.1. NATURALEZA Y ALCANCE.

Artículo 1. - NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

1. Las presentes Normas Urbanísticas se redactan por encargo del Ayuntamiento de Candelario, como el instrumento de planeamiento general del municipio, en los términos establecidos en el artículo 50.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Según determina el artículo 56.1 de la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 167 del Reglamento, las presentes Normas tienen vigencia indefinida, si bien se deberá proceder a su revisión cuando la Corporación Municipal entienda que el planeamiento se ha agotado o que existen, sin estar agotado, suficientes motivos para ello.

Artículo 2. - DOCUMENTACION.

Las Normas Urbanísticas Municipales contienen los siguientes documentos:

- Memoria Informativa
- Memoria Vinculante
- Normativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Catálogo

-Documentación correspondiente al trámite ambiental, establecido por la Ley 9/2006, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente, que son el Informe de Sostenibilidad Ambiental y, una vez emitida, la Memoria Ambiental.

Artículo 3. - AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Urbanísticas afectan a la totalidad del término municipal de Candelario.

Artículo 4. - INTERPRETACION.

1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de las Normas, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo y los planos de ordenación. En último extremo debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.

2. En todo caso, la interpretación de las Normas corresponde al Ayuntamiento de Candelario, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.

Artículo 5. - CLASES DE SUELO.

1. Toda la superficie del término municipal está incluida en alguna de las siguientes clases de suelo, establecidas por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificada por el Decreto 45/2009:

- Urbano
- Urbanizable
- Rústico

2. La clasificación del suelo determina el régimen urbanístico más adecuado a las características de cada terreno.

Artículo 6.- CONSULTA URBANISTICA.

a) Todo particular podrá realizar una *Consulta Urbanística* sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud.

b) La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.

c) La contestación deberá remitirse por el Ayuntamiento a quien lo solicite, mediante una certificación suscrita por el Secretario de la Corporación y hará referencia al tipo y categoría del suelo, usos e intensidades y demás condiciones urbanísticas relevantes.

d) Las certificaciones mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboran y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

CAPITULO 1.2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 7. - ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Están sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009.

2. Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:

- a) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
- b) Cuantos otros así se señalen en estas Normas de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

Artículo 8.- LICENCIAS URBANISTICAS.

1. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.

2. Es competencia del Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme a las reglas que, además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, establecen los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo, si bien es cierto que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de otros organismos. En el caso de autorizaciones de uso excepcional en suelo Rústico es competente la Comisión Territorial de Urbanismo.

3. También deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a licencia que estén sometidos a la reglamentación particular de otros organismos: Carreteras, Confederación Hidrográfica del Duero, Aviación Civil, Ministerio de Defensa, etc.

4. La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.

5. No se entenderá como otorgada ninguna licencia por “silencio administrativo”, cuando el acto por el que se haya solicitado la licencia sea contrario a lo marcado por la legislación urbanística y por las presentes Normas Urbanísticas sobre el uso del suelo y la edificación.

6. Una vez otorgada la licencia, los actos de uso del suelo amparados por la misma deben realizarse dentro de los plazos de inicio, finalización e interrupción establecidos, de acuerdo con el artículo 303 del Reglamento de Urbanismo.

Artículo 9.- TIPOS DE LICENCIA.

1. Con independencia de lo establecido por las Ordenanzas municipales al respecto, estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de licencias:

- De uso o ambiental.
- De Parcelación.
- De obra: • mayor
 • menor
- De apertura o primera ocupación.

2. Cada una de ellas se tramitará de forma independiente, excepto si la tramitación de una de ellas pueda llevar aparejada la resolución de otra de carácter previo.

3. A continuación se describen las licencias señaladas en el apartado primero:

3.1. Licencia de Uso o Ambiental

a) Se deberá solicitar este tipo de Licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, ya estén o no recogidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León modificada por la Ley 3/2005, de 23 de mayo y por el Decreto 70/2008, de 2 de octubre, por el que se modifican los anexos II y V y se amplía el anexo IV de la Ley 11/2003.

b) La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley.

c) Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
- Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
- Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento, como el Código Técnico de la Edificación o cualquier otra normativa de aplicación.

3.2. Licencia de Parcelación.

a) Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.

b) Cuando se realice sobre suelos clasificados como urbanos por estas Normas Urbanísticas, será obligatoria la solicitud de la oportuna licencia.

c) No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

d) En Suelo Rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, salvo cuando resulten de la aplicación de la legislación sectorial o de los instrumentos de ordenación del territorio o

planeamiento urbanístico, según lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

- e) La solicitud de licencia de parcelación deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de licencia.
 - Memoria de adecuación a lo dispuesto por estas Normas y demás legislación aplicable.
 - Plano de estado actual del terreno.
 - Plano de la reparcelación propuesta.

3.3. Licencia de Obra Menor

a) Se considerarán obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios y sus locales.

b) En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc.

- c) La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:
- Instancia de solicitud de Licencia.
 - Croquis o memoria descriptiva de las obras a realizar.
 - Presupuesto de las obras.

3.4. Licencia de Obra Mayor

a) Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:

- Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.
- Obras civiles de urbanización de todo tipo.
- Edificaciones de nueva planta.
- Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten de forma importante a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio.

b) La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia.
- Proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

c) Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hojas de Compromiso de Dirección de Obra, todo ello firmado por técnico/s competente/s y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

d) Igualmente se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.

3.5. Licencia de apertura o primera ocupación

a) Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación o de apertura.

b) La solicitud de licencia de primera ocupación o apertura deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia o Solicitud.
- Certificado final de la obra, firmado por la dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.
- Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.
- Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.

c) Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas y al proyecto/s presentado.

d) En los casos de edificación y urbanización simultánea no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya recibido la urbanización

4. Resolución condicionada: Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones, derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad, siempre que no sean sustanciales, ni afecten al uso principal proyectado de forma que lleguen a impedir su efectivo desarrollo. Se cumplirá, en todo caso, las condiciones señaladas en el artículo 298 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para estos casos.

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION.

1. Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la legislación aplicable.

2. El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99 de la Ley 5/99 y artículos 293 y 294 de su Reglamento.

3. Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en el artículo anterior, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

Artículo 11.- EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.

La concesión de la licencia urbanística producirá, además de los efectos previstos en la normativa urbanística, la legitimación del solicitante a realizar los actos del uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

Artículo 12.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.

1. Los actos amparados por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización, señalados en los instrumentos de planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente.

2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:

- Plazo de inicio: 12 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- Plazo de finalización: 3 años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- Plazo de interrupción máxima: 12 meses.

3. Los plazos señalados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conformes a las cuales fue otorgada la licencia.

4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 13.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1. Incumplidos los plazos citados anteriormente y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, la misma debe ser denegada.

TITULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTION.

CAPITULO 2.1 PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANO

Artículo 14.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

1. El suelo clasificado como Urbano se divide en dos categorías de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 20.a del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.). El suelo urbano clasificado por estas Normas Urbanísticas se incluye en su totalidad como Suelo Urbano Consolidado.
2. El Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) se trata de parcelas aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento o que pueden alcanzar tal estado mediante Actuaciones Aisladas.
3. Las actuaciones aisladas tienen como objeto completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar si no la tuvieran, o bien ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
4. La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 69.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, y el artículo 210 del R.U.C.y.L.
5. El Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.) se trata de terrenos donde son precisas actuaciones de urbanización, reforma interior y obtención de terrenos para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación. La gestión del Suelo Urbano no Consolidado se realizará mediante actuaciones integradas.

Artículo 15.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. En los casos de actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 17.2.c. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 42 del R.U.C.y.L., el aprovechamiento materializable por el titular de un terreno es el 100% del que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector, que se calculará en el planeamiento de desarrollo.
3. En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la parcela las determinaciones del planeamiento.

Artículo 16.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

1. Las actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado pueden ser de varios tipos. Estos, así como su gestión se regula según los artículos 210 y siguientes del RUCyL.
2. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento

urbanístico. Asimismo, las actuaciones aisladas de urbanización tienen por objeto completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

3. Las unidades de normalización de fincas son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización o de normalización y urbanización.

4. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o en el propio Proyecto de Normalización.

5. Las unidades de normalización de fincas se desarrollarán conforme a los criterios señalados en los artículos 210 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6. La descripción, delimitación y objeto de las AA (Actuaciones Aisladas) planteadas por estas Normas Urbanísticas se describen en los planos de ordenación y en las "Fichas descriptivas de las Actuaciones Aisladas" incluidas como anexo a la Memoria Vinculante.

Artículo 17.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTÁNEA.

1. Dentro del Suelo Urbano Consolidado se podrá proceder simultáneamente a la edificación y urbanización de un predio, en las condiciones que establecen el artículo 214 del R.U.C.y.L. modificado por el Decreto 45/2009.

2. En las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular estará obligado, previa o simultáneamente a la edificación, con las condiciones del apartado anterior, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

3. El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de Licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.

Artículo 18.- SEGREGACIONES

1. No se podrá conceder licencia de segregación en Suelo Urbano cuando, como resultado de la segregación, resulten parcelas de superficie o frente de fachada inferiores a las establecidas por estas Normas para cada tipo de suelo.

