

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA VELLÉS.**

TÍTULO 2: Memoria vinculante

**Aprobación inicial.**

## **TÍTULO 2 MEMORIA VINCULANTE JUSTIFICATIVA.**

### **1 DIAGNÓSTICO.**

Como síntesis de la presente Memoria Informativa se formula el diagnóstico de la situación actual en dos apartados que la explican con mayor exactitud: La Dinámica General del Desarrollo Urbano y la Detección de Problemas fundamentales que obedecen a situaciones singulares por cuya importancia requieren una mayor atención.

#### **1.1 Dinámica general de desarrollo urbano.**

La dinámica de la población es estable en los últimos 20 años, con un leve crecimiento. Se produjo un gran descenso en el paso de la década de los años 60 a la de los 70 y en la siguiente, debido a la emigración, pero con posterioridad se estabilizó el lento descenso.

La principal actividad socioeconómica es el sector primario (agricultura y ganadería).

Los sectores secundario y terciario ven muy reducido su impacto en la actividad socioeconómica, quedando ésta reducida a pequeños talleres y servicios de hostelería; se detecta un leve crecimiento del sector servicios ligado al turismo, con una capacidad limitada en este entorno.

Por tanto, este municipio, como muchos del mismo rango en la provincia, puede conformarse con el mantenimiento de la población actual, para lo cual es fundamental el mantenimiento de sus estructuras económicas, la mejora tecnológica y favorecer el establecimiento de nuevos negocios.

La Corporación Municipal por su parte, pretende facilitar el asentamiento de población en las zonas residenciales, todo ello desde la actividad privada y que vendría principalmente motivado por dos cuestiones: posible retorno de la emigración que se produce principalmente en los años 70, o por la aparición de segunda residencia.

Hasta ahora el ritmo edificatorio ha sido el que podía esperarse, prácticamente en su totalidad autoconstrucciones, con un bajo perfil de movimiento del mercado del suelo. Esta situación ha provocado que una demanda, aunque relativamente modesta es real, constituida por familias jóvenes sin disposición familiar de suelo, no haya tenido fácil respuesta.

La atención a esta demanda tiene una importancia crucial en el mantenimiento de la población, sobre todo la más joven, pues ha de atenderse esta necesidad para facilitar la búsqueda de trabajo en el propio municipio.

La edificación sin orden se debería evitar permitiendo unas posibles zonas de ensanche en el perímetro del núcleo, que permitieran el desarrollo natural de éste, además de la posibilidad de que se produzca un crecimiento de segunda residencia, eso siempre y cuando estas zonas de ensanche se desarrollen con una buena cobertura en cuanto a infraestructuras, servicios y equipamientos.

En lo referente a infraestructuras el núcleo está en unas condiciones aceptables; en este aspecto las mayores dificultades podrían estar en el tamaño demasiado grande de las manzanas para los fondos edificables; lo cual es una dificultad que se confía a la capacidad de los futuros proyectistas de acuerdo con las normas, las cuales se han revisado para facilitar la adecuación a la trama urbana tradicional. Así mismo, en las zonas de los bordes del casco urbano se deberían

reforzar y regularizar los viales, ampliando la capacidad de los existentes.

### **1.2 Problemas fundamentales de la estructura urbana.**

La magnitud y densidad urbana y las modestas expectativas de desarrollo han hecho que los sistemas tradicionales ya descritos hayan sido suficientes hasta el momento para sostener la edificación. No parece que en el futuro estos sistemas no sigan respondiendo a los requerimientos previsibles, aunque se han detectado carencias puntuales en el término municipal a las que se deberá dar respuesta en las presentes Normas, que por su incidencia requieren una mayor atención y urgencia para su correcta valoración:

- Insuficiencia en el cumplimiento de algunas de las actuaciones señaladas por el planeamiento.
- Escasez de zonas de suelo en los que asentar nuevas viviendas y la previsión de una suficiente separación con los usos de almacenamiento, agrícolas, etc.
- Falta de suelo industrial para el establecimiento de las industrias derivadas del sector primario (legumbres), predominante en el municipio.

### **1.3. Análisis de los posibles efectos afecciones o riesgos.**

En la presente modificación, no se altera ningún parámetro que suponga alguna incidencia en los potenciales riesgos naturales o tecnológicos derivados del actual instrumento de planeamiento urbanístico. Se señala la relación de riesgos mencionadas en la normativa de aplicación:

-19-

- Naturales:
  - Inundaciones (INUNCYL)
  - Incendios forestales.
  - Sismos.
  - Desprendimientos y movimientos de tierras.
  - Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.
- Tecnológicos:
  - Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.
  - Almacenamiento de sustancias peligrosas.
- Sociales

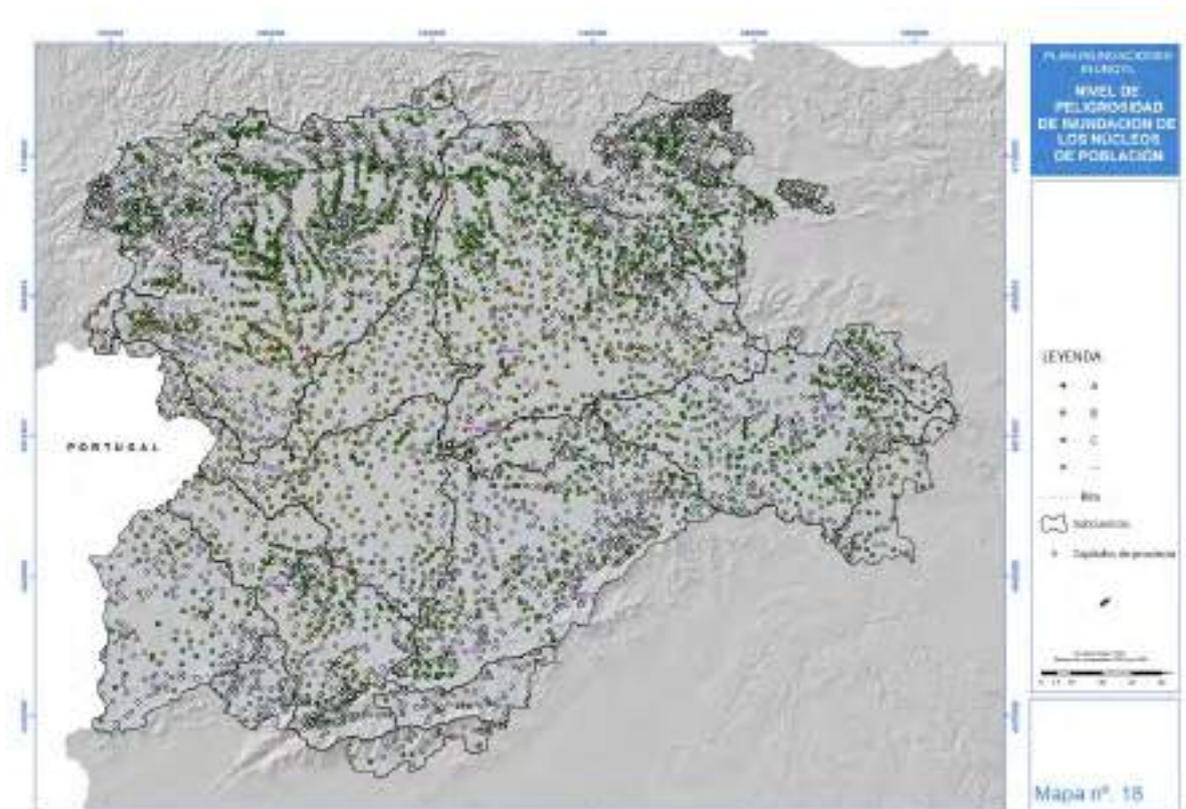
#### **Inundaciones**

Según el Plan de Inundaciones de Castilla y León (INUNCYL), publicado en BOCYL de 3/03/2010, se clasifican los núcleos de población en función de la peligrosidad, y se establecen 3 niveles:

- Peligrosidad Nivel A: núcleos que están situados en llanuras de inundación y que en su totalidad o parte de los mismos están dentro de áreas inundables, presentando además una frecuencia de al menos 2 eventos desde 1959 y 15 o más en

el histórico.

- Peligrosidad Nivel B: núcleos que están situados en llanuras de inundación y que en su totalidad o parte de los mismos están dentro de áreas inundables, presentando además desde 1959 una frecuencia de al menos 2 eventos y no están incluidos en el grupo de nivel A.
- Peligrosidad Nivel C: núcleos que están situados en llanuras de inundación y que no están incluidos en los grupos de nivel A ó B.
- El resto de núcleos de población no están categorizados por estar fuera de llanuras de inundación y no registrar eventos en la base de datos histórica.



INUNCYL. Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León  
Fuente: Junta de Castilla y León

Mediante la aplicación de los condicionantes de Peligrosidad determinados en el anexo IV del INUNCYL, a nivel núcleo de población y, teniendo en cuenta el número de habitantes de los mismos (censo INE 2006), se ha establecido una matriz que permite clasificar cada uno de los núcleos de población de Castilla y León dentro de una de las tres categorías de riesgo poblacional (alto, medio o bajo).

El Municipio de La Vellés está clasificado como de Riesgo Bajo en cuanto a nivel de peligrosidad de inundaciones.

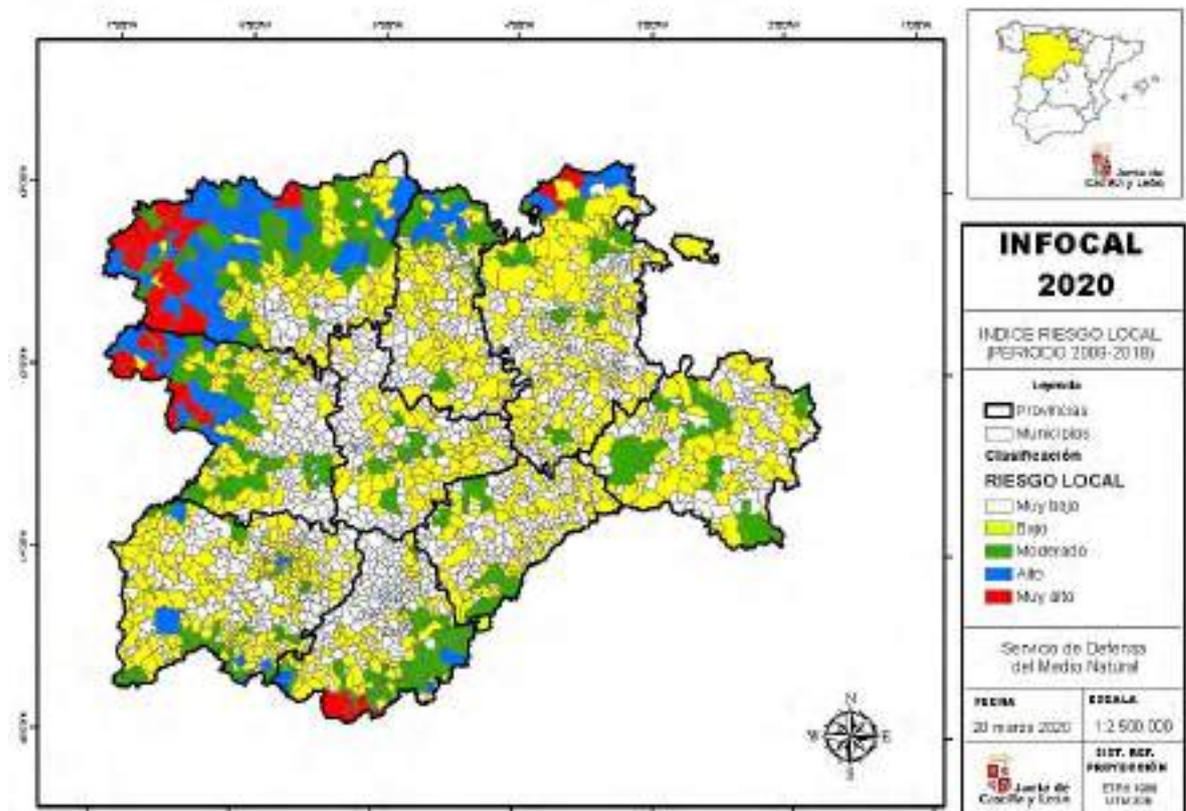
Según la cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones, del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según R.D 18/2016, de 15 de enero, publicado el 22 de enero de 2016, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y parte de la española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla disponible en <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>, el municipio de La Vellés no está incluido en

dicha cartografía.

**Incendios forestales.**

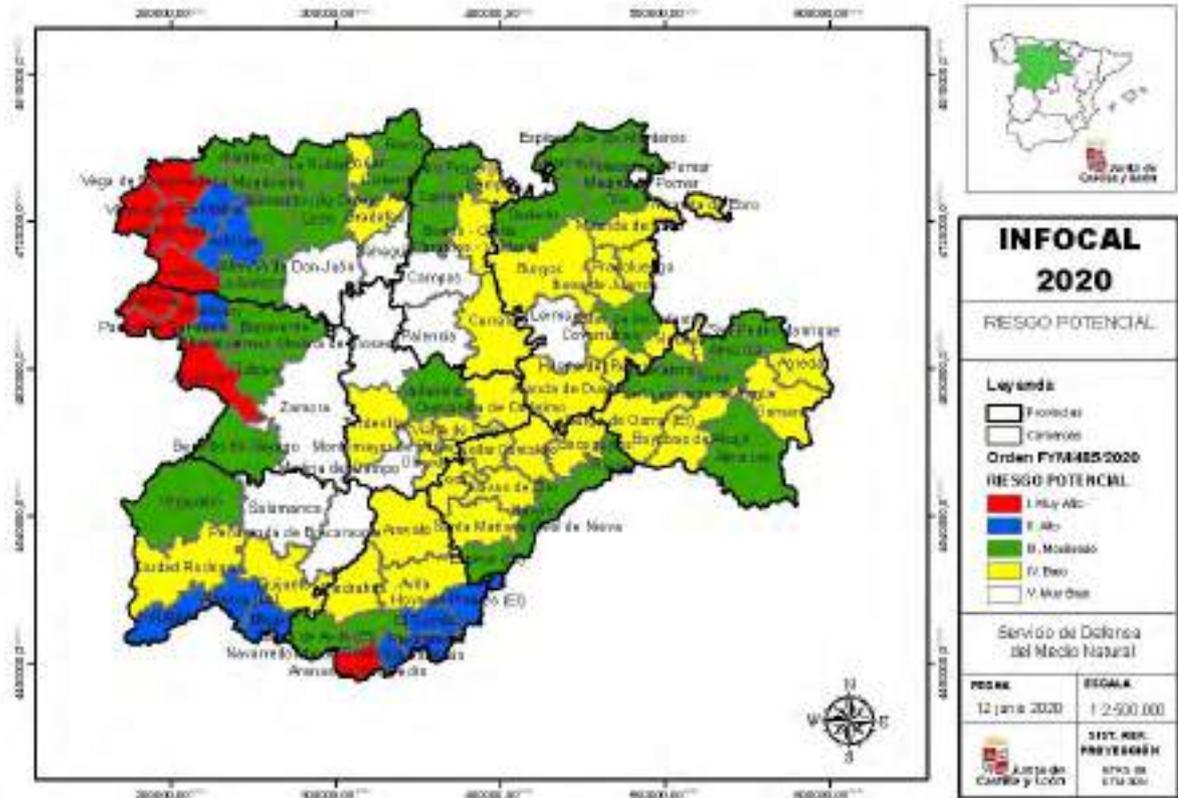
Teniendo en cuenta el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), con aprobación en el BOCYL de 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del índice de riesgo es:

- Índice de riesgo local: Moderado
- Índice de riesgo potencial: muy bajo
- Índice de vulnerabilidad: muy bajo



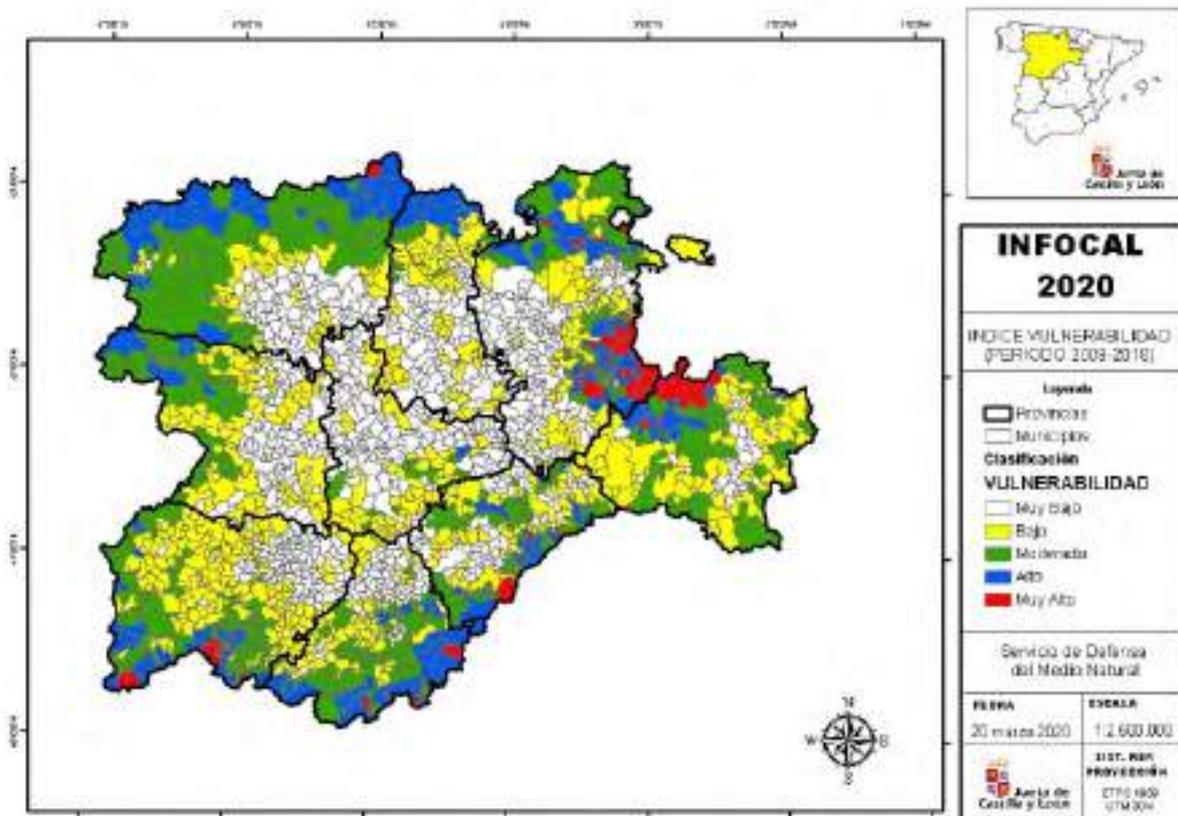
-21-

INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León  
Fuente: Junta de Castilla y León



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León  
Fuente: Junta de Castilla y León

-22-



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León  
Fuente: Junta de Castilla y León

La ausencia de masas boscosas en su interior o su entorno inmediato determinan un riesgo potencial muy bajo por incendios forestales.

Zonas declaradas de alto Riesgo de Incendio: en la Comunidad de Castilla y León, en aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, por orden MAM/851/2010, de 7 de junio, modificada por Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero, se declaran las zonas de riesgo de incendio de la Comunidad de Castilla y León.

La Vellés no está incluida como Zona de Alto Riesgo de Incendio.

#### **Sismos.**

Sin afección debido a que la zona se localiza en un área denominada de aceleración básica.

#### **Desprendimientos y movimientos de tierras.**

Teniendo en cuenta los tipos de suelos en el municipio de La Vellés, su topografía, geomorfología, pendientes y tipos de movimiento del terreno no es de esperar en su ámbito un riesgo potencial por deslizamiento o desprendimiento.