2. Se establecen dos excepciones a esta norma general:

- Cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una unidad de ejecución o de un reajuste de alineaciones.
- Cuando se produzca simultáneamente segregación y agrupación a otras fincas, tal que las fincas que finalmente resulten sean de superficie y frente de fachada iguales o mayores que los mínimos establecidos para cada caso.

CAPITULO 2.2. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 19.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Las presentes Normas Urbanísticas clasifican ocho Sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial, mixto o industrial, constituidos por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considera adecuada a las previsiones del Planeamiento Urbanístico y en cumplimiento de los criterios de clasificación para el Suelo Urbanizable señalados en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. En todo caso, el suelo clasificado como Suelo Urbanizable, tiene regulado por parte de estas Normas su uso global, la densidad máxima aplicable y demás determinaciones recogidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
4. La delimitación de los sectores podrá ser modificada según lo dispuesto en la legislación vigente. En la medida de lo posible, los límites seguirán los trazados de carreteras, caminos, lindes de propiedades o accidentes naturales.

Artículo 20.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. Los sectores de Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante el Plan Parcial correspondiente, el cual se redactará con arreglo a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y a la legislación vigente.
2. El Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable integrado, por los terrenos interiores al ámbito delimitado.
3. En la redacción del Plan Parcial se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto a las Normas Urbanísticas, el reajuste de la superficie a la realidad física, sin que ello suponga modificación del mismo ni de su densidad máxima y sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos por las Normas Urbanísticas dentro del ámbito del sector.

Artículo 21.- DERECHOS.

1. El derecho a la transformación de la naturaleza del suelo y el derecho a edificar forman parte del contenido básico esencial de la propiedad del suelo y requieren la aprobación para cada sector de Suelo Urbanizable del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos urbanísticos. Su ejercicio se condiciona a lo establecido en la normativa urbanística y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Los propietarios de los sectores de Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio de cada Sector.

Artículo 22.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Hasta el momento en que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sobre un Suelo Urbanizable podrán autorizarse excepcionalmente usos provisionales que no estén

prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, según lo regulado en el artículo 47 y 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Estos usos provisionales habrán de cesar, cuando se apruebe la ordenación detallada si resultaran incompatibles con la misma, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna.

3. La eficacia de la autorización y la licencia de uso provisional en suelo urbanizable quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 2.3. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 23.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos que deben ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial, aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. de los descritos en el artículo 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el artículo 30 del R.U.C.y.L. Su delimitación viene reflejada en los planos PO.1.1 y PO.1.2, de Ordenación General del Término Municipal.

Artículo 24.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

1. El Suelo Rústico se divide en varios tipos o categorías:

- Suelo Rústico con Protección Natural
- Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- Suelo Rústico con Protección Cultural.
- Suelo Rústico con Protección Especial.
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria.
- Suelo Rústico Común de Implantación Preferente de Industrias Agroalimentarias.
- Suelo Rústico Común

2. Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio.

3. En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

4. En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 25.- USOS PERMITIDOS.

En este tipo de suelo se podrán autorizar todos los usos que la vigente legislación del suelo contempla, estableciendo distintas condiciones para cada uno de ellos según se señala en estas Normas.

Artículo 26. - TRAMITACION DE LAS AUTORIZACIONES DE USO.

1. En Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales señalados en el Art. 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en las condiciones establecidas en los artículos

58 a 65 del mismo para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

2. La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para autorizar este tipo de usos.

3. La solicitud de la licencia debe acompañarse de la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos las señaladas en el artículo 307.2 del R.U.C.y.L.

Artículo 27.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

1. En Suelo Rústico queda prohibido realizar parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, 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 u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrán dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero, nunca segregaciones urbanísticas.

3. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, a excepción de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o legislación equivalente.

Artículo 28.- ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN.

1. Tienen por objeto que las administraciones públicas puedan desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Ampliar los patrimonios públicos de suelo
- c) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

2. Pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el RUCyL.

3. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

- a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento del artículo 220 del RUCyL, que se completará con las publicaciones previstas en la legislación sobre expropiación forzosa.
- b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

- c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a), sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.
- d) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento citado en la letra a), las defina así y clasifique los terrenos necesarios con dicha finalidad.
4. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los efectos citados en el art. 184 del RUCyL, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado.
5. Mediante el proceso de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecios que correspondan a otras indemnizaciones.
6. Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación conforme al artículo anterior, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente a la Comisión Territorial de Valoración para que se fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.
7. El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.
8. El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante la Comisión Territorial de Valoración.
9. Las actuaciones aisladas de expropiación deben iniciarse antes de transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
10. Transcurrido dicho plazo citado sin que se haya iniciado la actuación, los propietarios pueden advertir al Ayuntamiento de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la Ley transcurridos seis meses desde dicha advertencia.
11. A al efecto, los propietarios pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse a la Comisión Territorial de Valoración para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

TITULO III. ORDENACION DE USOS

CAPITULO 3.1. NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE

Artículo 29.- REGLAMENTACION DE USOS.

La presente normativa de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en estas Normas, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.

Artículo 30.- CLASES DE USOS. DEFINICION.

1. La ordenación de usos se establece mediante dos clases de usos que resultan de aplicación al Suelo Urbano, que son los siguientes:

- usos básicos
- usos pormenorizados

2. La regulación de usos en Suelo Urbanizable se establece mediante los Usos Globales.

3. Los usos en Suelo Rústico se establecen en la regulación específica para esta clase de suelo en el apartado correspondiente de estas Normas.

Artículo 31.- USOS BÁSICOS

Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el mismo edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las ordenanzas, y en la normativa sectorial que les fuese de aplicación.

Artículo 32.- USOS PORMENORIZADOS

Se definen como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de los usos en suelo con ordenación detallada.

Artículo 33.- USOS GLOBALES

1. El uso global constituye la base de la zonificación de usos en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sin ordenación detallada.

2. A los efectos de estas Normas se consideran tres usos globales: RESIDENCIAL, MIXTO E INDUSTRIAL. Todos ellos resultan como agrupación condicionada de los distintos usos básicos definidos en esta normativa.

Artículo 34.- USOS FUERA DE ORDENACION.

1.- Las presentes Normas Urbanísticas Municipales no señalan ningún uso existente de forma expresa como fuera de ordenación.

Se consideran Fuera de Ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Estar ubicados en edificios declarados fuera de ordenación o estar emplazados en terrenos, que en virtud del planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.
- b) Presenten efectos de repercusión ambiental que vulneren cualquier disposición legal de aplicación, por razones de seguridad, salubridad u otras.

Si se producen una de las anteriores condiciones, podrán declararse los usos como fuera de ordenación, siempre que esta declaración sea de forma expresa e individualizada.

2.- La situación de fuera de ordenación de un uso existente tendrá carácter transitorio en el supuesto contemplado en el apartado b) anterior, considerándose extinguida esta situación cuando se subsane la circunstancia que ocasiona tal situación, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas.

3.- El Ayuntamiento puede conceder licencias para autorizar las obras señaladas en el apartado 2 del artículo 185 del RUCYL. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

4.- Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionantes expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

5.- Se considera que existe supresión de un uso cuando la persona natural o jurídica que ostente su titularidad cese en el ejercicio del mismo en el local o predio en que estuviese instalado.

Artículo 35.- USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

Se encuentran en esta situación aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.

En estos casos se aplica el régimen establecido en el artículo 186 del RUCYL.

Artículo 36.- EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACION GENERAL

1.- Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado, un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.

2.- De forma general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, serán de aplicación la legislación general del estado y la específica sobre medio ambiente vigentes.

CAPITULO 3.2. USOS BASICOS

Artículo 37.- RELACION DE USOS BASICOS.

A los efectos de aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar
- Residencial colectiva
- Comercio y servicios
- Oficina
- Espectáculo y reunión
- Hostelería
- Taller
- Industria
- Industria artesanal agroalimentaria
- Almacén
- Garaje y estacionamiento
- Gasolinera
- Colectivo
- Recreo, deporte, ocio y expansión
- Parque y jardín
- Viario y comunicación
- Servicios Urbanos

Artículo 38.- CONDICIONES DE LOS USOS BASICOS.

Estos usos básicos quedan definidos de la siguiente manera:

1. **Residencia familiar:** corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.
2. **Residencia colectiva:** corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
3. **Comercio y servicios:** locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
4. **Oficina:** locales en los que se desarrollan actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado.
5. **Espectáculo y reunión:** locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, etc...
6. **Hostelería:** locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.
7. **Taller:** locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de

- vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, obradores, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
8. **Industria:** edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
 9. **Industria Artesanal Agroalimentaria:** locales destinados a la realización de trabajos de pequeña o mediana envergadura, vinculados a la industria agroalimentaria principalmente de embutido.
 10. **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.
 11. **Garaje y estacionamiento:** locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
 12. **Gasolinera:** a efectos del Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.
 13. **Colectivo:** espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.
 14. **Recreo, deporte, ocio y expansión:** espacios libres destinados a los fines señalados. Pueden ser públicos o privados.
 15. **Parque y jardín:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas ornamentales, que pueden ser públicos o privados.
 16. **Viaro y comunicación:** espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.
 17. **Servicios urbanos:** espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.

Artículo 39.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BASICOS.

Con independencia de las excepciones específicas y de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente; todos los usos básicos pueden coexistir en el mismo predio, con las siguientes matizaciones:

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial familiar o colectivo y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 300 m².
- b) En niveles o pisos superiores a los que existan usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.
- c) Gasolineras: únicamente podrán establecerse estaciones de servicio en las travesías o en aquellas áreas determinadas por el planeamiento de desarrollo o el servicio de carreteras. En suelo rústico se podrán establecer estaciones de servicio en las

carreteras o autovías, en las condiciones establecidas en los artículos que regulan esta clase de suelo.

CAPITULO 3.3. USOS PORMENORIZADOS

Artículo 40.- RELACION DE USOS PORMENORIZADOS.

En aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial
- Equipamiento
- Espacio libre público
- Viario y comunicación

Artículo 41.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio.

Basándose en estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen tal y como se describe a continuación.

A. Residencial:

- **Uso dominante:** Residencial familiar y colectiva, como uso predominante dentro de todo el suelo urbano.

- **Usos permitidos:**

- Comercio y servicios.
- Oficina.
- Espectáculo y reunión.
- Hostelería.
- Taller.
- Industria Artesanal Agroalimentaria.
- Almacén.
- Gasolinera (solo en parcelas vinculadas a carreteras).
- Colectivo.
- Recreo, deporte, ocio y expansión.
- Garajes y estacionamiento.
- Parque y jardín.
- Viario y comunicación.
- Servicios Urbanos.

Los usos permitidos podrán ser exclusivos de parcela.

B. Equipamientos:

- **Uso dominante:** Colectivo.

- **Usos permitidos:**

- Comercio y Servicios.
- Oficina.
- Espectáculo y reunión.
- Hostelería.
- Taller.
- Industria artesanal agroalimentaria.

- Almacén.
- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.
- Residencial colectivo.
- Gasolinera (solo en parcelas vinculadas a carreteras)
- Recreo, deporte, ocio y expansión.
- Parque y jardín.
- Viario y comunicación.
- Servicios urbanos.

Los usos permitidos podrán ser exclusivos de parcela, excepto el residencial familiar.

C. Espacio Libre Público:

- Uso dominante: Parque y jardín y recreo, deporte, ocio y expansión. Superficie ocupada mínima para estos usos: 80%.

- Usos permitidos:

- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares.
- Espectáculo y reunión.
- Hostelería
- Colectivo.
- Viario y comunicación. (se permite la ocupación bajo rasante del 100% de la parcela)
- Servicios urbanos.

D. Viario y Comunicación:

- Uso dominante: Viario y Comunicación. (mínimo 80%)

- Usos permitidos:

- Parque y jardín.
- Recreo, deporte, ocio y expansión.
- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares.

Las ordenaciones detalladas podrán establecer otros usos pormenorizados diferentes a los aquí planteados.

CAPITULO 3.4. USOS GLOBALES

Artículo 42.- USOS GLOBALES

A los efectos de estas normas se consideran tres usos globales, como agrupación condicionada de distintos usos básicos.

1.- USO GLOBAL RESIDENCIAL: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar
- Residencial colectiva
- Comercio y servicios
- Oficina
- Espectáculo y reunión
- Hostelería
- Taller
- Industria artesanal agroalimentaria
- Almacén
- Garaje y estacionamiento
- Gasolinera
- Colectivo
- Recreo, deporte, ocio y expansión
- Parque y jardín
- Viario y comunicación
- Servicios Urbanos

La suma de usos básicos residenciales será de al menos el 60% de la edificabilidad total.

La suma de usos básicos taller, almacén e industria artesanal no podrá superar el 30% de la edificabilidad total.

2.- USO GLOBAL MIXTO: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar
- Residencial colectiva
- Comercio y servicios
- Oficina
- Espectáculo y reunión
- Hostelería
- Taller
- Industria artesanal agroalimentaria
- Almacén
- Garaje y estacionamiento
- Gasolinera
- Colectivo
- Recreo, deporte, ocio y expansión
- Parque y jardín
- Viario y comunicación
- Servicios Urbanos

La suma del uso básico residencial familiar será como máximo del 49% de la edificabilidad lucrativa del sector.

La suma de usos básicos taller, almacén e industria artesanal no podrá superar el 30% de la edificabilidad total.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION.

CAPITULO 4.1. TERMINOLOGÍA

Artículo 43.- TERMINOLOGÍA.

1. Alero. Borde inferior del tejado o cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

2. Alineación oficial. La determinada por las Normas, Planes o Estudios de Detalle que las desarrollen, que define la separación entre viales, espacios libres públicos y demás propiedades de uso privado.

Las alineaciones actuales, si las Normas Urbanísticas no señalaran otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

3. Altura de edificación. Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta el punto más alto de la cubierta.

4. Altura de cornisa. Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial hasta la cara inferior del alero.

5. Altura libre de piso. Distancia desde la cara del pavimento totalmente acabado a la inferior del techo del piso correspondiente.

6. Altura máxima. Se establecen dos tipos de criterios:

- Por número de plantas.
- Por distancia vertical en metros.

Es la distancia señalada por las determinaciones de las normas, según cada área, como medida límite de la altura de la cornisa.

La altura máxima de la edificación vendrá determinada por la pendiente máxima de la cubierta y el fondo máximo edificable definido por cada ordenanza específica.

En el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará a cada fracción de 20 metros medida en su punto medio.

Cuando la diferencia de rasante entre los extremos de fachada sea inferior a 1,50 m. se tomará en el punto medio. En el caso de ser superior se aplicará en tramos que cuenten con una diferencia de altura de 1,50 m.

7. Ancho de calle. Medida lineal que, como distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores definidas por las Normas, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

8. Cumbre. Punto más alto de la cubierta.

9. Densidad de viviendas. Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al n^o máximo de unidades de vivienda por hectárea resultante en términos brutos en el ámbito considerado.

10. Edificabilidad. Es el coeficiente que indica la máxima edificación permitida sobre rasante medida como relación entre la superficie computable máxima que se permite construir en el total de las plantas y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m² edificable / m² de parcela.

11. Edificación adosada. La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en la propiedad adyacente siendo por el contrario exenta con relación a todas las demás.

12. Edificación entre medianeras. Cuando la edificación ocupa toda la alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales parcelarios.

13. Edificación aislada Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos de parcela distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

14. Edificación en hilera Construcción que posee dos de sus caras opuestas unidas a otras edificaciones formando unión con la parcela o parcelas situadas en sus costados con independencia de su posición respecto de la alineación oficial

15. Espacio libre de parcela. Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

16. Espacio libre exterior accesible de parcela. Es aquel espacio "libre exterior" (de parcela o manzana), cuya superficie sea accesible desde la calle mediante una embocadura que deberá tener al menos una anchura de 3,5 metros y una altura mínima libre de 4,5 metros.

17. Fachada. Línea de fachada. Los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente un edificio y se encuentran más próximas a la alineación oficial exterior. Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

18. Fondo edificable máximo. Es la distancia o dimensión máxima edificable en profundidad medida perpendicularmente en cada punto de la alineación oficial exterior de la parcela.

19. Frente de fachada Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela, o interior si la ordenanza admite retranqueo.

20. Ocupación máxima sobre parcela Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación.

21. Parcela mínima edificable. Es la que representa la superficie mínima de la parcela para que se pueda autorizar en ella una edificación por cumplir con la superficie mínima y frente mínimo a vía pública.

22. Parcela edificable. Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidos en los Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

23. Planta. Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

24. Planta baja. Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté en o por encima de lo rasante oficial sin exceder de ésta más de 1,20 metros.

25. Planta semisótano. La que estando por debajo de planta baja, tiene al menos una cuarta parte de su perímetro situada a una cota no inferior a 1,50 metros bajo la rasante oficial.

26. Planta sótano La que estando situada bajo la planta baja no cumple las condiciones de semisótano.

27. Planta bajocubierta. La comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

28. Planta de ático. Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, con un retranqueo mínimo de 2,50 m. con respecto al plano de fachada de las plantas inferiores del edificio.

29. Plantas de piso. Las restantes de la edificación.

30. Rasante oficial. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento que sirven como nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Las rasantes actuales, si las Normas no señalaran otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

31. Retranqueo. Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Este se denomina retranqueo frontal.

También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca. Llamado en este caso retranqueo lateral o posterior.

Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, salvo indicación en sentido distinto, incluyéndose la proyección correspondiente a los vuelos permitidos.

32. Solar. Según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/99, se consideran como solares las superficies de suelo legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- a) acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio públicos.
 - Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - Alumbrado público.

- Telecomunicaciones.

33. Superficie edificable. Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.

34. Superficie edificada o construida por planta. Es la de la totalidad de forjado en cada una de las plantas accesibles, con exclusión solamente de los balcones.