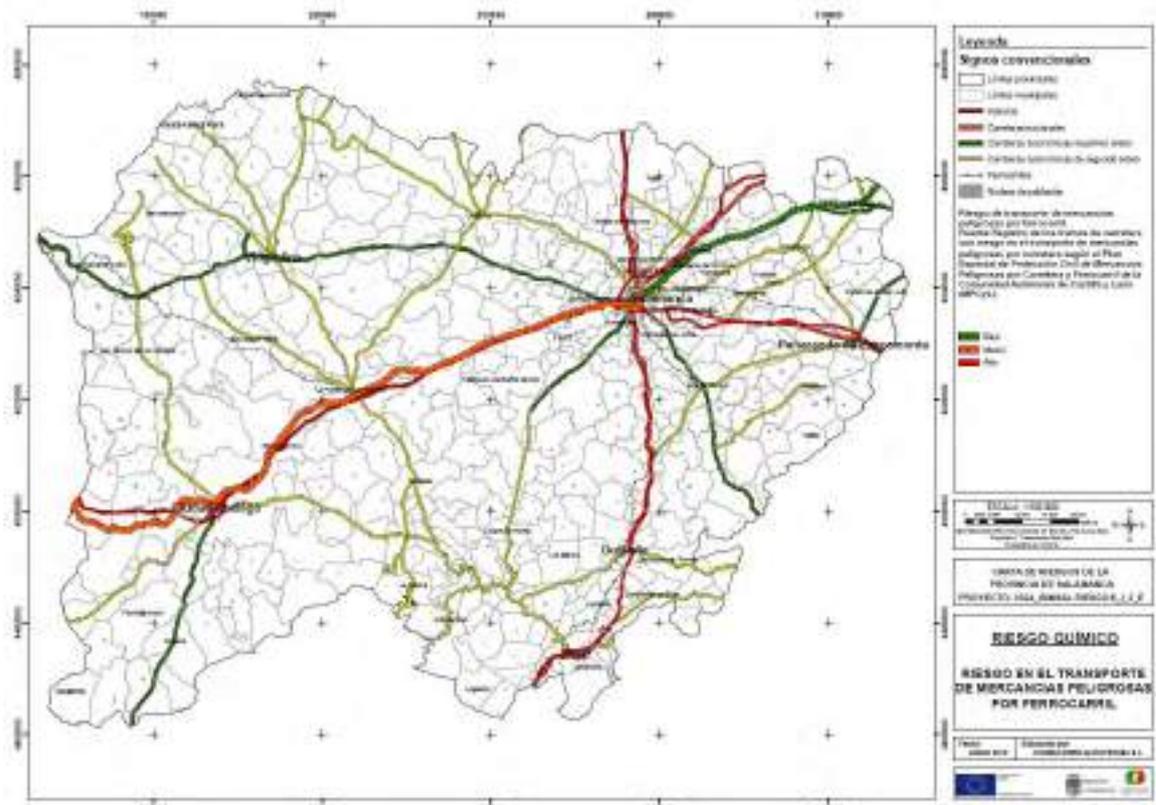
#### **Condiciones climatológicas tales como heladas, nieblas y nevadas.**

El municipio no presenta potencialmente peligros meteorológicos.

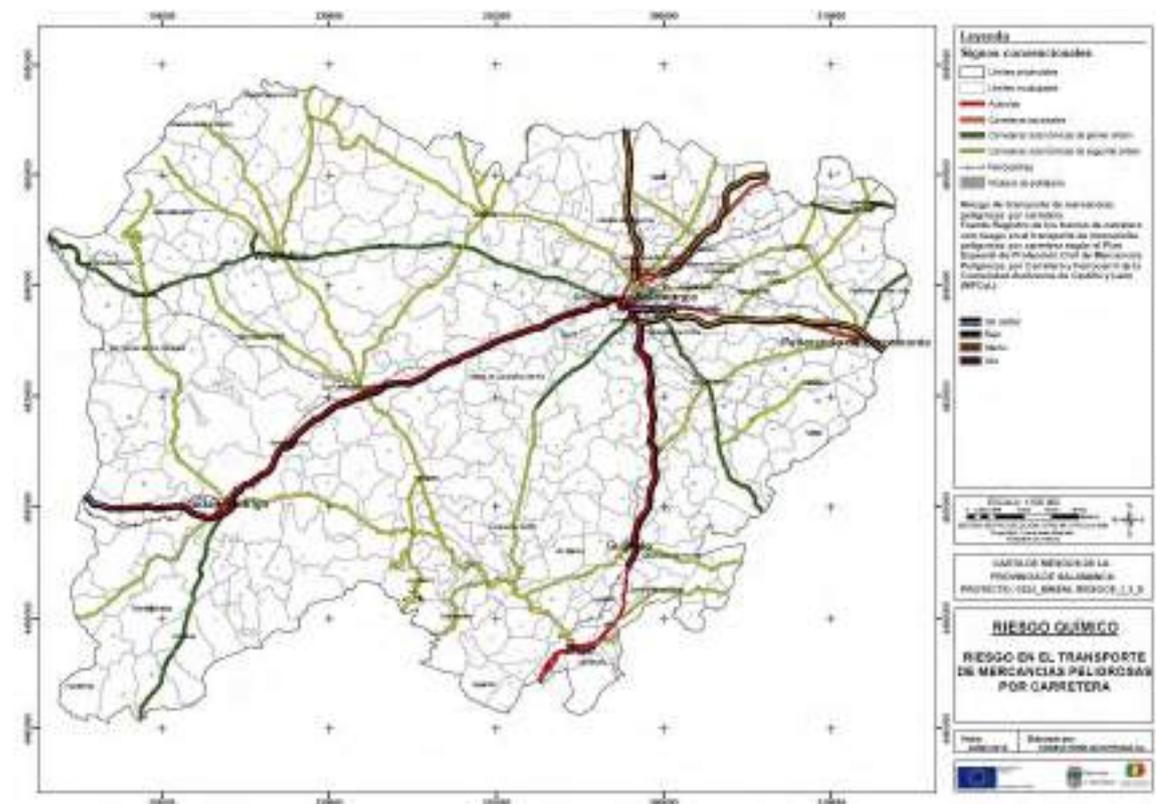
-23-

#### **Transporte de mercancías peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril.**

Sin afección en la zona de intervención, según la red de itinerarios de mercancías peligrosas por carretera, y la actualización de la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas.



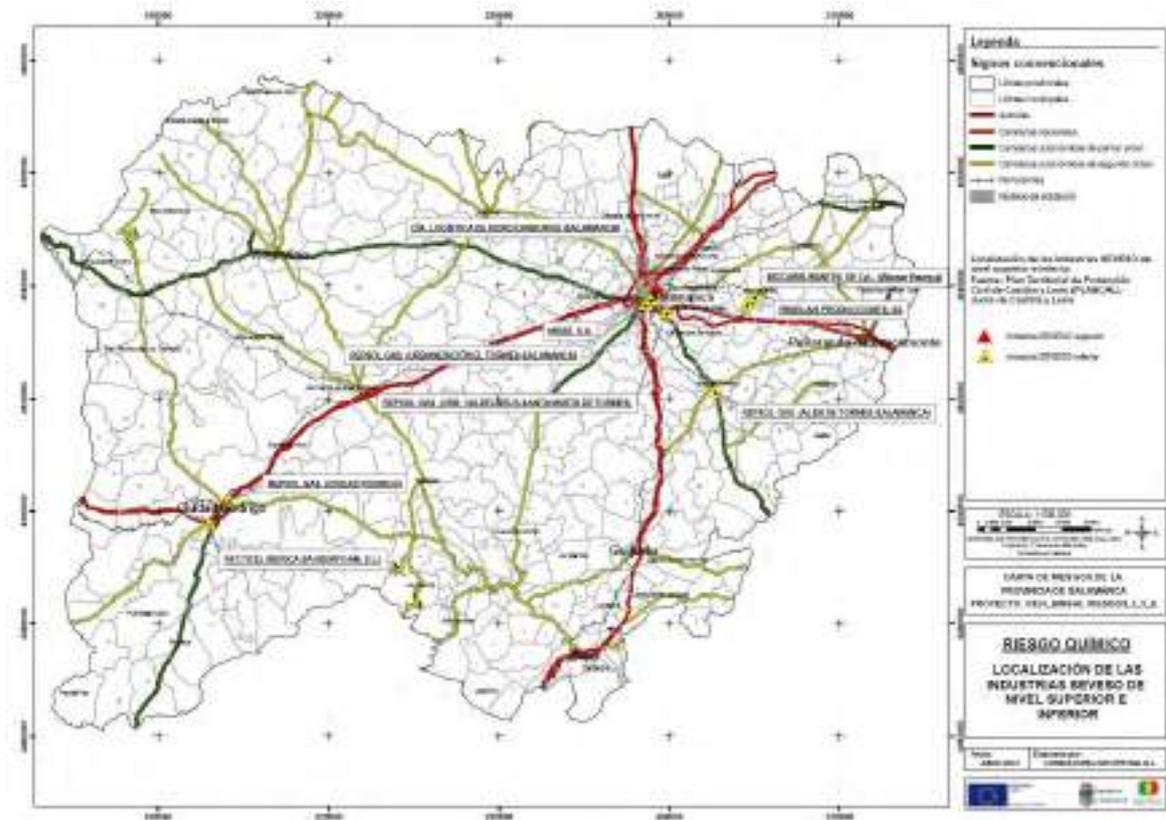
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
 Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
 Fuente: Diputación de Salamanca

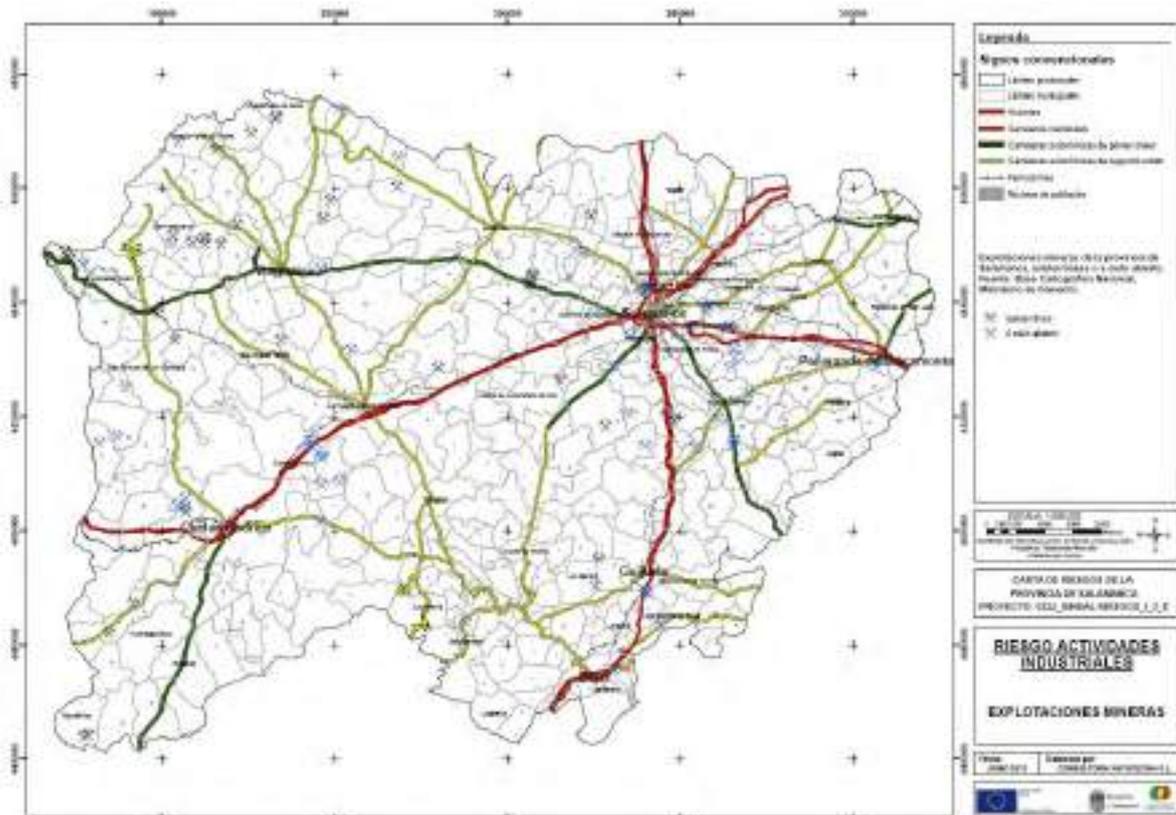
**Almacenamiento de sustancias peligrosas.**

En la zona afectada no estarán presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I del Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Por lo tanto el riesgo es inexistente.



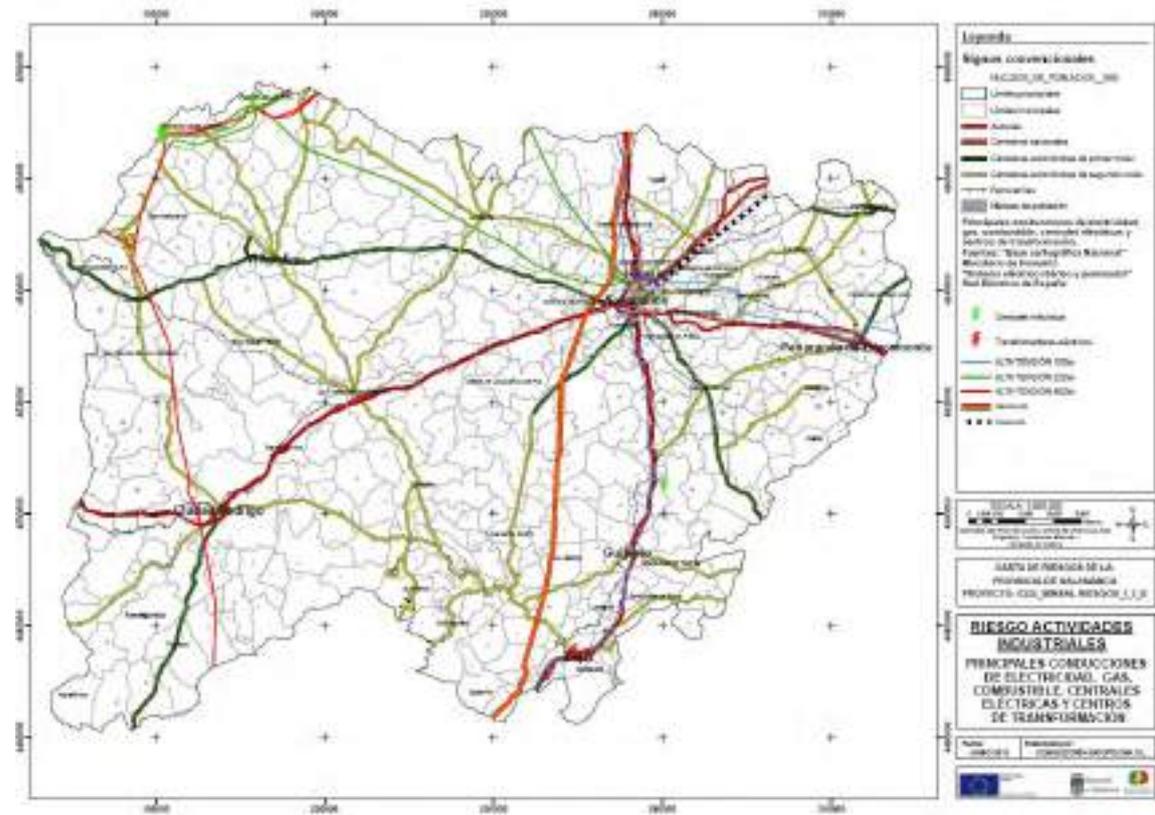
-25-

Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca

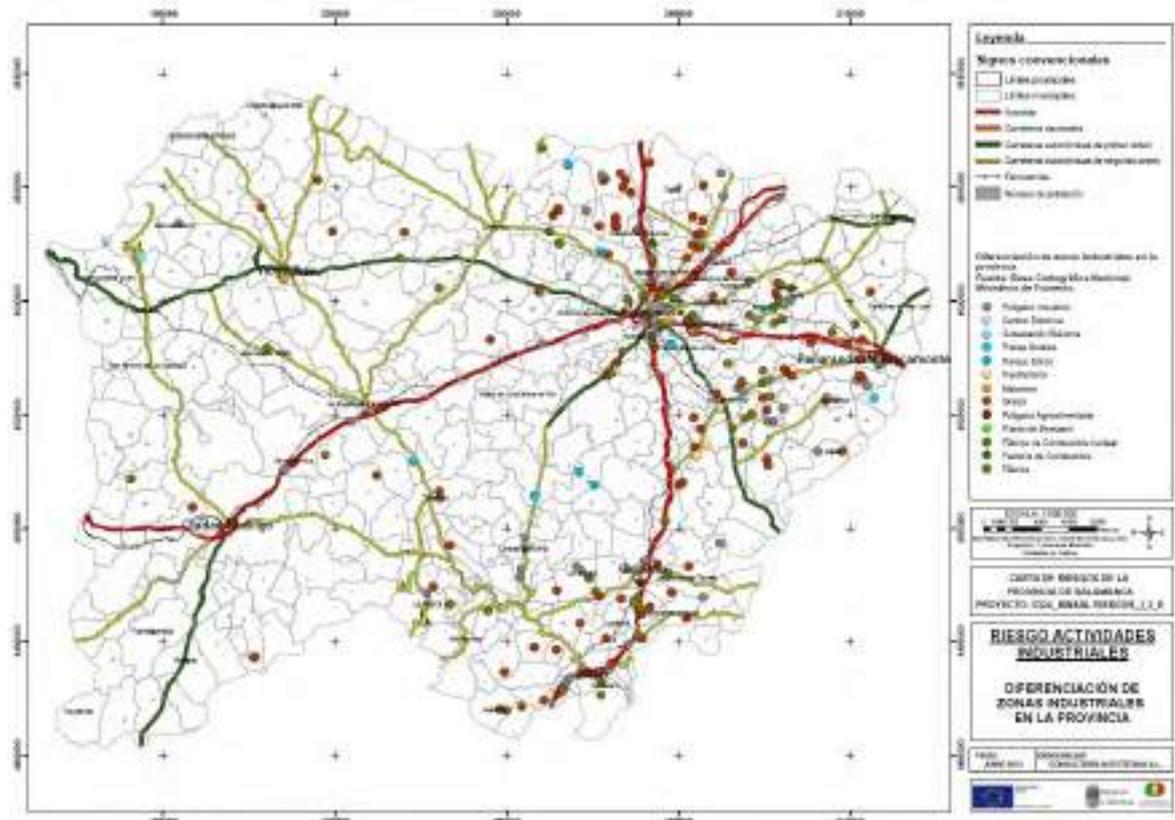


Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca

-26-



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca



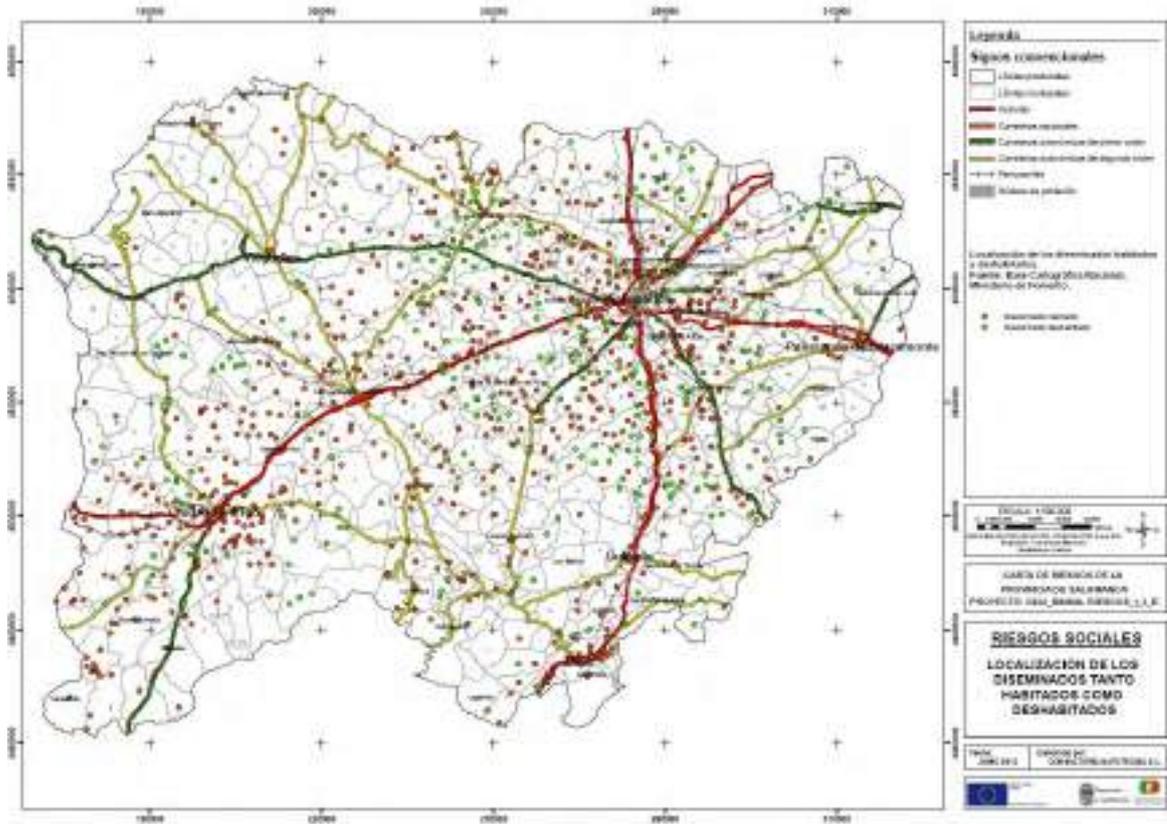
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca

-27-

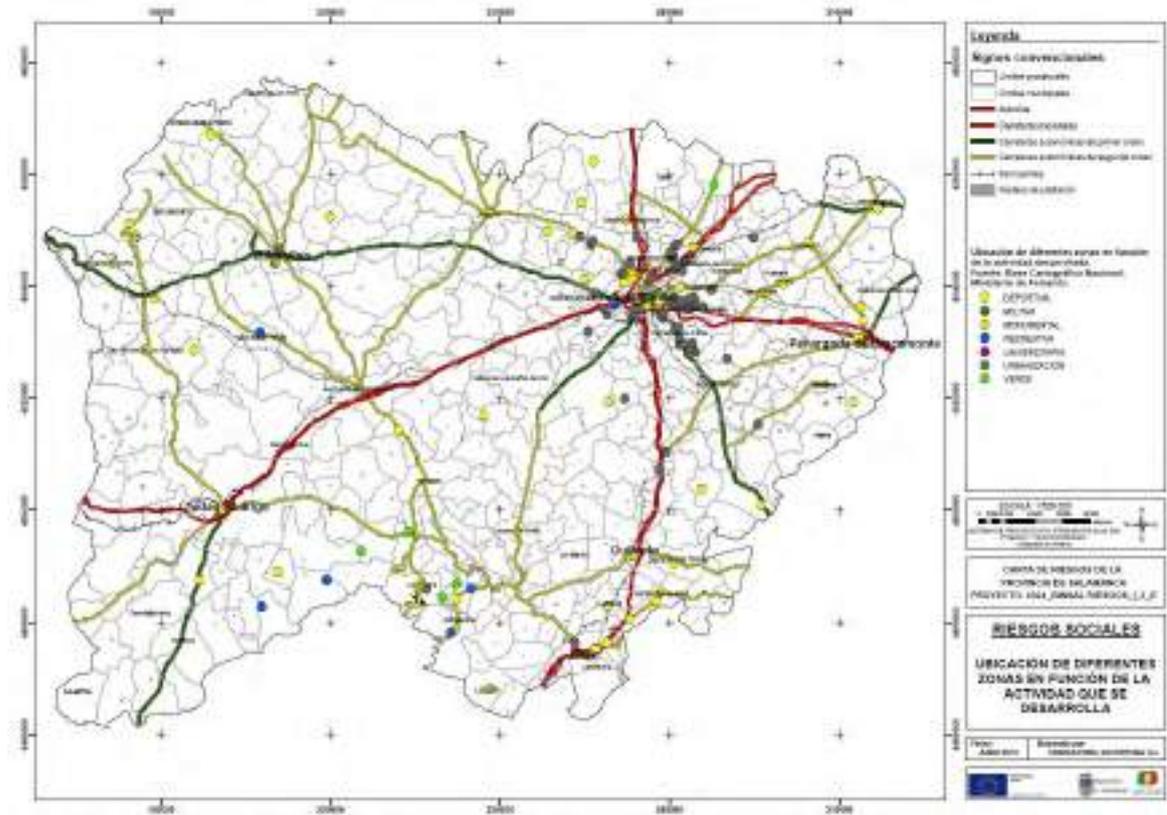
Con el desarrollo del suelo urbanizable industrial es previsible que se instalen empresas, que por su proximidad a las zonas residenciales aumentaría el riesgo de incendio, explosiones, vertidos de sustancias contaminantes o de gases. Sin embargo por las modestas dimensiones de la zona industrial lo más probable es que se instalen pequeñas empresas, de talleres, almacenaje o de procesos de fabricación simples, por lo que su peligrosidad no será muy elevada. No deberá autorizarse la instalación de industrias que no cumplan con los requisitos de seguridad exigidos por la legislación vigente.

### Sociales.

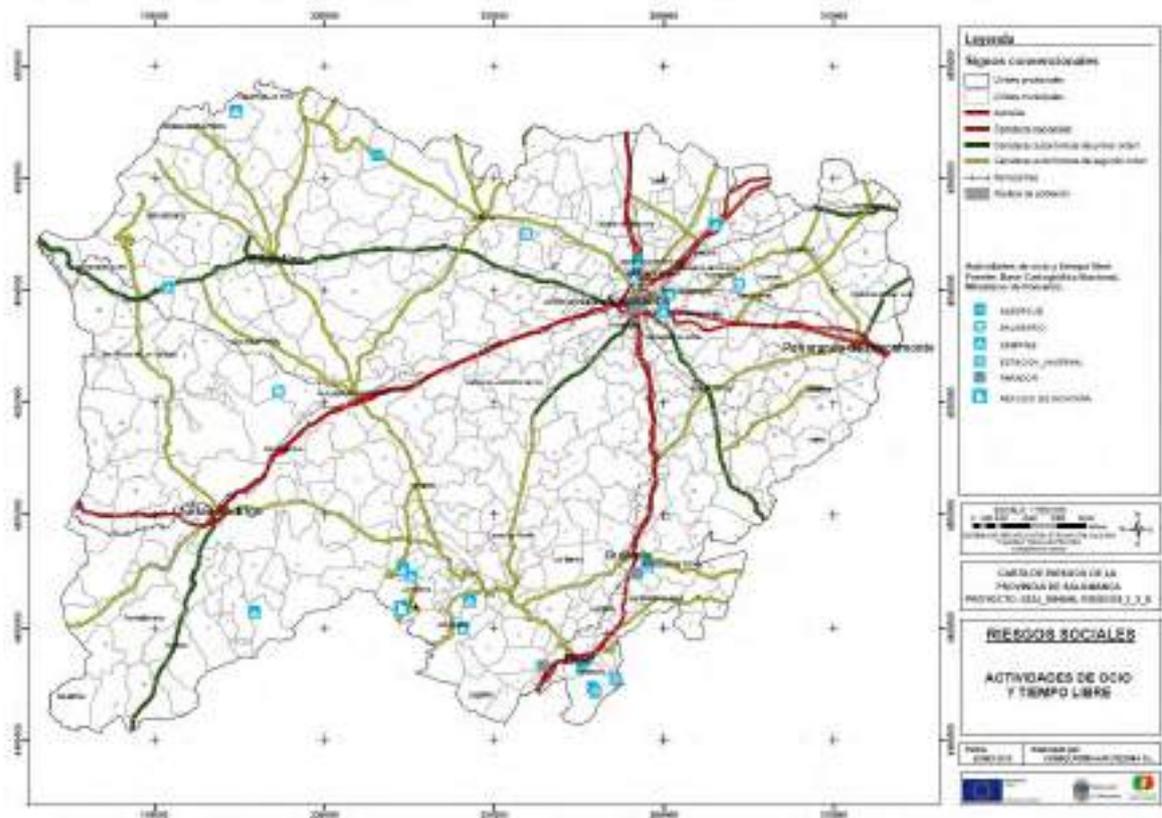
No existe un riesgo de incidencia social relevante en la zona.  
Se incluyen mapas de riesgos sociales.



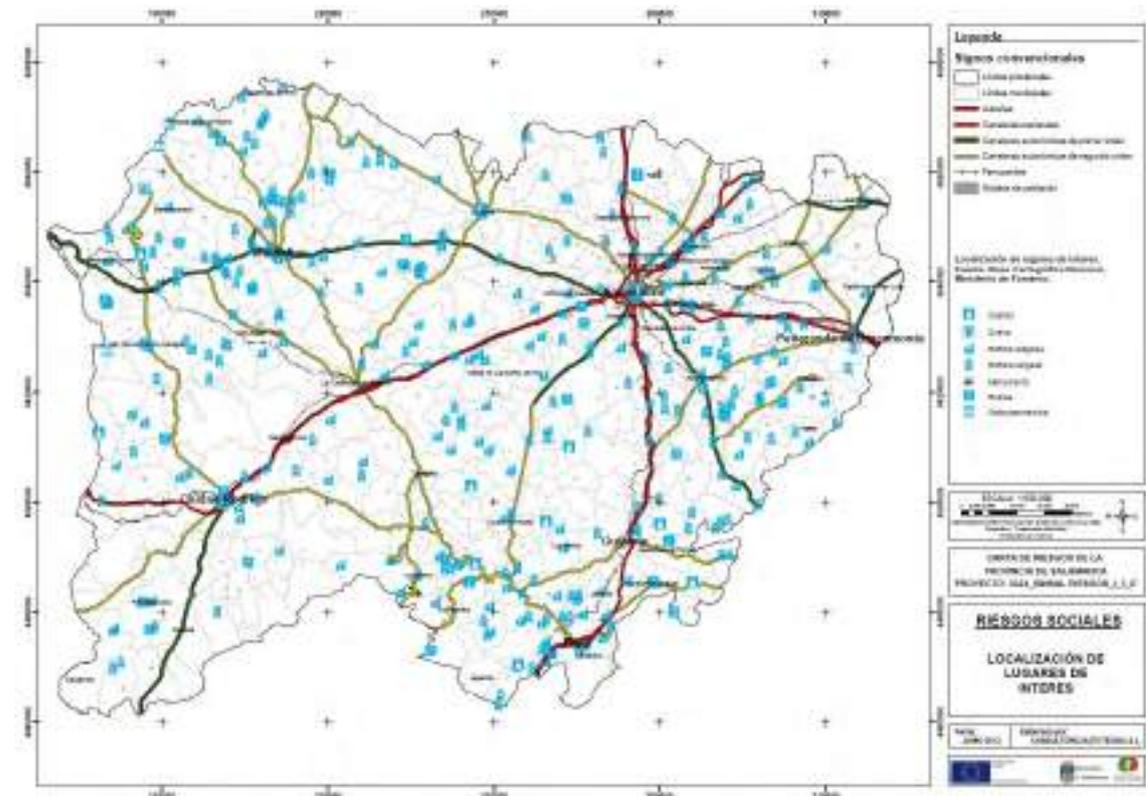
Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324\_BINSAL RIESGOS\_I\_3\_E)  
Fuente: Diputación de Salamanca

Otras afecciones: aplicación de la orden FYM/238/2016

A continuación se analiza la aplicación al presente documento de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento.

El artículo 3 de la mencionada instrucción establece los informes que deben solicitarse para el presente caso de planeamiento general.

1.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará al Servicio Territorial de Fomento.

2.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3.º Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).

4.º Informe de la Subdelegación del Gobierno.

5.º Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

6.º Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

7.º Informe de la Diputación Provincial.

8.º Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

9.º Informe del Servicio Territorial de Fomento.

Y los demás informes que deban ser solicitados por disponerlos así los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento sectorial y planeamiento urbanístico vigentes, en sus correspondientes ámbitos de aplicación. -30-

## **2 OBJETIVOS**

De los análisis efectuados se constituyen como objetivos fundamentales de las presentes Normas:

- Consideración de áreas de suelo Urbano, urbanizable y rústico acordes con las necesidades del municipio.
- Mejorar las condiciones de renovación del suelo urbano preservando los valores arquitectónicos, históricos y urbanísticos del núcleo, dando cumplimiento al art. 36 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Preservar los valores naturales, culturales e históricos, de todo el término municipal.
- Posibilitar las acciones de edificación y urbanización en zonas que no interfieren o malogren los valores naturales o de otra índole, no compatible con este tipo de acciones.
- Mantener la cohesión social, para lo cual se propone excusar la reserva de viviendas con protección pública, a la vista de que las circunstancias locales en materia de vivienda permiten garantizar el acceso a un alojamiento adecuado a toda la población; establecer dicha reserva podría originar la formación de guetos ó vacíos urbanos debido a su inviabilidad.
- Clasificar y asignar usos del suelo de forma adecuada a las necesidades y en consonancia con el municipio y la legislación vigente.

### 3 LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Partiendo de que se considera el hasta ahora escaso crecimiento, tendencia que no parece probable que cambie bruscamente, y que en todo caso se daría a medio-largo plazo, el documento debería tener una amplia vigencia y ser válido durante un largo período de tiempo.

Por tanto, no se contempla el desarrollo en el entorno del casco urbano, sino que se mantiene el existente, pasando a clasificar suelo urbano no consolidado como urbano consolidado debido a que actualmente ha sido ejecutada la urbanización o porque se pueden ejercer los deberes y derecho de edificar directamente, o previa urbanización en terrenos que no alcancen la condición de solar.

Se plantea un nuevo sector de suelo urbanizable industrial para cubrir la demanda de este tipo de suelo en el municipio, se establecen sectores de SUNC en zonas que aunque en la normativa anterior estaban clasificados con urbanizables, se han realizado edificaciones y urbanización de los mismos sin orden aparente, por lo que se pretende ordenar y regularizar lo existente.

En el casco consolidado tradicional se opta por mantener la estructura existente, sin cambio de alineaciones, al considerarse el trazado de las calles suficiente para las necesidades previsibles del casco urbano. Únicamente se rectifican las alineaciones en la travesía con el fin de cumplir las distancias mínimas establecidas por la legislación vigente.

### 4 CRITERIOS GENERALES DE ACTUACIÓN

-31-

La totalidad del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Urbano
- Urbanizable
- Rústico

#### Suelo Urbano (art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)

Según el articulado de la Ley, tendrán la condición de suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.

Según la Ley de Urbanismo, en el suelo urbano, el planeamiento general podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:

1.º Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

2.º Los terrenos urbanos donde se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la vigente, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.

El suelo urbano no consolidado se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

En el municipio de La Vellés existen dos áreas consideradas como suelo urbano:

- Por un lado el casco urbano de la localidad, dentro del cual todas las manzanas son consideradas como suelo urbano consolidado a excepción de un sector al sur de la localidad, que por sus características se clasifican como suelo urbano no consolidado. Dentro del suelo urbano consolidado existen cuatro Unidades de Actuación Aislada, tres de ellas mixtas (urbanización y normalización) y una de urbanización, cuyo fin es completar la urbanización de las áreas afectadas a fin de que alcancen la condición de solar.

- Por otro lado la urbanización denominada como Fuente Vieja, situada al oeste del término municipal y que está integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que cuenta con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico, según establece el art. 23 del RUCyL. Puesto que en este sector UR5, por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo, los terrenos ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, la presente revisión de normas establece determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, se asumen como ordenación detallada propia las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolas a este documento según establece el art. 109.3.a del RUCyL.

-32-

#### Suelo Urbanizable (art. 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León)

Según el art. 13 se clasificarán como suelo urbanizable los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente:

- 1.º Cuando el uso predominante sea industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas.
- 2.º Cuando los terrenos estén separados del suelo urbano por otro sector de suelo urbanizable o por terrenos protegidos por la legislación sectorial.
- 3.º Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

Asimismo podrán clasificarse como suelo urbanizable terrenos que, cumpliendo

requisitos para ser clasificados como suelo rústico conforme a la legislación sectorial o al artículo 15, sea conveniente calificar como sistema general de espacios protegidos a efectos de su obtención para el uso público. Estos terrenos no podrán ser urbanizados; los efectos de la clasificación se limitarán a las actuaciones necesarias para su obtención y en su caso recuperación y adecuación, en el marco de la normativa que los proteja

El suelo urbanizable se agrupará en sectores, en los que la ordenación detallada podrá ser establecida por los instrumentos citados en el artículo 10 o ser remitida al planeamiento de desarrollo.

En las presentes normas se clasifica un sector de suelo urbanizable industrial al noroeste del casco tradicional de la localidad.

El mencionado sector tiene una superficie de 88.958,05 m<sup>2</sup> y cumple con las condiciones establecidas en la LUCYL para clasificar suelo urbanizable:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. A continuación se justifica dicha demanda.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente cuando el uso predominante sea industrial.

Por lo tanto, al tratarse de suelo industrial no es necesaria la condición de colindancia.

Se plantea un sector con un fondo de 140 m., para dotarlo de una vía de servicio paralela a la carretera y otra posterior cerrando el sector para un futuro crecimiento, obteniendo unas parcelas de 120 m. de fondo divisibles en 2 con frente a uno de los nuevos viales.

-33-

#### JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

En el momento actual la iniciativa privada está demandando nuevos aprovechamientos industriales en la zona. La existencia de una industria vinculada al sector primario de gran calado, como es la producción y distribución de legumbres ha dinamizado la demanda de suelo industrial en el área de influencia. Las industrias existentes en el municipio se han establecido en los límites del casco urbano o en suelo rústico generando pequeños conflictos de coexistencia con la trama residencial en cuanto a la accesibilidad con vehículos pesados, dimensionado de las redes etc. Con la creación del nuevo sector se garantiza un correcto acceso a la zona industrial desde las vías de acceso al municipio sin afectar al casco urbano, y una mejora sustancial de convivencia con el suelo residencial. En cuanto al nuevo polígono de actividades económicas consolidará el frente noroeste del casco urbano en la carretera SA-605.

#### Suelo rústico (art. 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León):

Se clasificarán como suelo rústico los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable, y al menos los que deban preservarse de la urbanización, entendiéndose como tales:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la

normativa sectorial.

b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley, y los que se determinen reglamentariamente.

Teniendo en cuenta lo anterior y siguiendo lo establecido el art.16 de la LUCYL se establecen las siguientes categorías de suelo rústico existentes en el municipio:

a) Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

En el municipio de La Vellés la mayoría del suelo rústico se engloba dentro de esta categoría.

b) Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

-34-

En el municipio pertenecen a esta categoría los suelos que quedan dentro de las afecciones establecidas por la normativa sectorial en materia de carreteras, en concreto los referentes a la SA-605 y a la SA-601 que atraviesan el término municipal.

c) Suelo rústico con protección cultural, constituido por los terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por sus valores culturales.

Se incluyen dentro de esta categoría los suelos clasificados como yacimientos arqueológicos según la JCYL (los yacimientos catalogados en esta revisión ya estaban catalogados en las normas anteriores).

d) Suelo rústico con protección natural, constituida por los siguientes terrenos, salvo que estén en un entorno urbano:

1.º Los ámbitos que deban ser objeto de especial protección conforme a la legislación sobre patrimonio natural.

2.º Las vías pecuarias, salvo que se autorice un trazado alternativo.

3.º Los terrenos definidos en la normativa de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, y zonas de servidumbre de las riberas.

4.º Los demás terrenos que se estime necesario proteger para preservar o

regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental, o por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

En el municipio de La Vellés se incluyen en esta categoría los suelos correspondientes a las vías pecuarias "Cordel de Toro" y "Calzada Vieja de Valladolid", así como los comprendidos en las zonas de dominio público hidráulico.

e) Suelo rústico de asentamiento irregular, constituido por los terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Se clasifican dos zonas con este tipo de suelo al oeste del casco urbano.

Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se aplicará el que otorgue mayor protección.

#### **4.1 Criterios para la ordenación de la estructura urbana.**

Los criterios seguidos son los que se derivan de los objetivos marcados en la memoria justificativa y del cumplimiento de la Ley de Urbanismo y su Reglamento, y se pueden sintetizar en:

- Consolidar los vacíos creados dentro del núcleo que se ha ido desarrollando en los "ensanches" alrededor del casco tradicional (debido por ejemplo a la emigración o a un asentamiento desordenado).
- Dotar de áreas de suelo urbano que sean suficientes para las necesidades del previsiblemente escaso crecimiento urbano, y sirva para consolidar la estructura del casco tradicional.
- Proteger los valores ecológicos, agropecuarios, naturales e históricos del SueloRústico circundante al casco urbano.
- Facilitar la implantación de nuevas industrias (principalmente vinculadas al sector primario), mediante la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable industrial, debido a la demanda de este tipo de suelo.

Se establecerán las regulaciones mínimas a las que han de someterse las acciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación que se pretendan llevar a cabo en el municipio. Estas regulaciones estarán coordinadas con las de rango superior (Ley de Urbanismo, Reglamento de la Ley).

#### **4.2. Análisis comparativo con el planeamiento vigente.**

En términos generales se mantiene el límite del suelo urbano existente.

Se establecen asimismo, leves modificaciones de las alineaciones dentro del casco. Y se amplía de forma muy puntual las zonas de suelo urbano, sobre todo en

el perímetro del núcleo de población, con el fin de trasladar al planeamiento la realidad comprobada en el trabajo de campo.

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable industrial, sustituyendo así a todos los sectores que fueron desclasificados con la Ley 7/2014.

En cuanto a las superficies de suelo rústico:

- En protección natural se incluyen las superficies afectadas por arroyos, vías pecuarias, montes públicos, hábitats y zonas reforestadas.
- En protección de infraestructuras las superficies legalmente afectadas por las bandas que fija la normativa sectorial.
- En protección cultural los yacimientos inventariados en el informe arqueológico, el cual ha sido aprobado por la Junta de Castilla y León.
- En asentamiento irregular, se incluyen las dos zonas situadas al suroeste del casco donde se han detectado parcelaciones y edificaciones desarrolladas al margen de la legislación vigente en su momento.

A continuación se adjunta una tabla comparativa con las superficies desglosadas por categoría suelo (estado actual y propuesta).