- **Superficie edificada o construida en planta cubierta.** Es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 metros, existente entre la última planta y la cubierta.
- **Superficie edificada en planta baja.** Es la cerrada entre los límites exteriores e la edificación.

35. Superficie total edificada o construida. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas accesibles de todas las plantas, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.

En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:

- Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
- Terrazas y cuerpos volados, con excepción de balcones.
- Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

36. Superficie ocupada en planta baja. Es la edificada o construida en esa planta más la cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones de la 1ª ó 2ª planta.

37. Superficie de parcela:

- **Total:** La comprendida dentro de su perímetro.
- **Libre:** Es la parte no ocupada en planta baja.

38. Usos permitidos. Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

39. Usos prohibidos. Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en las presentes normas. Se incluyen todos aquellos que, de acuerdo con las presentes Normas sean incompatibles con los usos permitidos para una determinada zona.

40. Viario. Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación, así como los que en el desarrollo de estas Normas se constituyan, ya sean públicos o privados. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

41. Voladizos. Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada. Su situación estará al menos a 3,00 m. de altura sobre la rasante situada debajo del mismo. Se permiten cuerpos volados que sobrepasen el fondo máximo definido en la Ordenanza aplicable siempre que estos sean cuerpos o elementos abiertos; con un máximo de 0.80m. de

vuelo y siempre que la distancia restante hasta el límite de parcela sea mayor o igual de 3,00m.

CAPITULO 4.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Artículo 44.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

1. Las Normas establecen unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública a efectos de segregaciones, basándose en las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas.

2. En cada Ordenanza se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.

3. A estos efectos, se denomina vivienda unifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda; vivienda multifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común o no, de forma que puede ser aplicada la Ley de la Propiedad Horizontal.

4. El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar la alineación exterior de dicha finca con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado o por cualquier otro motivo de interés público y social y siempre que sean modificaciones de escasa entidad.

Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia de obras que afecte a dicha finca. El propietario de una finca debe solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones de forma previa a la edificación

Artículo 45.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

A.- Sólido Capaz.

1. Las posibilidades edificatorias de una parcela pueden estar determinadas de dos formas distintas, por un índice de edificabilidad o por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

2. Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos permitidos sobre la cubierta.

3. Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

B.- Área de Movimiento.

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Ordenanza específica.

C.- Altura máxima.

En cada Ordenanza se señala la altura máxima de cornisa permitidas en forma de número de plantas, con la siguiente equivalencia.

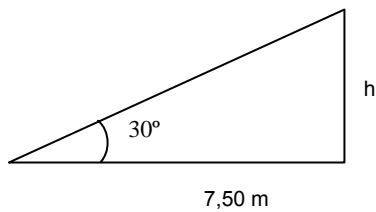
- 1 planta _____ B = 4,00 m.
- 2 plantas _____ B+I = 7,25 m.
- 3 plantas _____ B+II = 10,50 m.
- 4 plantas _____ B+III = 13,75 m.

D.- Gálbo de cubierta.

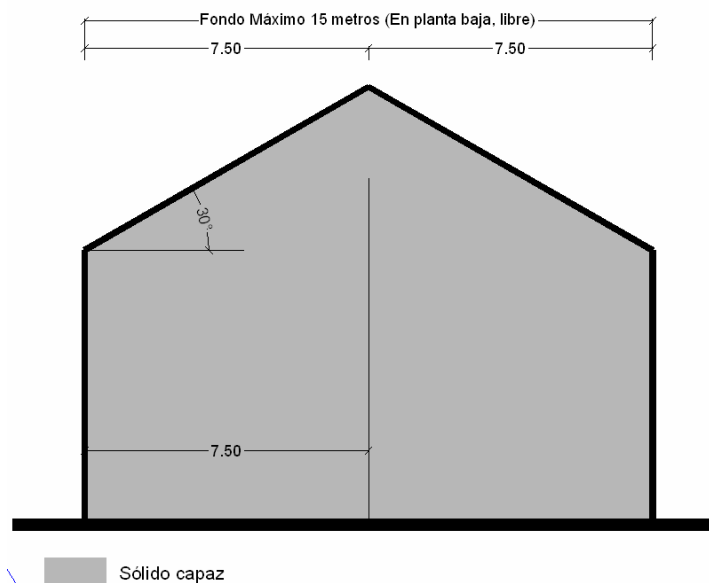
1. En casco tradicional y ensanche mixto, el límite superior de la edificación está definido por el gálbo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada (definida por la altura máxima según la ordenanza) forma 30° con la horizontal, hasta una profundidad de 7,50 m. y desde ese punto un plano simétrico al primero.

2. En aquellas edificaciones que ocupen en planta baja el interior de la parcela, siempre que la ordenanza lo permita, más allá del fondo máximo permitido en plantas altas, se establece como única limitación el que la cornisa esté situada, como máximo, a 3,25 m. de altura respecto de la rasante oficial.

3. Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera y troneras; en este último caso siempre que la suma de sus frentes sea menor que el 30% de la fachada a la que vierten.



7,50 m



4. En aquellas edificaciones que dispongan de dos fachadas opuestas a vías públicas, espacio libre público o espacio exterior accesible, de modo tal que la mitad del fondo máximo medida desde cada una de ellas se superponga, el gálbo vendrá definido por dos planos que, desde la línea superior de cada una de las fachadas, forman 30° con la horizontal hasta el punto de intersección de ambos planos siempre que éste se sitúe a una altura inferior a 2,0 veces la altura de cornisa permitida. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m. de la fachada a la calle más alta.

Artículo 46.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

A.- Edificabilidad materializable.

Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable, sobre rasante, que las Normas fijan para una parcela, expresada en metros cuadrados.

B.- Determinación de la máxima edificabilidad materializable.

La máxima edificabilidad materializable sobre una parcela puede estar determinada de dos formas distintas:

- 1.- El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido
- 2.- Por un índice único aplicable sobre toda la parcela expresado en metros cuadrados edificables sobre metro cuadrado de superficie de parcela.

C.- Cómputo de edificabilidad.

1. Se considera que computa edificabilidad todas y cada una de las superficies accesibles construidas sobre rasante que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:
2. En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz (4.2.3.2.A), se exceptúa del cómputo de edificabilidad:
 - Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
 - Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.
3. En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:
 - Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos y sus zonas de acceso y maniobra. En el caso de garajes de viviendas unifamiliares, no computarán los que cuenten con una superficie construida igual o menor de 40,00 m², si son mayores computará lo que sobrepase de 40,00 m².
 - Los espacios propios de las instalaciones y servicios del edificio, independientemente de su situación en el mismo.
 - Las terrazas que estén descubiertas; las terrazas, porches y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
 - Los ascensores y sus cuartos de maquinaria.
 - Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
 - Los trasteros vinculados a cada vivienda con superficie útil menor de 18,00 m², si son mayores computará lo que sobrepase de 18,00 m².

Artículo 47.- CONDICIONES GENERALES.

1.- Accesos.

a) Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:

- Este espacio será tal que, al menos, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio y esté libre de edificación y de cualquier obstáculo.
- Estará comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas anchura mínima 3,50 m. y altura mínima de 4,50 m.
- Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o similares. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de 20 kN/m².

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

b) En el caso de viviendas unifamiliares se contará el acceso a la parcela como acceso a la vivienda a estos efectos.

Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas suficientemente anchas. En cualquier caso, deberán cumplir lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.

c) En aquellos edificios en los que una entrada sirva a varias viviendas, se cumplirá lo siguiente:

- Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m. de lado.
- Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10m, con tramos continuos no superiores a 12 peldaños ni inferiores a 3 y con mesetas de 1,00 m. de fondo.
- Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
- Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,10 m. y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m. como mínimo.

2.- Cierres de la parcela.

a) Las alineaciones establecidas por las presentes Normas que no sean ocupados por la edificación deberán tener un cerramiento a la vía pública acorde con el resto de la edificación, tanto en los materiales como en la utilización de los mismos.

b) En cada ordenanza de edificación se establecen las condiciones para el cerramiento de parcela a vía pública.

c) Las separaciones o cierres de una parcela con otra podrán ser de cualquier tipo y una altura máxima de 3,50 m., respecto a la cota de la parcela más baja, siempre teniendo en cuenta lo establecido por el Código Civil.

3.- Patios.

En el interior de las parcelas se autoriza la existencia de patios interiores o de parcela, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones para lo cual la altura del patio (H) se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica:

- Patios interiores a los que den salones y dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$.
Se fija un mínimo para patios de 3 metros de diámetro inscrito. En el caso de renovación de edificación en parcelas existentes que tengan una anchura menor de 3 metros, se podrá compensar aumentando las dimensiones restantes hasta que se consiga un mínimo de superficie de patio de 9 m^2 . Todo ello siempre en cumplimiento .
- Patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- Patios interiores a los que no abran salones, dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y similares.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

4.- Vuelos y aleros.

En los casos en que la Ordenanza concreta permita vuelos, el tipo de éstos y su anchura estará en función del ancho de calle según el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Balcones	Miradores y cuerpos cerrados	Aleros
< 4,00 m.	0,30	NO	0,50
$4,00 \leq A < 8,00 \text{ m.}$	0,50	0,40	0,60
$\geq 8,00 \text{ m.}$	0,60	0,80	1,00

La línea de proyección del vuelo en ningún caso podrá sobresalir de la acera.

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera será de 2,80 m.

Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las fincas contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo, con un mínimo de 0,60m.

Artículo 48.- CONDICIONES HIGIENICAS.

1. Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación natural y directa. Los huecos de iluminación tendrán una superficie no inferior a $1/8$ de la superficie del local, debiendo ser practicable, al menos, $1/3$ del mismo.

2. Se prohíbe la salida de humos a fachadas o patios comunes. Estas salidas deberán realizarse a través de la cubierta, mediante chimeneas que disten un mínimo de 3,00 m. de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario.

3. Única y exclusivamente se admiten salidas de humos a fachadas o patios comunes en aquellos edificios existentes en los que se demuestre la imposibilidad de instalar chimeneas.
4. En todas las viviendas se instalará, al menos, un cuarto de baño que contendrá un inodoro, lavabo y bañera o ducha, que dispondrán de un cierre hidráulico mediante sifón o similar.
5. Tendrán ventilación directa al exterior por hueco practicable o por conducto de ventilación tipo shunt. En vivienda en bloque las bajantes tendrán ventilación a cubierta.
6. Cuando solo haya un baño, el acceso no se realizará desde dormitorios o cocinas. Si la vivienda tiene más de un baño, al menos uno tendrá acceso por dependencia distinta a las señaladas, pudiendo el resto tener acceso desde un dormitorio.
7. Las cocinas, independientemente de su iluminación y ventilación natural tendrán rejillas de ventilación para gases en fachada y conductos de ventilación a cubierta tipo shunt.

Artículo 49.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Las barreras de protección tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos, excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 0,40 m.
Las barreras de protección tendrán una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal establecida en el apartado 3.2.1 del Documento Básico SE-AE, en función de la zona en que se encuentren.
2. Las escaleras, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán una barandilla de altura mínima 0,90 m. que pueden ser ciegas o de rejería, pero que no tengan huecos por los que pueda pasar una esfera de más de 10 cm. de diámetro.
3. Se deberá cumplir en todo caso, las condiciones de seguridad señaladas en el Documento Básico DB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 50.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

En cada una de las ordenanzas de edificación definidas en esta normativa y delimitadas en los planos de ordenación se especifican las condiciones estéticas particulares.

En cualquier caso, de forma genérica, se prohíben revestimientos de fachada mediante aplacados de azulejos, chapas y cualquier elemento vitrificado que no sea acorde con la tradición constructiva de la zona.

En cuanto a la composición de fachadas, la superficie del hueco puede ser superior a la del macizo en la planta baja, proporción que se invertirá en la planta primera. La planta tercera, en caso de que se permita, podrá tener carácter ligero, permitiéndose balconadas de madera o metálicas del tipo tradicional, pudiendo tener los huecos del paramento en segundo plano una disposición aleatoria.

La proporción de los huecos será principalmente cuadrada o vertical. La carpintería será de madera o de acero o aluminio lacado, siempre en colores oscuros. En cualquier caso, las

carpinterías exteriores de los edificios (ventanas, puertas, puertas de garaje, etc) serán en materiales no brillantes.

En general, los materiales de preferente utilización en fachadas serán los enfoscados, de cal morena o de mortero monocapa o de cemento con pintura de tonos parecidos a la primera. Pueden emplearse, en elementos puntuales como zócalos o recercados, sillería de granito aparejado a la forma tradicional.

Las cubiertas serán de teja cerámica curva o mixta. Su pendiente se definirá en las condiciones particulares de cada ordenanza.

En caso de colocación de paneles solares en cubierta, la composición y volumen de los paneles será tal que minimice el impacto visual desde el exterior.

Se prestará especial atención al impacto de la edificación en el conjunto, en concreto a las modificaciones que pueda suponer sobre el perfil general del casco urbano, tanto desde cotas altas como desde cotas bajas. Para ello, se deberá justificar su no alteración, mediante la presentación de documentación gráfica o de otro tipo.

No se permitirán promociones de más de tres viviendas unifamiliares iguales. En caso de promociones de mas viviendas, se proyectarán de tal forma que cuenten con elementos estéticos y de volumen que las hagan diferentes, simulando tipologías tradicionales. Se procurará mantener el arbolado existente en las parcelas.

Artículo 51.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE VIVIENDA.

A.- Compartimentación.

1. Toda vivienda o unidad de alojamiento contará, como mínimo con las siguientes piezas: estancia, cocina, dormitorio y baño. Las dimensiones mínimas de las dos primeras piezas están en función de la superficie de la vivienda:

SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ESTANCIA	SUPERFICIE COCINA
$\geq 50 \text{ m}^2$	12 m ²	5 m ²
$50 < S \leq 65 \text{ m}^2$	14 m ²	6 m ²
$65 < S \leq 75 \text{ m}^2$	15 m ²	7 m ²
$75 < S \leq 90 \text{ m}^2$	16 m ²	8 m ²
$> 90 \text{ m}^2$	18 m ²	9 m ²

2. La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 2,50 m²

3. En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 10,00 m², y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,60 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,00 m.

4. Toda vivienda contará con, al menos, una pieza exterior; es decir, que den a viario o a espacio exterior accesible, excepto en aquellas viviendas existentes en las que no se produzca sustitución del edificio.

5. El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 4,00 m². Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie.

6. Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

7. En viviendas de superficie igual o menor a 50 m² se autoriza la unión de cocina y/o dormitorio al salón, siempre que la superficie resultante de la unión sea igual o superior a la suma de las superficies mínimas correspondientes a cada pieza.

B.- Alturas.

1. La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,40 m. en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,20 m. como mínimo.

2. En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m.

C.- Plazas de aparcamiento.

1. Todos aquellos garajes con superficie construida superior a 100m² deberán cumplir las siguientes condiciones:

Dispondrán a nivel de calle y en el interior de su parcela de una plataforma de 3,00 m. de ancho por 5,00 m. de fondo con pendiente máxima del 3% para facilitar la salida a la vía pública.

La altura mínima de un garaje será de 2,20 m. en todos los puntos ocupables por un vehículo, incluido el descuelgue de las instalaciones.

Las calles de circulación interior tendrán una anchura mínima de 4,50 m., excepto en el caso de viviendas unifamiliares.

En caso de existir rampas de acceso estas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos. El radio mínimo de curvatura será de 6 m. medidos al eje de la rampa.

En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 m. x 2,20 m., total y absolutamente libres. Si la plaza linda lateralmente con algún paramento la anchura mínima será de 2,50 m.

Artículo 52.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.

A.- Uso comercial y de servicios.

1. Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio exterior accesible.

2. La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,60 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.

3. Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:

- Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m² de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m² o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m² al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.
 - Resto de locales. Hasta 250 m² habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m² se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.
4. En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

B.- Uso de garaje y estacionamiento.

1. Los locales destinados a este uso cumplirán lo establecido en el artículo anterior para plazas de aparcamiento en viviendas.
2. Además de ello, en caso de garajes de uso público, deberán contar con una dotación de servicios compuesta por un aseo para cada sexo con lavabo e inodoro.
3. En este caso de uso público deberá cumplir las condiciones que se establecen en el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación para garajes, debiendo constituir un sector de incendios diferenciado del resto del edificio del que forme parte.

C.- Uso de industria y talleres.

1. Dada la variedad y especificidad de este uso no se establecen condiciones específicas, remitiéndose a la normativa sectorial en cada caso.
2. En aquellos edificios en que coexista el uso industrial con otros usos se deberán cumplir las condiciones que aquí se fijan para estos otros usos.

CAPITULO 4.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Estas Norma son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito de las Normas Urbanísticas, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.

Artículo 53.- CONDICIONES GENERALES.

1. En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones, urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones, alumbrado y energía eléctrica en el tramo de vía afectado por la urbanización.
2. En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública, ya sea en la fachada de la edificación o bien enterrados en la vía pública con su correspondiente arqueta de control y registro.

Artículo 54.- RED VIARIA URBANA.

1. En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo asumido o a realizar en cumplimiento de las presentes Normas.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras. En calles de anchura inferior a 8 metros podrán suprimirse las aceras.
3. Se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construidos en el uso predominante. De todas ellas habrá un mínimo del 5% para minusválidos.
4. Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. y en las previstas para minusválidos esta área de plaza contara con un área de acercamiento de dimensiones mínimas de 1,20m de ancho cuando sea contigua a uno de los lados mayores de área de plaza, y de 1,50m cuando lo sea a uno de los lados menores.

Artículo 55.- RED VIARIA RURAL.