TABLA COMPARATIVA DE SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			
	Planeamiento ACTUAL	Planeamiento PROPUESTO	
SUELO URBANO	269.047,81	313.281,79	
SUELO URBANIZABLE	667.913,00	88.958,05	
SUELO RÚSTICO	COMÚN	22.027.635,50	22.711.424,57
	PROTECCIÓN NATURAL	1.839.662,10	1.817.217,70
	PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	462.041,10	104.364,41
	PROTECCIÓN CULTURAL	246.442,56	441.393,21
	ASENTAMIENTO IRREGULAR	-	36.102,34
<b>TOTAL</b>	<b>25.512.742,07</b>	<b>25.512.742,07</b>	

-36-

## 5 PROPUESTAS.

### 5.1. Propuestas de infraestructura.

Se deberá consolidar la dotación de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica y pavimentación en todo el suelo comprendido dentro de la clasificación de urbano.

### 5.2. Propuestas de equipamiento.

En la actualidad el nivel de equipamiento del núcleo es aceptable, por lo que no se propone ningún tipo de actuación inmediata en este sentido.

En Salamanca, a septiembre de 2024

Fdo. Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA VELLÉS.**

TÍTULO 3: Normativa reguladora

**Aprobación inicial.**

## **TÍTULO 3: NORMATIVA REGULADORA**

### **1 PRINCIPIOS GENERALES**

#### **1 NORMAS GENERALES**

##### **1.1. Objeto, naturaleza, ámbito de aplicación.**

El presente documento tiene el carácter de Normas urbanísticas Municipales, de acuerdo al contenido y alcance que a esta figura otorga la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento que la desarrolla y las demás disposiciones que la complementan, y tiene como objeto el establecer las determinaciones mínimas que deben tener las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el Término Municipal de La Vellés.

##### **1.2. Carácter y contenido.**

En el suelo urbano consolidado tendrán el carácter de ordenanzas de la edificación y uso del suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

-38-

Para los demás ámbitos de suelo urbano consolidado y sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la normativa debe organizarse en fichas que sintetizen las determinaciones de ordenación general aplicables a cada ámbito o sector.

En el Suelo Rústico, se dictan las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

##### **1.3. Ámbito de aplicación.**

Las Normas Urbanísticas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de La Vellés.

##### **1.4. Vigencia y supuestos de revisión.**

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y de la Junta de Castilla y León del acuerdo aprobatorio.

Tendrán vigencia indefinida en tanto no se del supuesto de sustitución o revisión siguiente: cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de las presentes Normas Urbanísticas.

### **1.5. Supletoriedad.**

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989 y sus modificaciones posteriores.

### **1.6. Información urbanística.**

Cualquier persona física o jurídica interesada en conocer las determinaciones de planeamiento contenidas en las Normas tendrán derecho a recibir toda la información estipulada en las mismas por parte del Ayuntamiento de La Vellés, según prevé el art. 141 de la Ley de Urbanismo.

### **1.7. Competencia urbanística.**

Corresponde al Ayuntamiento de La Vellés y Comisión Territorial de Urbanismo la inspección necesaria para garantizar el cumplimiento de la Norma Urbanística en todas sus determinaciones, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros organismos (Ley de Urbanismo arts. 132 a 140).

-39-

### **1.8. Infracciones.**

Las infracciones urbanísticas se atenderán a lo estipulado en la Ley de Urbanismo, arts. 111 a 122.

### **1.9. Interpretación.**

Las normas se interpretarán y aplicarán por el Ayuntamiento atendiendo a su contenido, previos los informes técnicos y jurídicos que estime oportuno solicitar y sin perjuicio de los recursos que las Leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento.

### **1.10. Efectos del Planeamiento.**

#### Declaración de utilidad pública

La aprobación inicial de estas Normas implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición o deniego de servidumbres.

#### Declaración de fuera de ordenación

Se podrán calificar como Fuera de Ordenación los terrenos y edificios y en general cualquiera de los elementos construidos que resultan afectados por el

sistema de espacios a los que se les asigna un uso público o de equipamiento colectivo, así como aquellos que contravengan gravemente las presentes Normas. En los terrenos que sustenten usos declarados como fuera de ordenación no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico y las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. Podrán autorizarse obras parciales de consolidación cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble o cuando no se hubiere fijado dicho plazo.

Se entenderán como obras de consolidación las que afecten a elementos estructurales, cubierta y cimentación. Tampoco podrán realizarse obras que impliquen aumento de volumen, modernización o cualquier otra que implique un aumento de valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exija el adecuado mantenimiento y reparación del edificio.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjado y cubierta cuando no sobrepasen el 10% total de la superficie edificada, repaso de instalaciones, reparación de galerías tabiques sin cambios sustanciales de distribución, reparación de cerramientos existentes, revocos y obras de adecentamiento.

Aquellos terrenos y edificios disconformes con las determinaciones de las presentes Normas y no declarados expresamente Fuera de Ordenación serán considerados como Usos Disconformes, y admitirán las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso permitidos por estas Normas.

-40-

## **2 RÉGIMEN DEL SUELO.**

### **2.1. Derecho de propiedad.**

Los propietarios del suelo podrán ejercer el derecho de propiedad de uso del suelo (incluidos subsuelo y vuelos) y aprovechamiento urbanístico una vez cumplidas las condiciones fijadas en las presentes Normas, así como demás Leyes vigentes. En especial se practicará la justa distribución de cargas y beneficios, cesiones obligatorias de terrenos afectados por usos públicos y cumplimiento de las condiciones de urbanización. Se atenderá a todo caso a lo estipulado en el artículo 7 de la Ley de Urbanismo.

### **2.2. Deberes de uso y conservación.**

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán destinarlos a usos permitidos por estas Normas y demás Leyes, mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, y resolver la dotación de servicios que se le exijan, correspondiendo los gastos a los propietarios, según estipula el art. 8 de la Ley de Urbanismo.

### **2.3. Adaptación al ambiente.**

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente, según establece el art. 9 de la Ley de Urbanismo y Art. 17 RUCyL/2004

### **2.4. Clasificación del suelo.**

El desarrollo de este título consiste en establecer la delimitación de los distintos tipos de suelo en los que se ha clasificado el territorio municipal, las características específicas de cada uno de ellos y las acciones permitidas.

Las presentes Normas prevén las siguientes clases de suelo:

Urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable industrial y rústico (común, con protección de infraestructuras, con protección natural, con protección cultural y suelo rústico de asentamiento irregular).

### **2.5. Suelo Urbano.**

#### 2.5.1. Definición, categorías y tipos de suelo urbano.

-41-

Se consideran como suelo urbano, las áreas comprendidas en los Planos normativos. Para ser incluidas en la delimitación han de cumplir las condiciones establecidas en el art. 11 de la LUCYL y el Art. 23 del RUCyL.

El suelo urbano de La Vellés se clasifica como consolidado y como no consolidado. En el suelo urbano consolidado se establece la ordenación detallada asignándole la calificación urbanística mediante una ficha de ordenanza.

Cualquier intervención en suelo urbano, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, autorizaciones de determinadas actividades, etc. deberá realizarse acorde a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

a) Suelo urbano consolidado, comprende aquellas áreas que recogen éstas Normas por cumplir las condiciones impuestas por los artículos 11 y 12 de la LUCyL. Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas.

En el municipio de La Vellés existen dos áreas consideradas como suelo urbano:

- Por un lado el casco urbano de la localidad, dentro del cual todas las manzanas son consideradas como suelo urbano consolidado, a excepción de un sector al sur de la localidad que por sus características se clasifica como suelo urbano no consolidado. Dentro del suelo urbano consolidado existen cinco unidades de

actuación aislada, cuatro de ellas mixtas (urbanización y normalización) y una de urbanización, cuyo fin es completar la urbanización de las áreas afectadas a fin de que alcancen la condición de solar.

- Por otro lado la urbanización denominada Fuente Vieja, situada al oeste del término municipal y que está integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que cuenta con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico, según establece el art. 23 del RUCyL. Puesto que en este sector Ur 5, por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo los terrenos ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, las presentes normas establecen determinaciones de ordenación general y ordenación detallada, sustituyendo íntegramente al planeamiento antes vigente. A tal efecto, se asumen como ordenación detallada propia las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolas a este documento según establece el art. 109.3.a

Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado:

Las Normas Urbanísticas definen cinco Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado, cuatro de ellas mixtas de normalización y urbanización y una de urbanización según delimitación en planos de ordenación. Su objeto es adaptar la configuración física de las parcelas de las unidades de actuación a la condición de solar. Además de las específicamente establecidas en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá recurrir a la tramitación de otras actuaciones aisladas para la normalización de linderos, rectificaciones importantes de alineaciones y obras de urbanización en cualquier tipo de suelo, tal y como se establece en el Art. 210 del RUCyL.

-42-

b) Suelo Urbano No Consolidado: comprende aquellos terrenos urbanos en los que su grado de consolidación precisa actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados. Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y ordenación y su régimen particular se recoge en estas Normas.

Se establece un Sector de Suelo Urbano No Consolidado en el sur del municipio, el SUNC-1.

#### 2.5.2. Derechos en suelo urbano.

Los derechos en suelo urbano son los establecidos en el artículo 17 la LUCYL.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano q, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico.

### 2.5.3. Deberes en suelo urbano.

Los deberes en suelo urbano son los establecidos en el artículo 18 la LUCYL.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20 de la LUCYL, además de:

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- b) En suelo urbano no consolidado proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- c) Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos, se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18 de la LUCYL.

-43-

Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:

En suelo urbano no consolidado, los usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

Los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

- a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.
- b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

#### 2.5.4. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20 de la LUCYL; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

### **2.6. Suelo Urbanizable.**

#### 2.6.1. Definición.

Se consideran como suelo urbanizable, las áreas comprendidas en los Planos normativos. Para ser incluidas en la delimitación han de cumplir las condiciones establecidas en el art. 13 de la LUCYL y el Art. 27 del RUCyL.

-44-

El suelo urbanizable de La Vellés se clasifica como Urbanizable industrial donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 del RUCyL o remitirse a un Plan Parcial. Cuando se establezca su ordenación detallada los sectores pueden dividirse en ámbitos de gestión urbanística integrada denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Cuando la ordenación detallada se remita a un Plan Parcial, debe señalarse un plazo para la aprobación del mismo, con un máximo de ocho años. En defecto de indicación expresa, el plazo para la aprobación del Plan Parcial es de ocho años.

El Sector denominado "Sardona" de suelo urbanizable industrial que se clasifica se ubica al oeste del casco urbano de la localidad, tiene una superficie de 88.958,05 m<sup>2</sup> y cumple con las condiciones establecidas en la LUCYL para clasificar suelo urbanizable:

- a) Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. A continuación se justifica dicha demanda.
- b) Que sean colindantes al suelo urbano de un núcleo de población. Este requisito puede excusarse de forma justificada, y con las limitaciones que se señalen reglamentariamente cuando el uso predominante sea industrial. Por lo tanto al tratarse de suelo industrial no es necesaria la condición de colindancia.

Se plantea un sector con un fondo de 140 m para dotarlo de una vía de servicio paralela a la carretera y otra posterior para un furo crecimiento, obteniendo

unas parcelas de 120 m de fondo divisibles en 2 con frente a uno de los nuevo viales.

#### 2.6.2. Derechos en suelo urbanizable.

Los derechos en suelo urbanizable al igual que los de suelo urbano son los establecidos en el artículo 17 la LUCYL.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística.

A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico.

#### 2.6.3. Deberes en suelo urbanizable.

Los deberes en suelo urbanizable con ordenación detallada son los mismos que para suelo urbano, los establecidos en el artículo 18 la LUCYL.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20 de la LUCYL, además de:

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- b) En suelo urbano no consolidado proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- c) Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos, se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable que aún no tengan ordenación detallada tienen derecho a promover su urbanización, presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definido en los artículos 17 y 18.

Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico:

En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común. Los usos que se autoricen conforme al apartado anterior lo serán con carácter provisional, aplicándose las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, y además las siguientes:

a) La eficacia de la autorización, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por los solicitantes, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad.

b) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin derecho a indemnización, disponiendo de plazo hasta la aprobación de las determinaciones completas sobre reparcelación.

#### 2.6.4. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20 de la LUCYL; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.

En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

-46-

## **2.7. Suelo Rústico.**

### 2.7.1 .Definición y tipos.

Es el formado por los terrenos que deben ser conservados en su naturaleza rústica por resultar necesario algún tipo de protección o por ser considerados no aptos para el desarrollo urbano, preservándolo de su urbanización en favor de sus valores agropecuarios, forestales, naturales o culturales. Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación y su régimen particular se recoge en estas Normas.

Además del suelo rústico común, existe suelo rústico protegido por alguna de las siguientes razones:

- Terrenos con protección por infraestructuras
- Terrenos con protección cultural
- Terrenos con protección natural
- Terrenos rústicos de asentamiento irregular

### 2.7.2. Derechos en el suelo rústico.

Los derechos en suelo rústico son los establecidos en el art 23 de la LUCYL.

Los propietarios de suelo rústico podrán destinar sus terrenos a usos relacionados con la naturaleza rústica de los mismos y con carácter excepcional los usos especificados en estas Normas.

### 2.7.3. Deberes y limitaciones en suelo rústico

Los deberes y limitaciones en suelo rústico son los establecidos en el art. 24 de la LUCYL y los arts. Del 51 al 55 del RUCyL.

Los propietarios de suelo rústico estarán obligados, además de respetar lo dispuesto en los arts. 8 y 9 de la LUCYL, a cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir la realización a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación necesaria para su conservación y para evitar riesgos naturales o provocados de todo tipo que puedan perturbar la seguridad y salud de los ciudadanos y del medio ambiente.

b) Respetar las prescripciones contenidas en el Capítulo "Condiciones específicas en Suelo Rústico" de las presentes Normas Reguladoras.

c) Las administraciones públicas no ejecutarán ni sufragarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

-47-

d) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

## **3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.**

### **3.1. Definición y tipos.**

A los efectos de estas Normas y del posible planeamiento de desarrollo que las complementen, resulta conveniente establecer y diferenciar aquellas determinaciones que corresponden a la ordenación general y a la ordenación detallada. Las finalidades de la Ordenación General y Detallada especialmente en el casco urbano velarán por mantener la propia configuración urbanística y edificatoria del mismo. Se atenderán en todo caso al Art. 43 de la Ley de Urbanismo.

Cualquier desarrollo urbanístico deberá realizarse acorde a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Dichas limitaciones reglamentarias, también han de aplicarse en los cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, autorizaciones de determinadas actividades, etc.

### 3.1.1. Determinación de ordenación general

Clasificación de todo el término municipal en clases y categorías del suelo.  
Previsión de Sistemas generales. Criterios de diseño. Obtención de terrenos.  
Catálogo de edificios protegidos.

Delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado y urbanizable, indicando su aprovechamiento máximo y densidad máxima, usos predominantes, compatibles y prohibidos, y los sistemas generales incluidos.

Usos globales y coeficientes de ponderación del aprovechamiento entre los distintos usos.

Normas de protección en suelo rústico.

Otros elementos justificables según vigente Ley de Urbanismo.

### 3.1.2. Determinación de ordenación detallada

En general se justificarán como fines de ordenación detallada todos aquellos que no puedan ser considerados como de ordenación general, y especialmente:

Previsión de Sistemas locales. Condiciones de diseño. Propiedad.

Calificación pormenorizada: asignación de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria para cada parcela o área homogénea. Alineaciones y rasantes

Parcela mínima, Regulación detallada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, así como las condiciones de ocupación, edificación y urbanización, entendidas como ordenanzas de la edificación.

Relación de usos declarados Fuera de Ordenación.

Señalamiento de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Otros elementos no justificables como de ordenación general.

La ordenación detallada tiene por objeto la elaboración de los documentos necesarios para mejorar la definición del planeamiento general o establecerla cuando ésta no exista en el mismo y, en ciertas circunstancias excepcionales, para establecer determinadas normativas en ausencia de planeamiento general.

Se contemplan tres tipos de planes de desarrollo: los estudios de detalle, los planes parciales y los planes especiales.

## **3.2. Normas de planeamiento de desarrollo.**

### 3.2.1. Estudios de detalle (art. 45 LUCYL y arts. 131 al 136 RUCyL)

Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbano consolidado y no consolidado. En todo caso, los Estudios de Detalle no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni

modificar la ordenación general establecida por éste.

Tienen por objeto modificar o completar la ordenación detallada en caso de que exista o, en suelo urbano no consolidado y en las condiciones del párrafo anterior, establecerla cuando el planeamiento general no la contuviera. Se entiende por ordenación detallada el cumplimiento del Art. 44.3 de la LUCYL.

### 3.2.2. Planes parciales (art. 46 LUCYL y arts. 137 al 142 RUCyL)

Los Planes Parciales son instrumentos de planeamiento exclusivos para el desarrollo del suelo urbanizable, donde establecerán/modificarán la ordenación detallada:

Los Planes Parciales no podrán aprobarse en ausencia de planeamiento general ni modificar sus contenidos generales.

### 3.2.3. Planes especiales (art. 47 LUCYL y arts. 143 al 148 RUCyL)

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de carácter excepcional apropiados para resolver problemas específicos en todo el ámbito del territorio. Por este motivo podrán aprobarse en ausencia de planeamiento, aunque, en el contexto de las presentes Normas Urbanísticas, estarán supeditados a las determinaciones generales de las mismas, salvo que hubiera razones sobrevenidas que justifiquen la tramitación de un plan especial como vía alternativa a la modificación de las Normas.

-49-

En ningún caso los Planes Especiales podrán anular las protecciones de todo tipo incluidas en el planeamiento general ni aumentar el aprovechamiento urbanístico total.

Se contemplan dos tipos de planes especiales:

a) De protección. (art. 145 RUCyL) Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje o cualquier otro bien social existente en todo el territorio del término municipal.

Cuando la protección del bien socialmente reconocido deba afectar a más de un municipio, el Ayuntamiento solicitará la coordinación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio o de la Diputación Provincial, si esta tuviera delegadas atribuciones de la Consejería citada.

b) De reforma interior. (art. 146 RUCyL) Tienen por objeto la ejecución de operaciones para la descongestión, mejora de las condiciones de habitabilidad, rehabilitación, obtención de dotaciones u otros fines análogos, en suelo urbano consolidado o no consolidado.

### 3.2.4. Catálogos

Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones del  
NORMATIVA REGULADORA.

planeamiento que incluyan en sus determinaciones la protección o conservación de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, en las que se contendrán relaciones de los monumentos y aquellos bienes concretos que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección, conservación o mejora.

Se llevará a cabo el registro público en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, de aquellos bienes incluidos en Catálogo. No obstante los bienes inmuebles declarados de interés cultural (BIC), se registrarán por su legislación específica.

#### **4 NORMAS DE PARCELACIÓN Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN**

##### **4.1. Parcelaciones.**

###### 4.1.1. Definiciones.

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción o consolidación del desarrollo urbano.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como suelo urbano por las presentes Normas Urbanísticas y en el suelo urbanizable, una vez aprobado el plan parcial correspondiente, o dentro del proceso de ejecución del mismo.

-50-

###### **Normalización de fincas**

La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento, limitándose a definir los nuevos linderos, y no pudiendo afectar a construcciones no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas se compensarán, en su caso, en metálico, según Art. 71 de la Ley de Urbanismo. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia.

En el suelo rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. La división de terrenos de este tipo de suelo se denominará parcelación rústica que estará sometida a licencia urbanística (art. 288.b)2º RUCYL).

#### 4.1.2. Parcela mínima.

Se considera parcela indivisible la determinada como mínima a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbano o urbanizable: con carácter general para todos los usos pormenorizados será parcela mínima la que figure como finca independiente en el plano catastral vigente en el momento de aprobación inicial de las presentes Normas, y cuando proceda de decisión posterior a dicha aprobación, la que presente al menos 4 m. de fachada a la vía pública y 50 m<sup>2</sup> de superficie, salvo que las presentes ordenanzas prescriban específicamente otros límites.

b) En el suelo rústico: se considera parcela mínima la que figure como finca independiente en el plano catastral vigente en el momento de aprobación inicial de estas Normas. Se podrán efectuar segregaciones conforme a los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. La unidad mínima de cultivo es la regulada en el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, de la Junta de Castilla y León o norma que la sustituya. Será considerada ilegal toda parcelación rústica que produzca parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, salvo las excepciones previstas en el art. 25 antes citado.

-51-

### **4.2. Procedimientos de gestión.**

#### 4.2.1. Definición.

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Ley de Urbanismo para la transformación del suelo y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico (art. 65 LUCYL).

#### 4.2.2. Tipos de gestión.

La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante uno de los dos procedimientos siguientes:

a) Actuaciones aisladas, conforme al Título III, Cap. II, del RUCyL.  
b) Actuaciones integradas, según lo especificado en el Título III, Cap. III, del RUCyL.

a) Las actuaciones aisladas se ejecutarán en el suelo urbano consolidado a los efectos de adaptar un conjunto de parcelas a las determinaciones del planeamiento general, para lo cual pueden recurrir a la normalización de fincas, tal como se define en el Art. 71 de la LUCYL (arts. 216 y ss. RUCyL), procedimiento que incluye complementariamente las normas de reparcelación contenidas en el Art. 75 de la misma Ley.

b) Las actuaciones integradas se aplicarán en terrenos que tengan la clasificación de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, con

el fin de llegar a su urbanización para que cumplan la condición de solar (art. 72 LUCYL).