1. Los caminos y cunetas son bienes de dominio público que enumeran los artículos 2 y 3.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y por tanto corresponde al Ayuntamiento su administración, mantenimiento y custodia.
2. Las fincas que lindan con estos caminos no podrán ser valladas al borde del mismo. Si la valla o cierre de la finca es con elementos opacos de más de un metro y medio de altura, esta deberá colocarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una

distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías. En el caso de vallados con elementos no opacos o de menor altura, esta distancia podrá reducirse a tres metros desde el eje. En todo caso, las vallas deberán permitir el paso de maquinaria para la limpieza de las cunetas. Los vallados deberán atenerse a los modelos tradicionales, basados en la piedra o en el barro, o adoptar "modelos" transparentes solos o acompañados por setos o pantallas vegetales.

3. Los propietarios de fincas limítrofes con cunetas no podrán en ningún caso arar fuera de la línea que delimita su finca según fue señalada durante el proceso de Concentración Parcelaria y si esta no existe, por donde discurre el agua de lluvia a lo largo del camino o donde está marcada manifiestamente la división entre el bien privado y el bien público.

4. En orden a mantener los caminos y cunetas en perfecto estado, está prohibido:

- Arrojar tierra procedente de arada a la cuneta
- Construir entradas a las fincas tapando o allanando las cunetas.
- Arrojar escombros
- Depositar en las cunetas y caminos restos de cualquier producto agrícola.
- Cualquier actividad tendente a incluir el espacio de la cuneta en la finca colindante.
- Cualquier otra actividad que impida que la cuneta cumpla su cometido.

5. Las entradas a las fincas a través de cuneta deberán realizarse por parte de los propietarios, salvando estas con puentes que permitan que discurra el agua de lluvia. Estas construcciones podrán ser acequias invertidas o tubos, que tendrán un diámetro mínimo de 40 centímetros y entre 15 y 20 centímetros de hormigón de espesor y serán lo suficientemente sólidas que impidan el derrumbe de los márgenes de cunetas.

Artículo 56.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

1. En las nuevas urbanizaciones que se promuevan, se suprimirán los tendidos eléctricos de alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni de equipamiento bajo las redes de alta tensión.

2. Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados o, en todo caso, podrán conducirse de forma aérea sobre espacios públicos o viales, nunca sobre espacios habitables.

3. Los nuevos centros de transformación se instalarán, subterráneos o en casetas específicas, sobre espacios públicos, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

Artículo 57.- ALUMBRADO PUBLICO.

1. La dotación de alumbrado público se proyectará teniendo en cuenta que el nivel mínimo de iluminación será de 15 lux para vías principales y 10 lux para vías secundarias.

2. Se prohíbe cualquier tipo de luminaria abierta en su parte superior, para evitar la contaminación lumínica.

Artículo 58.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. No podrá otorgarse licencias de construcción, actividades clasificadas o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.
2. Este suministro podrá realizarse mediante la red general municipal o desde una fuente de suministro privado.
3. En este último caso se deberá acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Igualmente deberá disponerse de un depósito de regulación con capacidad para un volumen de agua igual a 250 litros por habitante equivalente al que suministre.
4. En las nuevas urbanizaciones la red de distribución discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, como mínimo a 1,00 m. de profundidad bajo la calzada. Se proyectará en anillo y sectorizada mediante llaves de corte en arquetas registrables.

Artículo 59.- RED DE SANEAMIENTO.

1. Toda nueva edificación contará con acometida a la red municipal de saneamiento o contará con sistema de depuración de aguas residuales.
2. En caso de conexión a la red general municipal las obras se ejecutarán bien por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o bien por estos últimos, previa autorización y comprobación municipal.
3. En los puntos en que no exista red general de saneamiento o su desagüe no sea posible por gravedad o por impulsión, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces públicos siempre previa depuración, tal que el vertido cumpla con las normas sectoriales vigentes.
4. En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento público discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público, a 1,20 m. de profundidad mínima bajo la calzada. Dispondrá de pozos de registro en los cambios de dirección así como cada 50 m de longitud como máximo. A esta red se conectarán los sumideros de recogida de aguas pluviales que serán sifónicos en todos los casos.

Artículo 60.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

1. DERECHO DE LOS OPERADORES A LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y NORMATIVA APLICABLE.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado

servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión de Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2 apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2. USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA.

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

3. INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Centrándonos en el uso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y mantienen los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/19 CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001,

mientras en el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

4. REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la ubicación de los núcleos de población y, por tanto, también las absolutamente imprescindibles actualmente, infraestructuras para las telecomunicaciones y desarrollo de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, asimismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que pueden estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-5:2002 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberalización de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

TITULO V. CONDICIONES ESPECIFICAS DE EDIFICACION.

CAPITULO 5.1. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Artículo 61.- DIVISION EN ORDENANZAS.

1. A los efectos de la regulación pormenorizada de la edificación en suelo urbano, éste se divide en distintas zonas donde son de aplicación las siguientes ordenanzas:

- Residencial 1 _____	R1
- Residencial 2 _____	R2
- Residencial 3 _____	R3
- Equipamiento _____	EQ
- Espacio Libre Público _____	EL
- Viario y comunicación _____	--
- Ordenanzas en Plan Especial _____	OPE

Artículo 62.- ORDENACION DE USOS.

1. Los usos pormenorizados y mediante ellos, los usos básicos predominantes, permitidos y prohibidos en Suelo Urbano se establecen para cada ordenanza.

2. En general, se mantiene el casco urbano como zona mixta de usos, sin limitación en el uso de equipamientos, siendo predominante el residencial familiar, permitiéndose el aprovechamiento bajocubierta.

Artículo 63.- ORDENANZA R1 (Residencial 1).

Dentro de esta Ordenanza se establecen unas condiciones generales:

- Uso pormenorizado: Residencial, con los usos básicos permitidos según esta normativa.
- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de Ordenación y, en su defecto, las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- Edificabilidad: se regula como sólido capaz dentro de cada parcela.
- Altura máxima: B+II (10,50 m. de altura de cornisa) o la que se indique en los planos de ordenación en caso de que sea distinta.
- Fondo máximo edificable: en plantas altas 15,00 m.; en planta baja no se regula.
- Retranqueos: La edificación deberá ajustarse a la alineación principal y a los laterales. Para fachadas con frente mayor de 10 metros se permite el retranqueo a uno de los linderos laterales, que será de 3 metros mínimo.
- Cubierta: Pendiente comprendida entre 25% y 30%. Se permite el uso bajocubierta.
- Parcela mínima: La catastral existente. A efectos de segregaciones 80 m² y 4,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según lo especificado en esta normativa con carácter genérico.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: los cerramientos de fachada en los frentes no ocupados por la edificación principal se levantarán mediante cierre ciego con altura mínima

2,10 metros y máxima de 3,50 metros. Los materiales serán similares a los de la fachada de la edificación y siempre siguiendo modelos tradicionales y adecuados al entorno. Sobre este cerramiento se prohíbe colocar alambre de espino, cristales rotos o similares.

Artículo 64.- ORDENANZA R2 (Residencial 2).

Dentro de esta Ordenanza se establecen unas condiciones generales:

- Uso pormenorizado: Residencial, con los usos básicos permitidos según esta normativa.
- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de Ordenación y, en su defecto, las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- Ocupación: se permite una ocupación máxima de parcela del 60%.
- Altura máxima: B+II (10,50 m. de altura de cornisa).
- Retranqueos: La edificación podrá retranquearse respecto de la alineación principal y de los linderos laterales. En el caso de retranquearse a los linderos laterales o posterior, estos serán de, como mínimo, 3 metros, pudiendo también adosarse a los mismos, siempre cumpliendo lo establecido por el Código Civil.
- Cubierta: Pendiente máxima 30%. Se permite el uso bajocubierta.
- Parcela mínima: La catastral existente. A efectos de segregaciones 120 m² y 6,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según lo especificado en esta normativa con carácter genérico.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: Se permite un cierre ciego hasta una altura máxima de 1,20 metros y desde aquí hasta un máximo de 2,50 metros desde la rasante de acera, se podrá completar con un cierre permeable.

Artículo 65.- ORDENANZA R3 (Residencial 3).

Se establece esta ordenanza para la tipología específica de vivienda unifamiliar de baja densidad.

Dentro de esta Ordenanza se establecen unas condiciones generales:

- Uso pormenorizado: Residencial, con los usos básicos permitidos según esta normativa.
- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de Ordenación y, en su defecto, las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- Ocupación: se permite una ocupación máxima de parcela del 40%.
- Altura máxima: B+I (7,25 m. de altura de cornisa).
- Retranqueos: La edificación deberá retranquearse respecto de la alineación principal y de los linderos laterales. Este retranqueo será de, como mínimo, 3 metros. Las edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de instalaciones, merenderos, etc) podrán adosarse al lindero trasero o laterales, siempre cumpliendo lo establecido por el Código Civil.
- Cubierta: Pendiente máxima 30%. Se permite el uso bajocubierta.
- Parcela mínima: La catastral existente. A efectos de segregaciones 250 m² y 8,00 m. de frente de fachada.
- Condiciones de vuelos y aleros según lo especificado en esta normativa con carácter genérico.
- Condiciones de cerramiento a vía pública: Se permite un cierre ciego hasta una altura máxima de 1,20 metros y desde aquí hasta un máximo de 2,50 metros desde la rasante de acera, se podrá completar con un cierre permeable.

Artículo 66.- ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.

Sus condiciones de edificación son:

- Uso pormenorizado: Equipamiento
- Tipología: Libre
- Altura máxima: B+II (10,50 m.).
- Alineaciones: Las establecidas en los planos de Ordenación.
- Cubierta: Pendiente máxima 30%.
- Retranqueos: No se fijan
- Parcela mínima: A efectos de segregaciones 120 m² y 6,00 m de frente de fachada.
- Serán de aplicación las Normas Sectoriales específicas que regulen los diferentes usos admisibles.
- Ocupación máxima de solar: 100%
- En determinados casos suficientemente justificados, se podrán sobrepasar estas limitaciones, como la altura, pendiente de cubierta, etc., previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente, por ejemplo en polideportivos, etc. En equipamientos municipales se facilitará la adaptación de la edificación al uso que se pretenda realizar, siempre dentro de unos mínimos condicionantes edificatorios.
- En actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación; como pudiera ser cualquier intervención en dotaciones existentes.
- Las condiciones de cerramiento a vía pública serán libres, en función de las necesidades del equipamiento particular a que se destine.

Artículo 67.- ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, como templetas, quioscos, bibliotecas, bares de verano, etc.

- Uso pormenorizado: Espacio libre público.
- Edificabilidad: 0,06 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta.

Artículo 68.- VIARIO Y COMUNICACION.

1. Son espacios públicos que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias. Se permitirá puntualmente y en casos suficientemente justificados la instalación de pequeños quioscos o elementos informativos vinculados a la actividad turística.

2. En las nuevas áreas el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado.

CAPITULO 5.2. REGULACION SUELO RÚSTICO

Artículo 69.- RÉGIMEN GENERAL.

1. En el suelo clasificado como Suelo Rústico, los propietarios cuentan con unos derechos ORDINARIOS, señalados en el artículo 56 del RUCyL, por los cuales pueden destinarlos sin restricción urbanística a cualquier uso no constructivo vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Además, podrán autorizarse los usos excepcionales mencionados en el artículo 23.2. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 y en el art. 57 del R.U.C.y.L. modificado por el Decreto 45/2009, en función de cada categoría de suelo. Estos usos excepcionales pueden incluirse dentro de las siguientes categorías:

- Usos permitidos, que no precisan de autorización de uso excepcional, sino solamente la licencia urbanística y/o resto de autorizaciones pertinentes.
- Usos sujetos a autorización, que, de forma previa a la licencia urbanística, deben obtener la autorización de uso excepcional, siguiendo el procedimiento de los artículos 306 y 307 del RUCyL.
- Usos prohibidos, que por su incompatibilidad con el suelo de que se trate, no pueden ser objeto de autorización de uso ni obtener licencia urbanística.

3. En Suelo Rústico, y de forma general, se podrán disponer las instalaciones necesarias para la red de transporte e infraestructuras, si bien se reservan zonas específicas a tal fin con unas condiciones propias.

4. Con carácter general deberán respetarse todas las servidumbres de riego y paso para las fincas agrícolas de la zona.

Artículo 70.- NÚCLEO DE POBLACIÓN.

1. De acuerdo con las formas de ocupación del territorio tradicional en el término municipal de Candelario, en todo el Suelo Rústico se entiende que se constituiría un núcleo de población la implantación de una o más viviendas que disten entre si, a otras viviendas existentes o al límite más próximo del suelo urbano una longitud inferior a 100 metros.

2. No se podrá construir ninguna edificación en Suelo Rústico destinada a vivienda unifamiliar, no vinculada a ningún uso, si su construcción supone la formación de núcleo de población de acuerdo con la definición anterior.

Artículo. 71.- SUELO RÚSTICO COMÚN

1. En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización y son los así reflejados en los planos.

2. Sus condiciones de dispersión, orográficas, etc. los convierten en inadecuados para la urbanización por el modelo de desarrollo propuesto por las presentes Normas.

3. Condiciones de Uso:

3.1.- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos permitidos:
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

- Usos sujetos a autorización:
 - Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población (según lo establecido en esta normativa).
 - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

3.2.- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

4. Condiciones de Edificación:

Se establecen las siguientes condiciones de edificación en función del uso al que se vincule cada una.

4.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,20 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,05 m²/m²
- * Altura máxima: 7,00 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.500 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

En caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos al edificio principal.

Para este caso concreto de explotaciones agrícolas o ganaderas, que utilicen varias parcelas (siempre que sean del mismo propietario), la edificabilidad se aplicará sobre la superficie total de aquellas, con las siguientes condiciones:

- Esta agrupación se permite a efectos de edificabilidad y de parcela mínima, debiendo cumplirse las condiciones de retranqueos y altura máxima de la edificación
- Será posible siempre que todas las parcelas a agrupar cuenten con la misma clasificación y dentro del mismo término municipal. Deberá presentarse compromiso de vinculación entre las parcelas afectadas, que se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad.
- Se podrá aplicar la agrupación para edificar en parcelas menores de 2.500 m².

4.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

4.3.- Edificaciones o instalaciones de interés público

- Se permiten expresamente todas aquellas actividades vinculadas al turismo, tanto cultural como actividades deportivas vinculadas a la naturaleza, que justifiquen su interés público.
- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,10 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,03 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 2.500 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

4.4.- Vivienda unifamiliar

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 200,00 m²
 - Para la superficie a mayores de 5.000 m²: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
- Retranqueo mínimo a todos los linderos: 10,00 m.
- Parcela mínima: 5.000 m²
- No se permitirá la formación de núcleos de población.

4.5.- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

Artículo. 72.- SUELO RÚSTICO COMÚN DE IMPLANTACION PREFERENTE DE INDUSTRIAS AGROALIMENTARIAS.

1. En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran óptimos para la implantación de industrias agroalimentarias por sus características topográficas, naturales, de conexiones y distancias al casco urbano, etc..

2. Condiciones de Uso:

3.1.- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos permitidos:
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

- Usos sujetos a autorización:
 - Industria agroalimentaria.
 - Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población (según lo establecido en esta normativa).
 - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

3.2.- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

4. Condiciones de Edificación:

Se establecen las siguientes condiciones de edificación en función del uso al que se vincule cada una.

4.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,20 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,05 m²/m²
- * Altura máxima: 7,00 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.500 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

En caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos al edificio principal.

Para este caso concreto de explotaciones agrícolas o ganaderas, que utilicen varias parcelas (siempre que sean del mismo propietario), la edificabilidad se aplicará sobre la superficie total de aquellas, con las siguientes condiciones:

- Esta agrupación se permite a efectos de edificabilidad y de parcela mínima, debiendo cumplirse las condiciones de retranqueos y altura máxima de la edificación
- Será posible siempre que todas las parcelas a agrupar cuenten con la misma clasificación y dentro del mismo término municipal. Deberá presentarse compromiso de vinculación entre las parcelas afectadas, que se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad.
- Se podrá aplicar la agrupación para edificar en parcelas menores de 2.500 m².

4.2.- Industrias Agroalimentarias.

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,50 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,20 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,10 m²/m²
- * Altura máxima: 9,00 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.300 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 3,00 metros.

4.3.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

4.4.- Edificaciones o instalaciones de interés público.

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,10 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,03 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

4.5.- Vivienda unifamiliar

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 200,00 m²
 - Para la superficie a mayores de 5.000 m² 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
- Retranqueo mínimo a todos los linderos: 10,00 m.
- Parcela mínima: 5.000 m²
- No se permitirá la formación de núcleos de población.

4.6.- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

Artículo. 73.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

1. Se engloban en esta categoría los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica y que corresponden a aquellas zonas que, como dispone el art. 16.1.f de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 36 del R.U.C.y.L. modificado por el Decreto 45/2009, el planeamiento considera necesario proteger por sus valores culturales.

En este tipo de suelo es de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de patrimonio cultural de Castilla y León y el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

2. En concreto, esta clasificación se aplica sobre los terrenos considerados yacimientos arqueológicos grafiados en el plano de término y que figuran en las fichas que se adjuntan en este documento.

3. En esta categoría de suelo rústico las actividades compatibles son las agrícolas o ganaderas tradicionales. Cualquier proyecto que, por causa de fuerza mayor, se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos, deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras necesarias.

4. En el caso de los hallazgos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos, deberán hacerse con seguimiento a cargo de técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

5. Condiciones de Uso

5.1.- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos sujetos a autorización:
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico. Se excluyen expresamente los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, que serán prohibidos.
 - Cualquiera de estos usos se podrá autorizar salvo que manifiestamente se puedan producir deterioro ambiental o paisajístico relevante

5.2.- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, así como los usos citados en los apartados b) y e) del artículo 57.

6. Condiciones de Edificación

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

6.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Índice de edificabilidad: 0,03 m²/m².
- Altura máxima: 6,50 m. a cornisa.
- Parcela mínima: La superficie mínima de cultivo (6 Ha en seco y 2 Ha en regadío).
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto.

6.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 6,50 m. a cornisa
- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

6.3.- Resto de construcciones autorizables.

- Índice de edificabilidad: 0,03 m²/m²

- Altura máxima: 5,00 m. a cornisa.