El ámbito territorial sobre el que se desarrollan las actuaciones integradas son las unidades de actuación, que se delimitan de tal forma que cubran totalmente los sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado con una o más unidades, con la condición de que en cada una de ellas sea posible el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

Las reglas para la delimitación de las unidades serán las siguientes:

1. Se delimitarán en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, es decir, el propio planeamiento general, un estudio de detalle, un plan parcial o un plan especial, según los casos.
2. Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento de detalle para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para el desarrollo de la actuación, así como las parcelas edificables para ser convertidas en solares. Cuando en un sector se delimiten varias unidades de actuación, a cada una se le asignará la parte de urbanización, dotaciones y espacios públicos propios del sector proporcionales al aprovechamiento urbanístico de la unidad, que podrán satisfacerse física o económicamente.
3. En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, pero sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

-52-

Las actuaciones integradas, a través de una o más unidades de actuación interiores a un sector y comprensivas de éste, utilizarán como instrumento de desarrollo el proyecto de actuación según se define en el art. 75 de la LUCYL y arts. 240 y ss. del RUCyL.

Los proyectos de actuación son proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento, y cuya finalidad es el justo reparto de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento entre los propietarios afectados en cada una de las Unidades de Actuación, así como la regularización de propiedades y aprovechamientos de acuerdo a las determinaciones de las Normas urbanísticas.

El proyecto de actuación establecerá las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas y contendrá las determinaciones especializadas que procedan del sistema de actuación concreto que se emplee, el cual será uno de los que figuran en el art. 74 LUCYL, y Título III, Cap. IV, del RUCyL.

La elaboración, aprobación y efectos de los proyectos de actuación se regulan en los art. 75 a 78 de la LUCYL, y arts. 240 y ss. del RUCyL.

Las garantías exigibles para la ejecución de los proyectos de actuación cuando promueva la administración será la consignación presupuestaria de los gastos de actuación y para la iniciativa privada, las contenidas en el RUCyL.

## **5 LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES.**

### **5.1. Actos sujetos a licencia**

1. Los actos sujetos a licencia serán los establecidos en el Art. 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el Art. 288 del RUCyL.

2. No obstante, NO requerirán licencia municipal los actos señalados en:

- El art. 289 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCYL.
- El art. 49.9, 49.10 y 49.11 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.
- La disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

### **5.2. Procedimiento y régimen general**

Con carácter general se ajustará en cuanto a régimen y procedimiento a los art. 98 y 99 de la LUCyL, y a la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo, siendo de obligada observancia, en todo lo que no se oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, la normativa reguladora que se establece a continuación.

-53-

#### Conocimiento y competencias

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico, cuando la entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal en que esté integrada. Si la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo o la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar el Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos o jurídicos propios.

#### Solicitudes

La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato si no fuera verbal.
- Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
- Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- Lugar, fecha y firma.

A la solicitud se acompañará, en los casos en los que así lo marque la ley, el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por ejemplar triplicado, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el colegio profesional correspondiente, según la legislación vigente.

Documento que acredite el compromiso y la responsabilidad de la Dirección de Obra por los técnicos adecuados, al menos con el mismo nivel de competencias que los técnicos redactores del proyecto.

Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia cuando pueda afectar a bienes de propiedad municipal o se atente contra el dominio público.

El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anteriormente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

#### Tramitación administrativa

Se deberá cumplir lo señalado en el RUCyL al respecto.

#### Subsanación de Deficiencias

Si la documentación presentada contiene deficiencias o está incompleta, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que en el plazo de diez días pueda subsanarlas. (art. 293.3 RUCYL).

#### Terceros interesados

Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.

#### Silencio administrativo

El régimen legal para el otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo será el establecido por la legislación general aplicable.

#### Aspectos varios

Para la transmisión, ejercicio, vigencia y renovación de licencias se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955.

### Aseguramientos económicos

El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen. La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

### Régimen fiscal

El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente sección, el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal.

La corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo y actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal, entre otros extremos:

Los hechos imponible y condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.

Las bases de percepción tarifas con sus tipos de gravamen, cuotas, etc.

Términos y formas de pago.

Responsabilidades por incumplimiento de las Ordenanzas, etc.

-55-

### Otorgamiento

En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, se atribuye al Alcalde, salvo en los casos en que por la legislación específica se atribuya al pleno del Ayuntamiento.

### **5.3. Caducidad de licencias**

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el Art. 303.2 del RUCYL salvo que en la propia licencia se establezcan otros. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento en base al cual se concedió la licencia. Incumplidos los plazos señalados, se iniciará expediente de caducidad de la licencia conforme a lo establecido en el Art. 305 RUCYL, pudiendo continuar los actos del uso del suelo hasta que no se notifique el inicio del expediente de caducidad.

#### **5.4. Limitaciones a las licencias de parcelación**

Toda segregación, división y parcelación de terrenos, estará sujeta a licencia municipal, para lo cual se presentará la documentación que establece el Art. 293.2.c) RUCYL que justifique la adecuación a estas Norma.

En ningún tipo de licencia de parcelación se permitirá la apertura de calles que no vengan determinadas por una ordenación detallada del planeamiento urbanístico correspondiente.

Asimismo será de aplicación el art. 104 de la LUCyL y los Arts. 309 a 311 del RUCYL.

#### **5.5. Licencias ambientales**

En aquellas actividades, instalaciones o proyectos incluidos en el ámbito de la legislación vigente en materia de prevención ambiental, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia urbanística, el trámite ambiental correspondiente establecido en dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo estipulado en la misma.

En cada proyecto se comprobará especialmente el cumplimiento de la normativa del ruido vigente, en particular en aquellas actividades susceptibles de causar mayores molestias.

-56-

#### **5.6. Licencias de construcción**

Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar tenga la calificación adecuada conforme a los requisitos establecidos por la Ley de Urbanismo y contenido de estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:

- Instancia solicitando licencia
- Proyecto técnico suscrito por profesional competente, en caso necesario, y visado en su caso.

El contenido de los proyectos se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Documentos propios: el contenido de los proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en el apartado "Documentación del proyecto" de las Normas.
- En los casos de proyectos de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.
- Visado del proyecto por el Colegio Oficial correspondiente, cuando así lo exija el Decreto 1000/2010, sobre visado obligatorio.
- Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.
- Impresos de Dirección Facultativa de la obra, con datos del técnico, o en su caso de los técnicos, que deberán hacerse cargo de la dirección de la obra.

Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente (legislación vigente en materia de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León), y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

Una vez presentados los documentos preceptivos, se presentarán a los servicios Técnicos para que emitan informe en el sentido de si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente. A continuación se evacuará el informe jurídico por el Secretario y la propuesta de liquidación del impuesto sobre construcciones.

La competencia para el otorgamiento o denegación de licencias, se atribuye al Alcalde conforme establece el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, en la redacción dada por la Ley 57/2003.

En su caso toda denegación deberá ser motivada. Una vez concluido el expediente, se dará traslado de la resolución al peticionario, con los recursos que en su caso procedan.

#### **5.7. Condiciones generales de las licencias urbanísticas**

1. El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que pudiera acordar el Ayuntamiento.

-57-

2. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin la conformidad previa a las alineaciones y rasantes. A tal fin, se notificará al ayuntamiento el replanteo de la edificación para su inspección.

3. La licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

4. Por parte del promotor y contratista se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas por las leyes y ordenanzas en vigor.

5. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, de alumbrado público, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

6. El promotor estará obligado a urbanizar en su totalidad y a su costa, el tramo de calle frente al edificio, con pavimento de calzada, encintado de aceras, canalizaciones subterráneas para todos los servicios, instalación de alumbrado público, etc., debiendo utilizar los materiales, tipo de luminarias y demás características que indique el Ayuntamiento. No se autorizará la primera ocupación sin el cumplimiento de estos deberes.

7. Las acometidas de agua y alcantarillado se efectuarán por y a costa del promotor donde señale el técnico municipal, previo pago de los derechos correspondientes. Antes del comienzo de las obras se instalará un contador para medir el consumo de agua durante las mismas, debiendo notificarse al ayuntamiento para la toma de la lectura inicial. En los edificios de más de una vivienda o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanos, serán únicas para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua se instalará un contador general común para todo el edificio.

8. La puesta en servicio y utilización del suministro de agua y vertido a la red de alcantarillado, requiere la primera ocupación. Las acometidas a la red general permanecerán precintadas hasta la obtención de dicha licencia.

9. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito peatonal. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad obligatorias.

9. Los vados deberán ser objeto de autorización expresa.

1. Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números, soportes y demás que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.

11. Queda prohibido expresamente:

a) Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse lo preciso sobre la cubierta.

b) Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes.

c) Colocar puertas que se abran al exterior de la vía pública.

d) Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes del derribo sin la pertinente autorización expresa.

12. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o apertura de establecimientos.

13. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto presentado y bajo la dirección técnica que figura en el expediente. Toda variación ulterior que pretenda introducir precisará la conformidad previa. Las obras se ejecutarán por contratista debidamente matriculado en el Impuesto de Actividades Económicas.

14. Las obras se iniciarán y terminarán en los plazos previstos en el Art. 303 RUCYL, pero podrá autorizarse una o más prórrogas por la Corporación siempre que así se solicite y resulten justificados los motivos. Estas prórrogas no podrán sobrepasar en conjunto el tiempo límite fijado para la primera licencia.

#### **5.8. Actos sujetos a declaración responsable**

Se aplicará la normativa vigente de la Ley (art. 105 bis) el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (art. 314 bis).

Estas obras comprenden con carácter enunciativo no limitativo:

- a) Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- c) Reparación y sustitución de solados.
- d) Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios.
- e) Reparación de los tejados (exclusivamente retejados, sin afectar a la estructura) y trabajos de carpintería interior.
- f) Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.
- h) Cambios de uso.
- i) Ejecución de cerramientos, vallados, carteles etc.
- j) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones (adjuntarán el CFO, copia del alta en Catastro, y boletines de los instaladores).
- k) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar para autoconsumo sobre edificaciones o construcciones, salvo si atentan contra el patrimonio histórico.

#### **5.9. Documentación del proyecto**

Toda solicitud de licencia, vendrá acompañada del proyecto técnico (ó memoria) en el que se definirá la obra que se solicita realizar y que cumplirá los requerimientos de la L.O.E. y el CTE. -59-

El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su colegio profesional, en los casos en que así obligue la legislación al respecto.

Terminada la edificación se tramitará la licencia de primera ocupación o utilización, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director.

Para el caso de edificaciones correspondientes a actividades que puedan resultar molestas, el proyecto deberá incluir la documentación exigida en la normativa vigente en materia de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como el cumplimiento de las presentes Normas.

En los proyectos que describan Actividades incluidas en dicha ley, se describirán los procesos de entrada, permanencia o transformación y salida de: Personas, Objetos, Materiales o Mercancías de todo tipo, detallando las magnitudes medias y máximas proyectadas.

En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su desarrollo detallado en otros proyectos específicos de instalaciones.

En los proyectos de actividades clasificadas se detallarán todos los tipos de vertidos, emisiones y residuos que pueden producirse, diferenciando justificadamente aquellos que pueden corresponder al ámbito de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados, y los que pueden eliminarse por la red de alcantarillado, que deberán ser gestionados únicamente por empresas

homologadas especialmente para ello.

Para la apertura de establecimientos de actividades incluidas en la ley de Prevención Ambiental, se cumplirá el régimen vigente según la normativa medioambiental.

#### **5.10. Memorias técnicas**

##### Obras objeto de una memoria técnica:

1. Obras de nueva planta, de escasa entidad y sencillez constructiva, de una sola planta, que no tengan un uso ni residencial ni público, entendiéndose como tales aquellas que tengan una superficie menor de 30 m<sup>2</sup>, una altura menor de 4 m. y estén realizadas con muros de carga.
2. Reformas que no alteren la estructura, la composición exterior ni los usos.
3. Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales, y apertura de huecos en muros, que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio.
4. Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamientos de locales comerciales.

##### Documentación a incluir en la memoria técnica:

-60-

Memoria descriptiva y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empelados.

Memoria justificativa, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio, y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad..

Planos de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede, y los necesarios para definir geoméricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones

Presupuesto desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.

Estudio básico de seguridad, aunque el RD. 1627/1997 sobre seguridad y salud en obras de construcción no exige la inclusión de un estudio de seguridad, ya que no se trata de un proyecto de ejecución, según art. 17 del citado R.D, se recomienda su inclusión con el fin de identificar los riesgos evitables o no, y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.

#### **5.11. Primera ocupación y apertura.**

La primera utilización de la edificación, se tramitará como declaración responsable, según la legislación vigente, que se resolverá a través del siguiente procedimiento:

Para tramitar la primera ocupación se presentará la siguiente documentación:

- a) Declaración responsable, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción.
- b) Certificado final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: "la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación e instalación a los usos proyectados de acuerdo con la certificado, suscrito por Técnico competente, en el que reglamentación vigente".
- c) Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, secciones, alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán hacerse constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de las obras y sus causas.
- d) Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta en el Catastro.
- e) La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente así como la correcta ejecución y reposición de todos los servicios urbanísticos, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor y la Documentación Final de Obra, con la edificación e instalaciones realizada.

-61-

#### **5.12. Demoliciones y apeos.**

Se requerirá licencia municipal, con la previa solicitud del interesado a la que se acompañarán, al menos, los documentos siguientes:

- Proyecto técnico visado.
- Compromiso de Dirección Facultativa del técnico o los técnicos competentes.

#### **5.13. Supuestos de interés general.**

En casos excepcionales y debidamente justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre y cuando los terrenos afectados cuenten con ordenación detallada y el uso propuesto sea acorde con el propuesto en las presentes Normas.

### **6 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION. DEFINICIONES**

Son las condiciones generales que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, junto con las particulares para cada zona.

## 6.1. Condiciones dimensionales

Regulan las características métricas y volumétricas de la parcela y la edificación.

### 6.1.1. Parcela mínima.

Parcela mínima es la establecida por el planeamiento mediante una superficie o dimensión según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles. Esta condición deberá quedar reflejada en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse segregaciones de fincas en parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos como definición de parcela mínima.

Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales, si figuran como parcelas independientes en el catastro anteriormente a la aprobación de las presentes Normas.

-62-

### 6.1.2. Edificios fuera de ordenación.

No se definen edificaciones fuera de ordenación.

### 6.1.3. Sólido capaz.

El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio. Se define:

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

### 6.1.4. Alineaciones y retranqueos.

Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de alineaciones, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación.

En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos. En este caso se procederá a

la expropiación o a la inclusión de alguna unidad de actuación o remodelación.

#### 6.1.5. Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal del viario del núcleo urbano. Para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

#### 6.1.6. Altura máxima.

1. En suelo urbano es la indicada en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial hasta la cara superior del último forjado. Las alturas se medirán en el centro de la fachada, dividiendo la misma en tramos de 8 metros y empezando a los 4 metros de la rasante más alta.

2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en las condiciones en suelo rústico.

#### 6.1.7. Fondos de edificación.

Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio. Se determinan en cada una de las ordenanzas particulares.

-63-

#### 6.1.8. Planta baja.

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,50 m en los espacios vivideros. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que requieran un espacio de cobijo (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos y en otros usos que no sean viviendas según las condiciones de cada uso.

#### 6.1.9. Sótanos.

Sótano es toda construcción bajo rasante de la calle, cuya altura, desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre, es de 1 metro, como máximo, en cualquiera de las rasantes de la edificación.

No se permiten viviendas en sótano.

#### 6.1.10. Altura libre interior.

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se

establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,20 m, también como mínima.

#### 6.1.11. Cuerpos cerrados, salientes y vuelos.

Los elementos volados permitidos vendrán determinados en las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanza. En cualquier caso, se prohíben los cuerpos volados cerrados.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías.

Serán de aplicación las restricciones establecidas para los materiales de carpinterías y cerrajerías.

Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías de adosada/pareada o aislada. Quedan expresamente prohibidas en las zonas con ordenanza R1.

El vuelo máximo de cornisa será de 30 cm.

#### 6.1.12. Coeficiente de ocupación

Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela. -64-

Puede venir expresado como porcentaje sobre la superficie de la parcela o como constante en unidades de superficie ocupable dividida por superficie de parcela.

#### 6.1.13. Edificabilidad

Las condiciones de edificabilidad están encaminadas a determinar la superficie máxima edificable por parcela y por tanto el aprovechamiento a obtener por los propietarios del suelo.

A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante.

No se computará:

- La superficie construida en sótanos ni semisótanos, entendidos como aquellos que tengan como máximo 1 m. de altura desde la rasante a cualquier punto de la cara inferior del forjado.
- La superficie bajo cubierta por debajo de 1,50 m. de altura libre.
- El 50% de la superficie de todos los cuerpos abiertos.

#### 6.1.14. Superficie edificable

La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela. Puede venir determinada por:

1. La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y

forma.

2. La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

#### 6.1.15. Superficie construida

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas; su cómputo se realiza con el mismo criterio que la edificabilidad.

#### 6.1.16. Vivienda exterior.

Se define como tal aquella vivienda que tenga al menos una habitación vividera (salón, cocina-comedor o dormitorio) a una vía pública o corral tradicional.

### **6.2. Condiciones higiénicas y de calidad.**

Están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

#### 6.2.1. Condiciones de las viviendas

Se cumplirán las condiciones exigidas a las V.P.O. y la legislación vigente, -65-  
entre otros el CTE.

#### 6.2.2. Condiciones del resto de las edificaciones

El resto de los locales y construcciones cumplirán con las respectivas normativas sectoriales.

#### 6.2.3. Condiciones y dimensiones generales de los patios.

El patio mínimo básico será de 3x3 metros o el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las sustituciones edificatorias en el casco consolidado que respeten el parcelario catastral vigente, donde, en parcelas de menos de 3 metros de dimensión transversal, se permitirán patios con la anchura de parcela compensando la superficie hasta 9 metros cuadrados, siempre que no se superen las dos plantas desde el piso del patio. Para alturas superiores a dos plantas totales se aplicarán las ordenanzas para patios de Viviendas de Protección Oficial.

Se permiten patios mancomunados, con la posibilidad de ejecución independiente, siempre que se cumplan los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento. Se podrán fijar alineaciones interiores para definir patios, con la tramitación de un estudio de detalle cuando afecte a más de una parcela, con la condición de que pueda inscribirse una circunferencia de 9 metros de diámetro o igual a la altura de la edificación, si fuera superior a 9 m. y el espacio resultante quede libre de toda edificación en planta baja. Las viviendas que

recaigan a un patio así definido tendrán cualidad de exteriores aunque no cuenten con luces directas a la vía pública.

También tendrán cualidad de exteriores las viviendas en edificaciones renovadas o rehabilitadas en la ordenanza R1 cuando se respete la disposición tradicional de los patios.

En cualquier caso, deberán cumplirse las condiciones que fije el CTE.

#### 6.2.4. Condiciones de calidad constructiva.

Los proyectos de edificación, buscarán en su resolución el conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los Técnicos redactores la aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.

### **6.3. Condiciones de las dotaciones en los edificios.**

#### 6.3.1. Dotación de agua.

Todos los edificios deberán contar con el abastecimiento de agua potable necesario para el uso al que se destine, Se dispondrá un armario para el contador accesible desde el exterior.

-66-

Cuando la procedencia de las aguas no sea la red municipal deberá acreditarse la garantía sanitaria de las mismas, así como las circunstancias de su captación, teniéndose en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua.

#### 6.3.2. Evacuación de aguas usadas y de lluvia.

Toda edificación dispondrá de una red separativa de evacuación de aguas usadas que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red general de alcantarillado.

En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas, o las canalice hasta el nivel del suelo.

#### 6.3.3. Energía eléctrica y puesta a tierra.

Todo edificio contará con una fuente de abastecimiento de energía eléctrica

suficiente para atender la demanda originada por el uso a que se destine.  
Toda la instalación deberá cumplir lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el resto de la normativa específica.

#### 6.3.4. Combustibles.

Toda edificación contará con las instalaciones necesarias, dependiendo del combustible y su forma de abastecimiento, para el almacenamiento, distribución o/y consumo de combustibles destinados a alimentar los sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, así como las cocinas en viviendas.

Las instalaciones cumplirán la normativa específica de aplicación dependiendo de si el combustible es sólido, líquido o gaseoso, así como respecto a la emisión de los humos y gases de su combustión.

#### 6.3.5. Evacuación de humos y gases

Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todo aparato de potencia superior a 150 Kcal/min. en el que se produzca combustión, excepto las cocinas de las viviendas, que se regirán por su normativa específica.

-67-

La concentración y naturaleza de las emisiones estarán dentro de los límites fijados por la normativa particular de aplicación.

#### 6.3.6. Pararrayos.

Todas las edificaciones que por estar localizada en algún lugar en el que resulte peligro de ser alcanzada por un rayo, dispondrán de un pararrayos apropiado al volumen a proteger y al riesgo existente, según el CTE.

### **6.4 Condiciones de seguridad en los edificios.**

#### 6.4.1. Señalización.

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar el número de la calle que ocupa.

Aparte de la señalización especificada en la normativa contra incendios, y el alumbrado de emergencia y señalización, en los edificios públicos deberán señalizarse los accesos y cumplir la Normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

#### 6.4.2. Accesos.

La entrada a las edificaciones se deberá realizar a través de espacio público o privado conectado a él y a una distancia inferior a 50 m., excepto en caso de

vivienda unifamiliar, y en cualquier caso debe permitir el acceso de una ambulancia hasta el portal y el de un camión de extinción de incendios en las condiciones que exige la normativa.

En ningún caso resultarán medidas del acceso inferiores a las obtenidas a través de la aplicación de la normativa específica de protección contra fuego.

#### 6.4.3. Protección contra el fuego.

Los edificios cumplirán todas las condiciones que se establezcan en la vigente normativa contra incendios (CTE, RIPCI, RSIEI etc.).

### **6.5. Condiciones estéticas de los edificios.**

#### 6.5.1. Definiciones y generalidades

Las condiciones estéticas vienen a regular la adecuación al entorno, composición y materiales de las edificaciones con el fin de conservar la esencia de la imagen de las poblaciones, conseguir una unidad compositiva básica común de los edificios que componen la población y la máxima calidad de su imagen.

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia de la consecución de los objetivos enunciados en el párrafo anterior; a tal fin podrá solicitar la información complementaria necesaria para la determinación, por parte de técnicos competentes, de la idoneidad de cualquier intervención, pudiendo denegar licencias cuando se considere netamente perjudicial para la imagen urbana.

-68-

#### 6.5.2. Relación de la edificación con el entorno.

En los proyectos de los edificios se considerarán las características del entorno histórico y geográfico como un condicionante más para su resolución, teniendo en cuenta la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de la zona y el impacto de la intervención desde diferentes visualizaciones.

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. Art. 17 RUCYL/2004

#### 6.5.3. Protección de las tipologías urbanas y de los edificios.

Cuando se proyecte construir en una zona consolidada tradicional, según el art. 37 de la LUCyL/99, la nueva edificación se adecuará a las características tipológicas de ella, adaptando su forma, volumen, materiales y color a los predominantes en la zona.

En cuanto a la demolición de edificaciones se estará a lo establecido en las condiciones particulares de las zonas correspondientes, al respecto del aporte de la documentación del edificio a demoler para la autorización de la demolición total o parcial y a la posible reutilización de elementos singulares. Las

intervenciones en los edificios protegidos deberán ser informadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

#### 6.5.4. Composición y materiales de fachada

La composición de la fachada cumplirá lo especificado en los artículos anteriores y las condiciones particulares de la zona.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales.

La composición tradicional de las fachadas de las viviendas está realizada con mampostería de piedra en planta baja y ladrillo de tejar en planta primera, con recercado de huecos y rejería de forja.

Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento coherente con el resto de la edificación. Sí se permiten las albardillas y remates de cubierta metálicos.

Los materiales permitidos en acabado de fachadas vendrán determinados en las condiciones particulares de las zonas, no pudiéndose emplear cualquier otro y prohibiéndose expresamente los siguientes materiales:

1. Aplacados de piedra de musgo, mármol y cualquier otra piedra que no sea característica de la zona. Cubiertas de teja de pizarra, o imitación de teja con materiales bituminosos.
2. Aplacados de azulejos y cerámicos en general y enfoscados plásticos.
3. Materiales que imiten a otros, como zócalos de granito artificial, plásticos imitando madera en persianas, dentados en imitación de piedra, canecillos de plástico en los aleros imitando viguetas de cubiertas tradicionales etc.
4. Ladrillo silicocalcáreo de color blanco, ladrillos amarillos y aquellos que no presenten un color continuo en su cara vista. Ladrillos esmaltados y vitrificados.
5. Las celosías y balaustradas de elementos prefabricados de hormigón o plásticos.

-69-

Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada, y no se emplearán en su composición barrotes torneados debiendo utilizarse perfiles rectos, o aquellos modelos tradicionales del municipio, preferentemente forjadas y recuperadas.

Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la coherencia de imagen de la misma.

No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior que no represente una actuación conjunta de todos los de la fachada. Deberá revestirse el material del capialzado con el mismo tratamiento de fachada de forma que ofrezca un aspecto homogéneo. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.

En general se prohíbe cualquier recreación pintoresca de "modelos tradicionales" o "históricos", especialmente si tienen poco de tradicional en su forma, volumen y sistemas constructivos, y son ajenos al lugar.

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10° sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y cerrajerías.

#### 6.5.5. Medianerías

No se dejarán medianerías al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares de las zonas, éstas se tratarán con calidad de fachada, corriendo los gastos por cuenta del propietario de la medianera. Igualmente sucederá si una nueva edificación no alcanza a cubrir el total de la superficie de la medianera.

#### 6.5.6. Elementos singulares.

Las marquesinas y toldos fijos deberán guardar una altura mínima de 3 m. sobre la rasante de la acera, estando remetidos al menos 25 cm sobre la línea de bordillo. Para la colocación de toldos y marquesinas se requerirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en caso de grave deterioro de las condiciones estéticas. Las telas de los toldos armonizarán con el color de la fachada, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

-70-

Los elementos publicitarios y rótulos se colocarán únicamente paralelos al plano de fachada, no sobresaliendo de la misma en más de 15 cm ni tener una altura superior a 65 cm. , y a una altura mínima de 2.10 m. No tapan huecos. En todo caso será necesaria la autorización previa del Ayuntamiento.

El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones.

#### 6.5.7. Cubiertas.

La cubierta estará comprendida en un plano de inclinación hasta 40% como máximo. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, en las zonas en que expresamente se permita, de otra forma. Los huecos que se practiquen en cubierta para iluminación deben quedar contenidos en el plano del faldón.

No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado. Sí se permiten las instalaciones de energía fotovoltaica y solar térmica, y las antenas de radiocomunicación. También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela, siempre que se trate de especies de hoja caduca.

Los materiales de cubierta se ajustarán a la ordenanza específica donde se sitúe la edificación.

#### 6.5.8. Cerramientos de fincas.

Las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos de 2 m. de altura mínima; dichos cerramientos se tratarán de forma equivalente a las fachadas.

Su altura y características se fijarán en las condiciones particulares de las diferentes ordenanzas.

Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

-71-

#### **Obligatoriedad del vallado de solares.**

Al objeto de impedir en los solares el depósito de basuras, mobiliario, materiales y desperdicios en general, se establece la obligación de proceder al vallado de los existentes en el término municipal.

Dicha obligación es independiente de la que hace referencia a las vallas de protección encaminadas a cerrar los solares como medida de seguridad cuando se ejecutan obras de nueva planta o derribo, cuyas características dependerán de la naturaleza de cada obra en particular, siendo intervenidas y autorizadas por el Ayuntamiento simultáneamente con las obras a las que sirvan.

Será igualmente obligación del propietario efectuar la reposición del vallado cuando por cualquier causa haya sufrido desperfectos o haya sido objeto de demolición total o parcial.

- *Características de la valla.*

La valla se colocará de manera recta, siguiendo la alineación definida en los planos de ordenación. Será de malla metálica de simple torsión o de tabiquería enfoscada y pintada con colores adecuados al entorno (blancos, ocre...), con una altura mínima de 2 metros y máxima de 2,50 metros. Queda prohibido utilizar cualquier otro tipo de material no especificado anteriormente.

- *Innecesariedad de licencia.*

Las obras de vallado se realizarán bajo el régimen de declaración responsable, de conformidad con el artículo 314 bis.1.b)2º, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004 y se

ejecutarán de acuerdo con lo dispuesto el planeamiento urbanístico.

## **7 NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **7.1. Proyectos de urbanización.**

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL, arts. 242 y 243 del RUCyL).

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (Art. 95.2 LUCYL).

#### 7.1.1. Tramitación.

Se adaptará al Art. 95.3. de la LUCYL y correspondientes del RUCyL. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial en los casos en que lo exija el RD sobre visado obligatorio.

#### 7.1.2. Contenido, condiciones y garantías.

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

### **7.2. Condiciones generales de urbanización.**

#### 7.2.1. Nueva urbanización:

1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento, no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.

2. En vías de más de 10 m de sección total, se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación.

3. Las calles de menos de 5m. se urbanizarán preferentemente como plataforma

única donde coexisten el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse de forma que no menosprecien el valor del conjunto edificado. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

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

### **7.3. Condiciones técnicas.**

#### **7.3.1. Abastecimiento de aguas.**

El abastecimiento se realizará a través de la red de distribución general. Cuando por motivos excepcionales se recurriera a manantiales o pozos, deberá justificarse la adecuación de las aguas mediante un análisis químico y bacteriológico y un certificado oficial del aforo y emplazamiento en el caso de captación privada.

-73-

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día o lo que indique la normativa de aplicación, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>/día para cada una de las industrias establecidas.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde, con una separación máxima de 50 m. Las bocas de incendio se colocarán

cada 200 m.

La red se trazará siguiendo el viario y zonas libres públicas, procurando una profundidad uniforme y un trazado regular; además deberá cumplir las siguientes determinaciones:

La presión mínima en todo punto de abastecimiento deberá ser de 10 m.c.a., debiendo preverse grupos de presión o depósitos elevados cuando no se pueda cumplir esta prescripción.

La presión máxima en todo punto de la red no superará los 6 Kg/cm<sup>2</sup>.

La velocidad de circulación del agua estará comprendida entre 0,5 y 2 m/s.

El diámetro mínimo no será inferior a 60 mm. Se emplearán llaves de paso de compuerta y de mariposa cuando los diámetros sean superiores a 250 mm

Todos los elementos y accesorios de la red serán de las características que determine el Servicio Municipal de Aguas, y deberán cumplir todas las prescripciones técnicas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Subsidiariamente será de aplicación la N.T.E./I.F.A.

#### 7.3.2. Saneamiento.

La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

-74-

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/s.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., o en cambios de dirección; en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### 7.3.3. Energía eléctrica y alumbrado público.

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico debe ser de 0,6 Kw/h

por habitante.

- Las líneas de distribución para alumbrado público serán aéreas o subterráneas.
- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.
- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijarán de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m. del pavimento) será:

- En vías principales            10 lux
- En vías secundarias            5 lux

#### 7.3.4. Red viaria.

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

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales            300 m
- Otras carreteras            200 m

-75-

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> de otros usos. En todo caso, se cumplirán los mínimos contenidos en el Art. 44.3.b) de la LUCYL y Art. 128.2.c) RUCyL.

#### 7.3.5. Tratamiento de residuos.

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.

#### 7.3.6. Canalizaciones tecnológicas.

Dichas redes se adaptarán a la UNE 133100 y sus partes, conforme al artículo 49.5 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y en particular en lo referente a:

- UNE 133100-1:2021 para canalizaciones subterráneas
- UNE 133100-2:2021 para las arquetas y cámaras de registro
- UNE 133100-3:2021 para la obra civil de los tramos interurbanos
- UNE 133100-4:2021 para las líneas aéreas
- UNE 133100-5:2021 para las instalaciones en fachada

Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.

#### 7.3.7. Condiciones de accesibilidad.

Cualquier tipo de obra de urbanización deberá adecuarse a la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, que aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

El diseño de aceras, vías públicas, espacios libres y equipamientos se hará teniendo en cuenta estas normas, y evitando siempre que sea posible todo tipo de barreras arquitectónicas, racionalizando el empleo de escaleras, rebaje de bordillos, rampas de acceso, pavimentación adecuada, etc.

## **8 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

-76-

### **8.1. Definición y clasificación de los usos básicos objeto de regulación por las presentes Normas.**

Se determinan las diferentes exigencias que se deben cumplir para cada uso en concreto y se entenderán complementarias de las condiciones generales de la edificación fijadas anteriormente y de las particulares de las zonas.

#### 8.1.1. Categorías de usos

Para el suelo urbano se establecen las siguientes categorías de usos:

- Usos predominantes
- Usos compatibles
- Usos prohibidos

Para el suelo rústico se establecen las siguientes categorías de usos:

- Uso permitido: sólo requerirá la autorización mediante la concesión de su correspondiente licencia.
- Uso autorizable: requiere tramitación y autorización ante la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, previamente al otorgamiento de licencia municipal.
- Uso prohibido: uso no permitido.

## Regulación de los usos

Todos los usos y actividades deberán cumplir, además de lo dispuesto en estas Normas, la legislación sectorial que sobre ellos concurra.

A los efectos de las presentes Normas y de las Ordenanzas que la ordenación detallada de los sectores puedan establecer posteriormente a las mismas, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico, agrupados según la siguiente clasificación:

### **8.2. Uso residencial.**

El uso residencial se define como la utilización de una edificación para vivienda habitual o de descanso, asociándose a este uso los tradicionalmente complementarios, como los garajes, aparcamientos y dependencias con carácter agropecuario vinculadas a las viviendas. Se considera también uso residencial las dependencias auxiliares asociadas a una vivienda existente en el núcleo urbano, contigua o no, tales como piscinas, merenderos, garajes, despachos profesionales etc.

#### 8.2.1. Condiciones del uso residencial:

-77-

Cumplirán las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas anteriormente en estas Ordenanzas y Normas.

La tipología edificatoria será la especificada para cada zona.

Situación: las estancias vivideras no podrán situarse en sótanos ni semisótanos.

Habitabilidad: serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial.

### **8.3. Usos productivos**

#### 8.3.1. Uso agropecuario (agrícola y ganadero).

El uso agrícola y ganadero se define como la utilización de una edificación para actividades productivas o de almacenamiento. Se definen los siguientes:

- Dependencias agrícolas auxiliares: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., en planta sótano o planta baja, con vivienda vinculada, o en edificio exclusivo; sin límite de superficie.

- Dependencias ganaderas auxiliares: tenada, cobertizo, etc., en parcela exclusiva o con vivienda vinculada; la superficie no podrá exceder de 100 m<sup>2</sup> construidos, y se ajustará a la normativa de prevención ambiental vigente.

#### 8.3.1.1. Condiciones del uso:

La altura máxima y la ocupación máxima de parcela se regulan según cada ordenanza.

La cubierta tendrá una pendiente determinada por el material empleado, con un máximo de 40%.

Usos compatibles: es compatible con los otros usos siempre que se cumpla el resto de normativa en materia medioambiental, sanitaria, de protección contra incendios, etc.

Cuando se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrá de accesos independientes.

#### 8.3.2. Uso industrial.

Es aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

- Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en planta sótano o planta baja, con vivienda vinculada, o en edificio exclusivo.

La superficie no podrá exceder de 750 m<sup>2</sup> construidos.

-78-

#### 8.3.2.1. Condiciones del uso:

La altura máxima y la ocupación máxima de parcela se regulan para cada zona en sus fichas.

La cubierta tendrá una pendiente determinada por el material empleado, con un máximo de 40%.

Usos compatibles: es compatible con los otros usos siempre que se cumpla el resto de normativa en materia medioambiental, sanitaria, de protección contra incendios, etc., según las fichas adjuntas. Cuando se desarrolle en edificios con otros usos, dispondrá de accesos independientes, excepto los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.

#### 8.3.3. Uso oficina.

El uso de oficina comprende todas aquellas actividades administrativas, técnicas y burocráticas de carácter público o privado, desarrolladas como actividad principal o como complementaria de otros usos.

- Oficinas: situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos, hasta 750 m<sup>2</sup> construidos.

#### 8.3.3.1. Condiciones del uso:

Podrá desarrollarse en locales de edificios de otros usos, o en edificios de uso exclusivo. La altura libre mínima de la zona destinada al público tendrá un mínimo de 2,50 m.

No podrá situarse en sótanos.

#### 8.3.4. Uso hostelería.

Locales abiertos al público tales como bares, restaurantes, bares musicales, cafeterías, etc.

#### 8.3.4.1. Condiciones del uso:

Cuando esta actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso será independiente desde la calle. La altura interior mínima es de 2,50 m.

No podrá situarse en sótanos salvo espacios destinado a bodega o almacenaje.

#### 8.3.5. Uso hospedaje.

Todo edificio o parte de él que se dedica al alojamiento temporal de personas: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo, etc.

-79-

No se incluyen los campamentos al aire libre, camping, etc.

#### 8.3.5.1. Condiciones del uso:

Se observará la normativa sectorial vigente. No podrán situarse las estancias vivideras en sótano.

#### 8.3.6. Uso comercio y servicios.

Locales abiertos al público, destinados a la exposición y ventas de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.

Se permite en edificio exclusivo o con otros usos, hasta 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### 8.3.6.1. Condiciones del uso:

Podrá desarrollarse en locales en edificios de otros usos o en edificios de uso exclusivo. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre mínima de la zona destinada al público es de 2,50 m.

No podrá situarse en sótanos salvo espacios destinados a almacén, servicios etc.

#### **8.4. Dotaciones urbanísticas.**

Se expresan gráficamente en los planos de ordenación con trama de equipamiento, de servicios urbanos, de espacios libres y vías públicas.

##### 8.4.1. Espacios libres públicos

Es el sistema de espacios destinados a parques, jardines, juegos infantiles, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, al aire libre. En ellos podrán plantarse especies vegetales, colocar elementos de mobiliario urbano, y construir edificios complementarios según las necesidades del equipamiento.

##### 8.4.1.1. Condiciones del uso:

Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, se deberá destinar a la plantación de especies vegetales una superficie no inferior al 50%. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

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

En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación.

##### 8.4.2. Uso equipamientos

El uso de equipamientos es aquel que se desarrolla en los siguientes tipos:

1. Cultural y educativo-docente: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, colegios, academias, guarderías, etc., situados en cualquier planta o en edificio exclusivo, sin límite de superficie.
2. Religioso: iglesias, ermitas etc.
3. Sanitario-asistencial: centro de salud, ambulatorios, etc. (excepto consultas privadas de médicos), situadas en cualquier planta o en edificio exclusivo, sin límite de superficie.
4. Deportivo: campos de deportes, pistas deportivas, etc., situadas en cualquier planta o en edificio exclusivo, sin límite de superficie.
5. Espectáculos: cines, teatros, etc. situados en cualquier planta o en edificio exclusivo, sin límite de superficie.
6. Otros servicios: oficinas administrativas, comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, centros de comunicaciones, etc. situados en cualquier planta o en edificio exclusivo, sin

límite de superficie.

#### 8.4.2.1. Condiciones del uso:

Los equipamientos cumplirán las condiciones de las zonas de ordenanza donde se sitúen (ocupación, edificabilidad, estéticas, alturas, retranqueos,...). Cumplirán con la reglamentación sectorial de aplicación.

#### 8.4.3. Vías públicas

Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. No podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todas ellas tienen titularidad municipal, y son de uso y dominio público. En ningún caso podrán ser sometidas a estrechamientos o disminución de su superficie actual. Se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

#### 8.4.3.1. Condiciones del uso:

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas normas en el capítulo sobre Normas de Urbanización.

-81-

#### 8.4.4. Servicios urbanos.

Comprende las instalaciones y espacios asociados necesarios para dotar a las parcelas del suministro de energía, agua, comunicaciones electrónicas, saneamiento, recogida y tratamiento de residuos, etc., y en general de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y los depósitos. Compuesta de elementos aéreos, sin edificación o con ella.

Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras.

La ejecución de las instalaciones de infraestructuras, lleva consigo, el establecimiento de las servidumbres correspondientes y en su caso expropiaciones. En suelo urbano y según el art. 34.5 de la LGT, los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la

medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en el capítulo sobre Normas de Urbanización.

## **2 CONDICIONES PARTICULARES**

### **9 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

#### **9.1. Objeto.**

Contienen la reglamentación detallada del uso, volumen edificable, y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

#### **9.2. Ámbito.**

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el plano de ordenación correspondiente. Regirán junto con las Normas de carácter General.

#### **9.3. Definición de tipologías.**

-82-

1. Edificación entre medianeras: construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes.

2. Edificación discontinua: construcción desvinculada físicamente en mayor o menor grado de su entorno próximo.

#### **9.4. Relación de zonas en suelo urbano**

Se describen las condiciones particulares de uso e intensidad para cada una de las diferentes ordenanzas en las que se ha subdividido el suelo clasificado como urbano.

##### Ordenanza de edificación R1.

Corresponde al casco tradicional, al área más antigua del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen calles continuas entre ellas. Existe un aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes, en términos generales. Las determinaciones aquí expuestas respetan la singularidad de las edificaciones en este área.