Esta altura se podrá superar en determinados casos específicos de la actividad y previa autorización municipal.

- Retranqueos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

- Parcela mínima: La superficie mínima de cultivo (6 Ha en secano y 2 Ha en regadío).

Artículo. 74.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

1. Se trata fundamentalmente de aquellos terrenos que por su valor ecológico precisan una protección especial, como son zonas afectadas por cauces naturales, vías pecuarias, montes de utilidad pública, etc.

2. Se engloban en este grupo los terrenos así señalados en la documentación gráfica.

3. El régimen aplicable a este tipo de suelo es el establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la normativa sectorial de aplicación en función de cada tipo de suelo rústico con protección natural.

4. Se consideran usos autorizables los de carácter forestal, los relacionados con actividades recreativas y de ocio y aquellos que, en general no pongan en peligro la persistencia de los valores ecológicos y paisajísticos de los terrenos protegidos, así como los señalados en el artículo 64.2.a) del Reglamento de Urbanismo.

5. La protección de vías pecuarias frente a cualquier tipo de actuación queda regulada por la Ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

6. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.

7. Condiciones de Uso:

Son las mismas que las establecidas para el suelo rustico con protección cultural.

8. Condiciones de Edificación:

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

8.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Índice de edificabilidad _____ 0,05 m²/m².

- Altura máxima _____ 6,00 m. a cornisa.

- Parcela mínima _____ La superficie mínima de cultivo (6 Ha en seco y 2 Ha en regadío).
- Retranqueo mínimo a linderos _____ 5,00 m.

8.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima _____ 5,00 m. a cornisa
- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
- Retranqueo mínimo a linderos: _____ 5,00 m.
- Se podrán autorizar asimismo:
 - * Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - * Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección.
 - * Por iniciativa del municipio se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

8.3.- Resto de construcciones autorizables.

- Índice de edificabilidad _____ 0,05 m²/m².
- Altura máxima: _____ 5,00 m. a cornisa.
Esta altura se podrá superar en determinados casos específicos de la actividad y previa autorización municipal.
- Retranqueo mínimo a linderos: _____ 10,00 m.
- Parcela mínima _____ La superficie mínima de cultivo (6 Ha en seco y 2 Ha en regadío).

Artículo. 75.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA

1. En esta categoría se incluyen los terrenos que deben protegerse conforme a su calidad, interés y otras características agrícolas o ganaderas.

2. Condiciones de Uso:

2.1.- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 62 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos permitidos:
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, excepto aquellos usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal. Dentro de estos, se incluyen como sujetos a autorización todos aquellos usos vinculados al turismo, tanto cultural como natural y deportivo vinculado a la naturaleza.

2.2.- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, además de los citados en las letras b) y e) del artículo 57 y los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

3. Condiciones de Edificación:

3.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,20 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,05 m²/m²
- * Altura máxima: 7,50 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.500 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

En caso de construcciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se permite la pérdida de su carácter de aisladas si esto resulta de la unión de edificios anexos al edificio principal.

Para este caso concreto de explotaciones agrícolas o ganaderas, que utilicen varias parcelas (siempre que sean del mismo propietario), la edificabilidad se aplicará sobre la superficie total de aquellas, con las siguientes condiciones:

- Esta agrupación se permite a efectos de edificabilidad y de parcela mínima, debiendo cumplirse las condiciones de retranqueos y altura máxima de la edificación
- Será posible siempre que todas las parcelas a agrupar cuenten con la misma clasificación y dentro del mismo término municipal. Deberá presentarse compromiso de vinculación entre las parcelas afectadas, que se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad.
- Se podrá aplicar la agrupación para edificar en parcelas menores de 2.500 m².

3.2.- Industrias Agroalimentarias.

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,50 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,20 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,10 m²/m²
- * Altura máxima: 9,00 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.300 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 3,00 metros.

3.3.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.4.- Edificaciones o instalaciones de interés público.

- Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.5.- Instalaciones turísticas y deportivas

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 0,10 m²/m²
 - A partir de 5.000 m²: 0,05 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.6.- Vivienda unifamiliar

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 200,00 m²
 - Para la superficie a mayores de 5.000 m²: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
- Retranqueo mínimo a todos los linderos: 10,00 m.
- Parcela mínima: 5.000 m²
- No se permitirá la formación de núcleos de población.

3.7.- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

Artículo. 76.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL

1. Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. En concreto, se trata de aquellos terrenos que cuentan con una altitud superior a 2.000m.

2. El régimen de usos es el establecido en el artículo 65 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. *Condiciones de Edificación:*

3.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- * Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- * Altura máxima: 4,00 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 5.000 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.

3.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.

3.3.- Edificaciones o instalaciones de interés público.

- Índice de edificabilidad: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 4,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.

3.4.- Instalaciones turísticas y deportivas

- Índice de edificabilidad: 0,02 m²/m²
- Altura máxima: 5,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.

3.5.- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

Artículo. 77.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

1. Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.

2. Se trata de las bandas de protección correspondientes a las zonas de protección y defensa de las carreteras de la Comunidad, las carreteras provinciales señaladas.

3. Cualquier tipo de actuación en dicho ámbito se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente: Ley 10/2008, de Carreteras de Castilla y León, para lo cual se presentará el preceptivo informe de la Consejería de Fomento con la solicitud de licencia urbanística.

Artículo. 78.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

1. En esta categoría se incluyen los terrenos que han sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

2. Condiciones de Uso:

2.1.- Los usos permitidos, autorizables y prohibidos son los señalados en el artículo 61bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. En concreto, se señalan los siguientes:

- Usos sujetos a autorización:
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal, piscícola y cinegética.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estos no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
 - Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, excepto aquellos usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal. Dentro de estos, se

incluyen como sujetos a autorización todos aquellos usos vinculados al turismo, tanto cultural como natural y deportivo vinculado a la naturaleza.

2.2.- Explícitamente se prohíben todos los usos no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009, además de los citados en las letras b) y e) del artículo 57 y los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

3. Condiciones de Edificación:

3.1.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

- Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola, establos, criaderos de animales, etc:

- * Edificabilidad máxima. Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 10.000 m²: 0,10 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,05 m²/m²
- * Altura máxima: 7,50 m. a cornisa
- * Parcela mínima: 2.500 m²
- * Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.2.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas e infraestructuras.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima: sin limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad.
- Parcela mínima: No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.3.- Edificaciones o instalaciones de interés público.

- Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.4.- Instalaciones turísticas y deportivas

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 0,10 m²/m²
 - A partir de 5.000 m² 0,05 m²/m²
- Altura máxima: 6,00 m. a cornisa.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a lindero principal y 3,00 metros al resto

3.5.- Vivienda unifamiliar

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 5.000 m²: 300,00 m²
 - Para la superficie a mayores de 5.000 m² 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta y 4,00 m. a cornisa
- Retranqueo mínimo a todos los linderos: 3,00 m.
- Parcela mínima: 2.500 m²
- Para este tipo de suelo se exceptúa la aplicación del artículo sobre formación de núcleo de población.

3.6.- Rehabilitación, reforma o ampliación de edificaciones existentes: se aplicarán las condiciones del uso al que se destinen.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

Artículo. 79.- SUELO RÚSTICO COMÚN CON USO TURÍSTICO, RECREATIVO O ASISTENCIAL

1. En esta categoría de suelo se incluyen las áreas de atracción turística donde es conveniente la previsión ordenada de suelo para usos vinculados al ocio, de forma que se asegure la pervivencia de los valores naturales y culturales que generan dicha atracción turística.

2. *Condiciones de Uso:*

Serán las mismas que las establecidas para el suelo rústico común (artículo 71 de esta normativa)

3. *Condiciones de Edificación:*

Se establecen las mismas condiciones de edificación que se establecen para el suelo rústico común en función del uso al que se vincule cada una (artículo 71 de esta normativa), con la excepción de las edificaciones vinculadas con los usos turísticos, recreativos o asistenciales para las que se reserva este tipo de suelo:

3.1.-Edificaciones o instalaciones vinculadas con usos turísticos, recreativos o asistenciales.

Ocupación: 10%

- Índice de edificabilidad: Se regula por tramos de superficie de la siguiente manera:
 - Para los primeros 2.500 m²: 0,25 m²/m²
 - Desde los 2.500 m² a los 10.000 m²: 0,10 m²/m²
 - Para la superficie a partir de 10.000 m²: 0,03 m²/m²
- Altura máxima: 6,50 m. a cornisa. (B+I)
- Parcela mínima: 2.500 m².
- Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m. a todos los linderos.
- Las edificaciones deberán ser respetuosas con el paisaje y la construcción tradicional.

En casos excepcionales y suficientemente justificados por razones técnicas o necesidades del uso, se podrán modificar las condiciones de edificación establecidas para el suelo rústico, siempre que la Comisión Territorial de Urbanismo lo estime conveniente durante el proceso de Autorización de Uso Excepcional, o bien con la autorización del Ayuntamiento en el caso de usos permitidos.

En Candelario, febrero de 2014.

El equipo redactor: G-33, S.L.P.