## ORDENANZA R1

PARÁMETRO	CONDICIONES
TIPOLOGÍA	Edificaciones entre medianeras, con cubierta inclinada.
USOS	<p><u>Uso predominante:</u> Residencial.</p> <p><u>Usos compatibles:</u> Productivos: agropecuario, industrial, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios. Espacios libres y equipamiento: todos.</p> <p><u>Usos prohibidos:</u> todos los no expuestos anteriormente y los que superen los límites establecidos por la legislación vigente en materia de Prevención Ambiental de Castilla y León.</p>
EDIFICABILIDAD	Máximo de 2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
PARCELA MÍNIMA	La catastral existente en la fecha de aprobación inicial. Cualquier parcelación posterior, dividirá las fincas cumpliendo una superficie mínima de 50 m <sup>2</sup> y un frente de parcela de 4 m.
OCUPACIÓN	No se fija.
ALINEACIONES	Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones señaladas en planos. Si una parte de la alineación no está ocupada por la edificación, se consolidará con una tapia ciega con tratamiento de fachada y una altura de 2 m.
FONDO MÁXIMO	No se fija.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas + bajo cubierta. 7 m. desde la rasante a la cara superior del último forjado.
ATICOS	Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.
VUELOS	Se permite un vuelo menor ó igual a 1/15 del ancho de la calle, siempre que tenga una altura mayor ó igual a 3 m. respecto a la rasante.
PENDIENTE DE CUBIERTA	35% máximo (1 ó 2 aguas)
OTRAS CONDICIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero para la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces o que se encuentre dentro de la zona de policía.</li> <li>- Se permitirán las cubiertas de chapa de color teja únicamente para usos productivos (agropecuario o industrial).</li> <li>- Equipamientos: se podrá exceder la altura máxima, previa justificación técnica y autorización municipal.</li> <li>- Será obligatorio el vallado de solares conforme a la ordenanza municipal.</li> </ul>

### Condiciones higiénicas y estéticas

Condiciones higiénicas.

Se ajustarán a lo establecido en el Capítulo VI, apartado 6.2, Título Primero, de las presentes Normas.

Condiciones estéticas.

En aplicación de lo dispuesto en los arts. 9 y 37 de la LUCyL, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la zona y en particular las de los edificios colindantes, siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales, y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada, con el fin de garantizar la conservación del tejido tradicional.

Se recomienda emplear materiales característicos del lugar, como piedra arenisca y el ladrillo de tejar. Los materiales de revestimiento serán preferentemente enfoscados naturales de cal o mixtos, en colores claros, ocres o beige. Si se realizan recercados en los huecos serán de sillería cuajada (no se utilizarán chapados).

Las cubiertas serán a una o dos aguas, con pendientes no superiores al 35% y aleros con saliente no superior a 30 cm. La cubrición será a base de teja cerámica en color natural. Las carpinterías serán de madera, aluminio lacado o PVC, en tonos lisos acordes al entorno, evitando las imitaciones. Se permitirán las cubiertas de chapa de color teja únicamente para usos productivos (agropecuario e industrial).

Las fachadas a la vía pública no soportarán canalones ni bajantes de PVC, sino que serán metálicos en color natural de cinc, cobre o fundición, o bien lacados en tonos oscuros.

Cuando exista un vacío en la línea de la calle, ésta se cerrará con una tapia de fábrica de dos metros de altura, realizada con los mismos materiales prescritos para el caso de fachadas.

Los huecos a fachada de vía pública seguirán las proporciones características de las construcciones existentes. Predominará la proporción vertical o cuadrada sobre la horizontal. Se abrirán los huecos necesarios para justificar las condiciones mínimas de iluminación interior. Se prohíbe la apertura de huecos que originen servidumbres sin derecho adquirido.

El ancho máximo de los huecos de acceso a locales y garajes será de 6 m. En cualquier caso, en obras de reforma, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical. No se permiten los capialzados exteriores.

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, si existieran, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales, y en color negro humo. No se permitirán balaustradas prefabricadas o de plástico.

Las superficies de medianeras que queden vistas tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

No se permitirán más de tres nuevas construcciones contiguas iguales.

Ordenanzas de edificación R2.

Corresponde al conjunto de manzanas adyacentes al casco tradicional. En algunos lugares la edificación ha llegado a formar manzanas, y en otros la edificación se dispone en parcelas relativamente amplias sin ajustarse a sus bordes ni a su forma, mostrando cierta discontinuidad y dispersión.

<b>ORDENANZA R2</b>
---------------------

PARÁMETRO	CONDICIONES
TIPOLOGÍA	Edificaciones discontinuas o entre medianeras
USOS	Uso <u>predominante</u> : Residencial.
	<u>Usos compatibles</u> : Productivos: agropecuario, industrial, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios. Espacios libres y equipamientos: todos.
	<u>Usos prohibidos</u> : todos los no expuestos anteriormente y los que superen los límites establecidos por la legislación vigente en materia de Prevención Ambiental de Castilla y León.
EDIFICABILIDAD	Máximo 1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
PARCELA MÍNIMA	Las existentes en la fecha de aprobación inicial. Cualquier parcelación posterior, dividirá las fincas cumpliendo una superficie mínima de 200 m <sup>2</sup> y un frente de parcela de 8 m.
ALINEACIONES	Libre disposición; si se originan nuevas medianeras, recibirán un tratamiento similar a fachada. Si la edificación no se sitúa en la alineación, ésta se consolidará con un vallado integrado en el entorno.
FONDO MÁXIMO	No se fija.
OCUPACIÓN DE PARCELA	75 %
ALTURA MÁXIMA	2 plantas + bajo cubierta. 7 m. desde la rasante a la cara superior del último forjado.
ATICOS	Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos.
VUELOS	Se permiten vuelos menor ó igual a 1/15 del ancho de la calle, siempre que tengan una altura mayor ó igual a 3 m. respecto a la rasante.
PENDIENTE DE CUBIERTA	40% máximo (se admite plana)
OTRAS CONDICIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero para la realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces, o que se encuentre dentro de la zona de policía. Cualquier desarrollo deberá realizarse acorde a lo dispuesto en el RDPH.</li> <li>- Se permitirán las cubiertas de chapa de color teja únicamente para usos productivos (agropecuario o industrial).</li> <li>- Equipamientos: se podrá exceder la altura máxima, previa justificación técnica y autorización municipal.</li> <li>- Será obligatorio el vallado de solares conforme a la ordenanza municipal.</li> </ul>

Condiciones higiénicas y estéticas

Condiciones higiénicas.

Será de aplicación lo establecido en la ordenanza R1.

Condiciones estéticas.

Será de aplicación lo establecido en la ordenanza R1, con mayor flexibilidad en el diseño y la elección de materiales; se permitirá la cubierta plana o inclinada.

Ordenanzas de edificación R3.

Corresponde a la Urbanización *Fuente vieja*, puesto que en este sector Ur 5, por la ejecución de un instrumento de planeamiento de desarrollo, los terrenos ya han alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, y a tal efecto, se asumen como propias las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo, incorporándolas a este documento según establece el art. 109.3.a

**ORDENANZA R3: planeamiento incorporado del Sector UR.5 Fuente Vieja**

PARÁMETRO	CONDICIONES
TIPOLOGÍA	Edificaciones aisladas y pareadas.
USOS	<u>Uso predominante:</u> Residencial
	<u>Usos compatibles:</u> Productivos: agropecuario, industrial, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicios. Espacios libres y equipamiento: todos.
	<u>Usos prohibidos:</u> todos los no expuestos anteriormente y los que superen los límites establecidos por la legislación vigente en materia de Prevención Ambiental de Castilla y León.
EDIFICABILIDAD	Máximo de 0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
PARCELA MÍNIMA	300 m <sup>2</sup> y frente mínimo 6 m.
OCUPACIÓN	40%
ALINEACIONES	Retranqueo mínimos a fachada y calles: 4 m. Retranqueo mínimo a linderos laterales: 3 m.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas + bajo cubierta. 7 m.
PENDIENTE DE CUBIERTA	35° máximo
OTRAS CONDICIONES	Dotación de aparcamiento mínimo obligatorio: - 1 plaza por cada vivienda en el interior de la parcela. Equipamientos: se permiten excepciones al cumplimiento de los parámetros urbanísticos siempre que haya una justificación técnica y con la autorización municipal.

### Condiciones higiénicas y estéticas

Condiciones higiénicas.

Se observará lo establecido en el Capítulo VI, apartado 6.2, Título Primero, de las presentes Normas.

Condiciones estéticas.

Será de aplicación lo establecido en las condiciones generales del Capítulo VI, apartado 6.5, Título Primero, de las presentes Normas.

### Ordenanza de dotaciones urbanísticas.

Espacios Libres:

Se permiten exclusivamente instalaciones deportivas y culturales al aire libre y sus edificios complementarios hasta 100m<sup>2</sup>, de una sola planta y con una altura máxima de 3,5 m. Estas edificaciones podrán realizarse con un diseño libre dentro de la parcela, según las necesidades del equipamiento.

Equipamientos:

Tendrán un diseño libre, con las limitaciones impuestas por las necesidades del equipamiento y por las ordenanzas del suelo en el que se ubique, excepto en los casos de instalaciones deportivas, agrícolas, de infraestructuras o salas de usos múltiples que justifiquen la necesidad de una altura superior.

-89-

### Condiciones higiénicas y estéticas

Condiciones higiénicas.

Se observará lo establecido en el Capítulo VI, apartado 6.2, Título Primero, de las presentes Normas.

Condiciones estéticas.

Será de aplicación lo establecido en las condiciones generales, Capítulo VI, apartado 6.5, Título Primero, de las presentes Normas.

### **9.5. Unidades de actuación. Áreas de actuación aislada de normalización y urbanización.**

Son zonas de suelo urbano consolidado que no alcanzan la condición de solar por necesitar una ordenación interior, completar la urbanización, cambio de uso, etc. En definitiva, no resulta posible conceder simplemente la licencia de edificación para materializar el aprovechamiento normal.

En este caso será preciso cumplir las siguientes condiciones:

a) Cada uno de los suelos delimitados en los planos para este fin, será considerado como gestionable mediante actuaciones aisladas para los fines establecidos en el Art. 69.1 de la LUCYL.

b) La gestión de las actuaciones aisladas previstas en las presentes Normas Urbanísticas será de carácter privado, pudiéndose ejecutar por los propietarios sobre las propias parcelas sin más requisitos que la obtención de la licencia urbanística, en la que se impondrán las condiciones para asegurar la condición de solar (Art. 70 LUCYL).

c) Siempre que sea necesario, los propietarios recurrirán al sistema de normalización de fincas para adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico (art. 71 LUCYL).

En el caso de que existiera más de un propietario o no se llegase a un acuerdo de reparcelación voluntaria, se recurriría complementariamente a las normas sobre reparcelación según el Art. 75 de la LUCYL.

#### 9.5.1. Objeto, ámbito, definición y condiciones de las actuaciones aisladas.

##### Unidades de actuación: objeto, ámbito y definición.

Las actuaciones aisladas tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Cuando en el plano no aparece la delimitación interior de las unidades, se deducirá que el sector es coincidente con una unidad completa. La delimitación de estas unidades de actuación podrá modificarse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en la LUCyL.

-90-

El desarrollo de las unidades se ajustará al Capítulo II, del Título III, del RUCyL; cualquier licencia urbanística en la unidad estará condicionada a la aportación de un Proyecto de Urbanización y Normalización en las condiciones indicadas en el RUCyL. Se cederá gratuitamente al Ayuntamiento, con los límites establecidos en el art. 41 del RUCyL, los terrenos necesarios. El desarrollo de las actuaciones podrá realizarse mediante gestión pública o privada.

En el municipio de La Vellés se constituyen las siguientes Unidades de Actuación Aislada:

##### - U.A.A.M 1:

Actuación Aislada Mixta de Urbanización y Normalización que afecta a las parcelas reflejadas en el plano PO-02, con acceso por la calle CarreanCHA; tendrá por objeto la realización de un vial de 8 m. con su urbanización completa, con el fin de posibilitar un adecuado engarce con la trama viaria existente en las condiciones descritas en la documentación gráfica del plano de ordenación PO-2. Será de aplicación la ordenanza R1, y se establece un plazo máximo de 4 años para su desarrollo.

- U.A.A.M 2:

Actuación Aislada Mixta de Urbanización y Normalización que afecta a las parcelas reflejadas en el plano PO-02, con acceso por la calle Camino de Carbajosa y Carreancho; tendrá por objeto la realización de un vial de 10 m. con su urbanización completa, con el fin de resolver el problema existente en una manzana con unas dimensiones que no permiten un desarrollo urbanístico adaptado al tejido existente. Se propone un vial que permitirá un adecuado engarce con la trama viaria existente, y en las condiciones descritas en la documentación gráfica del plano de ordenación PO-2.

Será de aplicación la ordenanza R2, y se establece un plazo máximo de 4 años para su desarrollo.

- U.A.A.M 3:

Actuación Aislada Mixta de Urbanización y Normalización que afecta a las parcelas reflejadas en el plano PO-02, con acceso por la Avenida del Arroyo y Camino Gansinos.

Se realizará un vial en la zona sur coincidente con el camino existente, con el fin de posibilitar un adecuado engarce con la trama viaria existente y con la zona edificada en el sur de la unidad, todo ello conforme a las condiciones descritas en la documentación gráfica del plano de ordenación PO-2.

Igualmente, se ha previsto otro ramal de espacios libres en la zona norte, coincidente con la prolongación del arroyo del Prado; esta franja será una prolongación del espacio de ribera existente a ambos lados del cauce en el suelo urbano.

Será de aplicación la ordenanza R2, y se establece un plazo máximo de 4 años para su desarrollo.

- U.A.A.M 4:

Actuación Aislada Mixta de Urbanización y Normalización que afecta a las parcelas reflejadas en el plano PO-02, con acceso desde el SUNC-1, desde la ribera del arroyo del Prado, y desde la calle de nueva apertura que arranca en la Carretera de Pedrosillo; tendrá por objeto la realización de un vial de 10 m. con su urbanización completa, con el fin de posibilitar un adecuado enlace con la trama viaria existente y con las edificaciones ya existentes de carácter disperso, todo ello conforme a las condiciones descritas en la documentación gráfica del plano de ordenación PO-2.

Será de aplicación la ordenanza R2, y se establece un plazo máximo de 4 años para su desarrollo.

- U.A.A.U. 1:

Actuación Aislada de Urbanización que afecta a las parcelas reflejadas en plano PO-02, con acceso desde la calle Mayor y desde la calle de nueva apertura en el U.A.A.M 1; tendrá por objeto la urbanización completa de la calle existente, con el fin de posibilitar un adecuado desarrollo del tejido urbano.

Será de aplicación la ordenanza R1 y R2 según plano PO-02, y se establece un plazo máximo de 4 años para su desarrollo.

Unidades de actuación: condiciones.

Se han propuesto los sistemas de "Concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "Compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el RUCyL.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse proyectos de normalización y urbanización en el Ayuntamiento, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Los límites de las unidades de normalización y urbanización podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el RUCyL por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

-92-

La ordenación propuesta podrá ser modificada mediante la redacción de un estudio de detalle, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en la LUCyL.
3. No represente aumento en la edificabilidad.
4. No suponga una modificación de las determinaciones de ordenación general establecidas en las presentes ordenanzas y Normas.

**10 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.**

**10.1. Objeto, ámbito, definición y condiciones de las actuaciones integradas.**

**Unidades de actuación**

Todo el suelo urbano no consolidado queda definido por la delimitación de sectores en los planos de ordenación.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el proyecto de actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL.

Las áreas denominadas Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Cuando en el plano no aparece la delimitación interior de las unidades, entonces se entiende que el sector es coincidente con una unidad completa. La delimitación de estas unidades de actuación podrá modificarse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la LUCyL.

Se establecen, en las siguientes fichas y los planos, las condiciones específicas para su desarrollo, determinando vías, alineaciones y cesiones si las hubiera.

Se han propuesto los sistemas de "concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL y el Art. 284 RUCyL.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse proyectos de actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL, por quienes estén -93- habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 240 y ss. del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las unidades de actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL, por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

La ordenación propuesta podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin que ello represente en ningún caso una disminución de cesiones, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL.
3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.

4. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas.

Serán de aplicación los artículos 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las unidades de actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL.

**10.2. Parámetros de ordenación general en el sector de suelo urbano no consolidado.**

## FICHA DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR SUNC 1

### 1. Características

- Delimitación: la establecida en el plano de ordenación.
- Superficie bruta: 4.495,60 m<sup>2</sup>

### 2. Condiciones de ordenación

- Uso predominante: residencial
- Usos compatibles: productivos (agropecuaria, industrial, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicio, si están permitidos por la legislación vigente de Prevención Ambiental de Castilla y León), espacios libres y equipamientos.
- Usos prohibidos: el resto.
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 4 años.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad máxima de población: 30 viviendas/hectárea
- Densidad mínima de población: 15 viviendas/hectárea
- Integración social: 0% (ver objetivos municipales respetando el principio de cohesión social).

### 3. Condiciones de desarrollo

- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Instrumentos urbanísticos previos a licencia de edificación:
  - Estudio de Detalle.
  - Proyecto de Actuación.
- En el caso de no estar contenidos en el anterior, además:
  - Proyecto de urbanización.
  - En su caso, proyecto de reparcelación.

### 4. Otras condiciones

El desarrollo del sector deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

-95-

## 11 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE.

### 11.1. Objeto, ámbito, definición y condiciones de las actuaciones integradas.

#### Unidades de actuación

Todo el suelo urbano urbanizable queda definido por la delimitación de sectores en los planos de ordenación.

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados, en su caso, como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en el Título Primero de la LUCyL.

Las áreas denominadas Unidades de Actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Cuando en el plano no aparece la delimitación interior de las unidades, entonces se entiende que el sector es coincidente con una unidad completa. La delimitación de estas unidades de actuación podrá modificarse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la LUCyL.

-96-

Se establecen, en las siguientes fichas y los planos, las condiciones específicas para su desarrollo, determinando vías, alineaciones y cesiones si las hubiera.

Se han propuesto los sistemas de "concierto", cuando afecte a un solo propietario, y "compensación", cuando afecte a más de un propietario, como regla general. No obstante, el Ayuntamiento podrá cambiar el sistema de actuación con arreglo a lo especificado en el apartado 4 del art. 74 de la LUCyL y el Art. 284 RUCyL.

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse proyectos de actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la LUCyL, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Aprobado un proyecto de actuación conforme al procedimiento regulado en el artículo 76 de la LUCyL y artículo 240 y ss. del RUCyL, se entenderá elegido el sistema de actuación que proponga.

Los límites de las unidades de actuación podrán ser modificados, o su extensión dividida según lo previsto en el art.58.3.b) de la LUCyL, por alguno de los siguientes motivos:

1. Para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, sin sobrepasar el 5% de variación con la superficie reflejada en las fichas.
2. Para facilitar su gestión y desarrollo en partes o fases.

La ordenación propuesta podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, sin que ello represente en ningún caso una disminución de cesiones, debiendo mantener en cualquier caso las conexiones con el viario existente señalado y siempre que:

1. Sean convenientemente justificadas.
2. Las unidades resultantes cumplan con los requisitos establecidos en el art. 73 de la LUCyL.
3. No represente disminución en las cesiones establecidas ni aumento en la edificabilidad.
4. No suponga una modificación de las determinaciones de Ordenación General establecidas en las presentes Ordenanzas y Normas.

Serán de aplicación los artículos 142 y 143 de la Ley de Régimen Local, pudiendo ejecutar las determinaciones contempladas en las unidades de actuación mediante la expropiación o el establecimiento de contribuciones especiales.

Podrán edificarse los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación si se asegura y garantiza la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, según lo dispuesto en el art. 18 de la LUCyL. -97-

#### **11.2. Parámetros de ordenación general en el sector de suelo urbanizable industrial.**

**FICHA DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "SARDONA"**

1. Características

- Delimitación: la establecida en el plano de ordenación.
- Superficie bruta: 88.958,05 m<sup>2</sup>

2. Condiciones de ordenación

- Uso predominante: industrial (sin límite de superficie)
- Usos compatibles: productivos (agrícola, oficinas, hostelería, hospedaje, comercio y servicio, sin límite de superficie), espacios libres y equipamientos.
- Usos prohibidos: el resto.
- Plazo para establecer la ordenación detallada: 4 años.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

3. Condiciones de desarrollo

- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Instrumentos urbanísticos previos a licencia de edificación:
  - Plan parcial.
  - Proyecto de actuación.
- En el caso de no estar contenidos en el anterior, además:
  - Proyecto de urbanización.
  - En su caso, Proyecto de reparcelación.

4. Condiciones especiales

El desarrollo del sector deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Espacios libres: de forma preferente, se destinarán a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros, favoreciendo la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

## **12 NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO.**

### **12.1. Definición.**

Constituirán el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.
- Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización (según los criterios de clasificación del Reglamento, Art. 30).

El suelo rústico se define gráficamente en los planos de ordenación, en los cuales se representa todo el término municipal de La Vellés. Esta clasificación se extiende a todo el término municipal, excluyendo aquel suelo con clasificación de urbano o de urbanizable.

### **12.2. Categorías del suelo rústico**

#### 12.2.1. Suelo rústico común.

Será todo el resto del suelo municipal no clasificado como urbano o urbanizable, y no sometido a protecciones específicas. Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuyo rendimiento directo es también básicamente ecológico, y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de protegido, pero cuyo valor no resulta despreciable.

#### 12.2.2. Suelo rústico de asentamiento irregular.

Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos que han sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento. Existen dos zonas de suelo rústico de asentamiento irregular en el municipio, delimitadas en los planos de ordenación, en el suroeste del suelo urbano.

#### 12.2.3. Suelo rústico con protección de infraestructuras.

Se incluirán los terrenos ocupados, o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier otro tipo.

- Carreteras existentes en el término: SA-601 Y SA-605. Para dichas vías se establece la línea de construcción de vallados diáfanos a una distancia superior a 12 m. del eje de la carretera, situándose en la línea de expropiación realizada

en su día (12 m. del eje de la carretera), y siempre a una distancia superior a 3 m. de la arista exterior de explanación. Asimismo se establece la línea de edificación a 21 m. medidos desde el eje de la carretera.

- Caminos de concentración y otros caminos públicos: se aplicará el artículo 54 del RUCYL.

- Líneas de distribución eléctrica: será de aplicación la legislación sectorial correspondiente.

#### 12.2.4. Suelo rústico con protección natural.

Se incluyen en esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.

Igualmente se protegen las vías pecuarias, excepto las que forman parte del suelo urbano o urbanizable, y aquellas para las que se haya autorizado un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.

Por último, también se han incluido en esta categoría zonas arboladas reforestadas y zonas de hábitats descritos en el documento ambiental.

Se recuerda que es obligatorio solicitar autorización a la Confederación Hidrográfica del Duero para realizar cualquier obra que pueda afectar al dominio público de los cauces, o que estén situadas dentro de la zona de policía, tanto en suelo rústico como en urbano y urbanizable. -100-

#### 12.2.5. Suelo rústico con protección cultural.

Se incluyen en la categoría de suelo rústico con protección cultural los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren ocupados por bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.

Se clasifican los yacimientos catalogados en el informe arqueológico, los cuales aparecen delimitados en los planos de ordenación.

### **12.3. Uso ordinario y uso excepcional.**

#### 12.3.1. Uso ordinario

Es el que puede ejercerse como derecho directo de los propietarios, cuando se limite a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos vinculados con la utilización racional de los recursos naturales. Está exento de licencia o autorización cuando no introduzca alteraciones de volumen.

### 12.3.2. Uso excepcional.

Es el que permite alteraciones de volumen relacionadas con la naturaleza rústica de los terrenos o derivadas del interés público y social, cuando se justifique la necesidad de su ubicación en suelo rústico.

Se consideran los siguientes usos, con observancia de lo autorizado para cada una de las zonas de protección:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras subterráneas y a cielo abierto, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- b bis) Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
  - 6º. Las telecomunicaciones.
  - 7º. Las instalaciones de regadío.
  - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
  - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

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

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Se consideran prohibidos todos aquellos usos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio, y todos los no citados como permitidos o sujetos a autorización.

#### 12.3.2.1. Autorización de uso excepcional: permitido, autorizable o prohibido.

Los usos excepcionales contemplados en suelo rústico se clasifican para cada categoría de suelo, en usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

##### Usos permitidos.

Son compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. No precisan autorización especial, sin perjuicio de que requieran licencia urbanística ordinaria u otras de carácter sectorial, en función de su naturaleza.

-102-

##### Usos sujetos a autorización.

Estarán sujetos a autorización previa a la licencia urbanística. Son aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.

Se someterán al procedimiento establecido en los arts. 306 a 308 del RUCYL.

##### Usos prohibidos.

Son incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro medioambiental.

#### **12.4. Condiciones de la edificación: generales y particulares de cada uso.**

##### 12.4.1. Condiciones generales de todos los usos

1. Se observarán las determinaciones en materia ambiental y otras normativas sectoriales de aplicación.

2. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo VI, con las precisiones siguientes:

a) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales, es decir, fábricas y mamposterías de piedra del lugar, o en su

defecto, morteros coloreados, revocos, etc., con los tonos terrosos y ocres de las edificaciones tradicionales, de tal forma que se integren en el paisaje.

b) Las cubiertas se adaptarán al entorno, y se recomienda su ejecución mediante chapas lacadas en colores ocres, verdes, terrosos.

c) Los cierres de parcelas se situarán como mínimo a 3 m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial de carreteras, cauces, vías pecuarias, etc.

Dichos cerramientos se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,50 m., pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m. cuando sea necesario por condiciones de seguridad del uso de la parcela.

Podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituyan un obstáculo visual; se prohíbe expresamente el uso de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

#### 12.4.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: naves de almacenaje, granjas, de maquinaria, etc. adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

-103-

Deberá justificarse que la función que se pretende implantar en la nueva edificación, no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.

**Las explotaciones ganaderas deberán respetar las distancias mínimas (a núcleo de población, a otros condicionantes, etc.) que establezca la normativa sectorial correspondiente.**

#### 12.4.3. Construcciones vinculadas a explotaciones mineras o extractivas.

Las explotaciones mineras deberán regular sus vertidos de forma que no se dañe gravemente el paisaje, el equilibrio natural de la zona, sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, y otros impactos similares. Si la actividad revistiera carácter de insalubridad o peligrosidad, se le aplicará la normativa correspondiente.

Las edificaciones vinculadas a este uso serán pequeños almacenes de maquinaria, de materiales, o espacios administrativos vinculados a la actividad.

Cumplirán las condiciones impuestas en las autorizaciones sectoriales de minas y de protección ambiental.

#### 12.4.4. Obras públicas e infraestructuras, y construcciones a su servicio.

Las obras públicas e infraestructuras cumplirán la normativa o autorización sectorial.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las infraestructuras, estarán emplazadas en parcelas colindantes o próximas a dicha infraestructura, y deberán obtener la autorización del organismo titular de la misma.

Dicho uso deberá resolver adecuadamente el acceso desde la carretera, evitando incorporaciones peligrosas. Igualmente, se dotará del aparcamiento adecuado a las necesidades del uso, garantizando las zonas de sombra en el interior de la parcela.

#### 12.4.5. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.

En dicha actividad se incluyen las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, comprendiente apriscos, cabañas, casetas de era, palomares, paneras, alquerías, núcleos abandonados etc. Se incluyen igualmente su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico.

#### 12.4.6. Vivienda unifamiliar aislada vinculada a una actividad.

Se permitirá la vivienda unifamiliar cuando ésta sea necesaria, y se justifique adecuadamente, para el mantenimiento de actividades agrarias o de alguno de los otros usos permitidos, y cuando se acredite que no formará un núcleo de población. -104-

Cuando la vivienda esté situada en parcela independiente de la actividad a la que se vincula, además deberá cumplir:

- Retranqueo de 20 m.
- Distancia mínima de 150 m. respecto a cualquier otra vivienda.
- Distancia mínima de 350 m. a núcleo de población

En el supuesto de incorporarse al volumen del uso al que se vincule, se aplicarán las condiciones correspondientes a éste.

#### 12.4.7. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de construcciones existentes.

Se permitirán este tipo de obras en las construcciones existentes en suelo rústico, puesto que no se han declarado edificaciones fuera de ordenación, y siempre que se destinen a su anterior uso o a cualquier de los demás usos permitidos aquí descritos.

#### 12.4.8. Otros usos que puedan considerarse de interés público.

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público, porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión, por estar vinculados a la producción agropecuaria, o por el interés en consolidar asentamientos irregulares dotándoles de los servicios necesarios.

Se incluyen en este apartado los edificios o instalaciones con los siguientes usos: dotacional, comercial, industrial, de almacenamiento, vinculados al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

#### **12.5. Compatibilidad de usos en suelo rústico común.**

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

En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplicará el régimen establecido en el *CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO*.

-105-

Las condiciones edificatorias se detallan en las fichas resumen.

#### **12.6. Compatibilidad de usos en suelo rústico de protección de infraestructuras.**

Constituido por los terrenos afectados por la localización de infraestructuras básicas y comunicaciones, ya sean estas existentes o previstas, su delimitación queda recogida en los planos de ordenación.

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección de infraestructuras se aplicará el régimen establecido en el *CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO*.

Las condiciones edificatorias se detallan en las fichas resumen.

#### **12.7. Compatibilidad de usos en suelo rústico con protección natural.**

El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En este suelo, por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplicará el régimen establecido en el *CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO*.

Las condiciones edificatorias se detallan en las fichas resumen.

#### **12.8. Compatibilidad de usos en suelo rústico con protección cultural:**

El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En este tipo de suelo, por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación cultural ó de patrimonio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el régimen establecido en el *CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO*.

Las condiciones edificatorias se detallan en las fichas resumen.

-106-

#### **12.9. Compatibilidad de usos en suelo rústico de asentamiento irregular:**

El uso de los espacios clasificados como suelo de asentamiento irregular deberán ser objeto de regularización, a fin de corregir los efectos negativos de la ocupación, proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en especial en lo relativo a la dotación de servicios y accesos.

En los terrenos clasificados como suelo rústico con de asentamiento irregular se aplicará el régimen establecido en el *CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO*.

Las condiciones edificatorias se detallan en las fichas resumen.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO (según artículos 59 a 65 del RUCyL)						
USOS EXCEPCIONALES		CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO				
		COMÚN	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	ASENTAMIENTO IRREGULAR
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)		PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE (después de aprobación del plan especial)
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b RUCyL/2004)	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	MINERÍA ENERGÉTICA y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b bis RUCyL/2004)		PROHIBIDO			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	PERMITIDO	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE (después de aprobación del plan especial)
	Cuando NO estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)		AUTORIZABLE	PROHIBIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE (después de aprobación del plan especial)
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)		AUTORIZABLE	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)		AUTORIZABLE. Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía o modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE. Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.	AUTORIZABLE. Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.	AUTORIZABLE (después de aprobación del plan especial)
OTROS USOS QUE PUEдан CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)	Vinculados al interés público (art. 57.g. RUCyL/2004)	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE (después de aprobación del plan especial, y de consolidar el uso residencial del asentamiento)
	Dentro de los citados en la letra g) del art. 57 del RUCYL, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento	AUTORIZABLE	PROHIBIDO	PROHIBIDO	PROHIBIDO	

\* Según el Art.25.5 de la LUCYL: la adecuación, renovación o ampliación de usos autorizados no ha de reiterar el procedimiento para su autorización, siempre que se respeten las condiciones de ordenación que para ese uso se fijan en el instrumento de planeamiento vigente.

Condiciones edificatorias de los usos excepcionales en SUELO RÚSTICO COMÚN					
USOS EXCEPCIONALES		CONDICIONES PARTICULARES			
		Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura en alero
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)		5.000 m <sup>2</sup>	6 m.	20 %	10 m.
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b y 57.b bis RUCyL/2004)		Cumplirán las condiciones impuestas en las autorizaciones sectoriales de minas e impacto ambiental.			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	Quando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	Las requeridas según normativa ó autorización sectorial		8 m. Para alturas superiores, deberá justificarse la necesidad técnica.	
	Quando NO estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	Parcela catastral	4 m.		20 %
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)		-			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)		Según uso vinculante	Según uso vinculante	300 m <sup>2</sup>	3,5 m.
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)		Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.			
OTROS USOS QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)		10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	10 %	3,5 m.

Condiciones edificatorias de los usos excepcionales en SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS					
USOS EXCEPCIONALES		CONDICIONES PARTICULARES			
		Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura en alero
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)		10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	10 %	8 m.
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	10 %	8 m.
	MINERÍA ENERGÉTICA y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b bis RUCyL/2004)	-			
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	Las requeridas según normativa ó autorización sectorial			8 m. Para alturas superiores, deberá justificarse la necesidad técnica
	Cuando NO estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	Parcela catastral	4 m.	10 %	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)		-			
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)		-			
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)		La Existente	Los existentes	La existente	La existente -
OTROS USOS QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)	Vinculados al interés público (art. 57.g RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	5 %	3,5 m.
	Usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras (art. 63. 2.C) 2º RUCyL/2004)	-			

Condiciones edificatorias de los usos excepcionales en SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL					
USOS EXCEPCIONALES	CONDICIONES PARTICULARES				
	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura en alero	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	10 %	8 m.	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b art. Y 57.b bis RUCyL/2004)	-				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	2.000 m <sup>2</sup>	4 m.	10 %	8 m.	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)	-				
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)	-				
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)	Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.				
OTROS USOS QUE PUEдан CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)	Vinculados al interés público (art. 57.g RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	5 %	3,5 m.
	Usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras (art. 63. 2.C) 2º RUCyL/2004)	-			

Condiciones edificatorias de los usos excepcionales en SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL					
USOS EXCEPCIONALES	CONDICIONES PARTICULARES				
	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Altura en alero	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	10 %	8 m.	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b art. Y 57.b bis RUCyL/2004)	-				
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	2.000 m <sup>2</sup>	4 m.	10 %	8 m.	
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)	-				
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)	-				
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)	Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.				
OTROS USOS QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)	Vinculados al interés público (art. 57.g RUCyL/2004)	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	5 %	3,5 m.
	Usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras (art. 63. 2.C) 2º RUCyL/2004)	-			

Condiciones edificatorias de los usos excepcionales en SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR				
USOS EXCEPCIONALES		CONDICIONES PARTICULARES		
		Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGROPECUARIAS (art. 57.a RUCyL/2004)		Autorizable después de la realización de un Plan Especial (los parámetros se definirán en el P.E.)		
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS (art. 57.b y 57.b bis RUCyL/2004)		-		
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL (art. 57.c RUCyL/2004)	Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico	Autorizable después de la realización de un Plan Especial (Los parámetros se definirán en el P.E.)		
	Cuando NO estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico			
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (art. 57.d RUCyL/2004)		Autorizable después de la realización de un Plan Especial (Los parámetros se definirán en el P.E.)		
VIVIENDA UNIFAMILIAR (art. 57.e RUCyL/2004)		-		
REHABILITACIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN (art. 57.f RUCyL/2004)		Si se mantiene el uso: obras permitidas. Si se amplía ó modifica el uso: deberá cumplir las condiciones del nuevo uso.		
OTROS USOS QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (art. 57.g RUCyL/2004)		Autorizable después de la realización de un Plan Especial (los parámetros se definirán en el P.E.), y de consolidar el uso residencial por la conveniencia de regularizar los asentamientos irregulares y dotarlos con los servicios necesarios según el 57.g)4º del RUCyL		

## **12.10. Parcelaciones y segregaciones.**

### 12.10.1. Parcelación urbanística.

Se considerará parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva del suelo, en dos o más partes, la cual pueda dar lugar a usos incompatibles con la naturaleza de dichos terrenos, según su clasificación y regulación específica en estas Normas.

Toda parcelación urbanística será considerada ilegal (art. 24.2 LUCYL, art. 53 RUCyL).

### 12.10.2. Segregación de fincas.

Se permitirá la segregación de fincas rústicas, si bien las condiciones de edificación serán las reguladas por estas Normas, con independencia de los requisitos mínimos que se fijen para este tipo de segregaciones.

### 12.10.3. Condiciones mínimas de segregación rústica.

Se permitirá la segregación rústica de fincas, considerándola como aquella división de un terreno en dos o más partes, que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

-113-

a) Cumplir la superficie mínima (unidad mínima de cultivo) que se establezca por decreto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León (según Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, el municipio de La Vellés está incluido en el grupo 2º, cuya unidad mínima de cultivo para secano son 6 Has. y para regadío 2 Has.)

b) Cuando la segregación proceda de una herencia, siempre que:

- Se cumplan las condiciones de parcela mínima para cada uso.
- Que dichos usos sean compatibles en el tipo de suelo sobre el que se asientan.
- Que los lotes resultantes sean de igual número que los interesados concurrentes.
- Que la segregación sea anterior a la aprobación de estas Normas.

c) Cuando proceda de particiones por disolución de comunidades, excluyéndose las sociedades mercantiles, en las mismas condiciones del punto anterior.

d) Cuando se realice para reagrupaciones de predios colindantes (agrupaciones o agregados). Estas agregaciones podrán realizarse a los fines de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa transmisión de dominio.

e) Cuando se alcance la parcela mínima que establecen las fichas reguladoras de cada actividad, previa autorización de uso de la CTMAU, en su caso. Estas parcelas pueden ser de dos tipos: existente antes de la aprobación de las Normas, o procedente de una segregación posterior que se haya realizado conforme a las Normas.

f) Se permitirán las segregaciones procedentes de la concentración parcelaria con arreglo a la Ley 14/90, de Concentración Parcelaria de Castilla y León.

#### **12.11. Cerramiento de parcelas**

Los cierres de parcelas se situarán como mínimo a 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas por la legislación sectorial.

Dichos cerramientos se realizarán con los sistemas tradicionales de la zona, de altura máxima 1,50 m., pudiendo rebasar dicho límite con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 m. cuando sea necesario por las condiciones de seguridad del uso de la parcela.

Podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituyan un obstáculo visual; se prohíbe expresamente el uso de materiales peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. No obstante, se permitirá el alambre de espinos en los linderos con otros propietarios.

-114-

#### **12.12. Movimientos de tierras**

Deberán ser autorizados, salvo los ordinarios destinados al cultivo y tratamiento de la capa superficial.

Se prohíben cortes del terreno en ángulo mayor al que pueda resistir el tipo del suelo según su estructura interna.

Los taludes de desmonte y terraplenado se integrarán en el ambiente con la plantación de especies vegetales, si fuese necesario.

#### **12.13. Riesgo de formación de núcleos de población.**

##### 12.13.1. Definición:

Núcleo de población es aquel asentamiento humano de residencia permanente o temporal que tiende a desarrollarse para alcanzar las características del núcleo de población urbano, según la definición contenida en el RUCyL y que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes y constituya una agrupación de edificaciones identificables, cuya consecuencia sobre el territorio es la ocupación del suelo sobre una previa parcelación urbanística (con división física de la propiedad o pro-indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente.

### 12.13.2. Definición de riesgo de formación de núcleo de población.

El riesgo de formación de núcleo de población sobre terrenos no previstos para ello en el planeamiento urbanístico o la normativa sectorial, tiene lugar en un proceso progresivo cuyas fases son:

1. Segregación de una finca matriz preexistente definida y numerada en el Catastro de rústica en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, para usos distintos a los que explícitamente estas Normas permiten la implantación en una parcela de menor superficie.

2. Creación de nuevos espacios comunes de servidumbre, o utilización de los existentes para proporcionar accesibilidad independiente a cada una de las parcelas surgidas de la segregación anterior.

3. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar un uso de carácter urbano, ya sea residencial, industrial, terciario o de equipamiento.

También existe riesgo cuando se produzcan hechos edificatorios sobre parcelas que permanezcan con carácter pro-indiviso, con usos de carácter urbano contenidos en edificaciones con posibilidades de utilización independiente.

-115-

4. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc.

Igualmente, se considerará que existe peligro de formación de núcleos cuando concurra alguna/s de las siguientes condiciones:

- Se incumplan las condiciones de uso e intensidad de uso previstas en estas Normas.
- Se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
- Cuando aun respetando las determinaciones específicas de la categoría de suelo rústico en que se encuentre, se rebase el siguiente valor de viviendas unifamiliares: existencia de otra vivienda en el área delimitada por un círculo de 200 m.
- La formulación de viviendas con carácter de plurifamiliar o colectivo.

### 12.13.3. Acciones para evitar la formación de núcleo de población.

El Ayuntamiento dispondrá la incoación del procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de la restauración de la legalidad, cuando existan pruebas que acrediten las circunstancias descritas en el apartado anterior para cualquiera de las fases del proceso de implantación de un núcleo no contemplado en el planeamiento, o en la ordenación territorial o sectorial, y teniendo en

cuenta que la tipificación de dicha infracción se realizará conforme a la Sección 4ª, del Capítulo IV, del Título IV, del vigente RUCyL.

#### **12.14. Protección del medio ambiente**

Se observarán las medidas de protección del suelo rústico establecidas en estas Normas, en la Declaración Ambiental Estratégica, y en la normativa sectorial. Podrán realizarse planes especiales y de protección de elementos de interés, según lo contenido en el art. 47 y siguientes de la LUCyL.

#### **12.15. Protección del patrimonio cultural.**

Las normas de protección se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, que se relacionarán en un inventario.

Será de aplicación la normativa sectorial vigente cuando se solicite la correspondiente licencia.

#### Yacimientos arqueológicos

Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados. -116-

Son prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos a que se refiere el párrafo anterior.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

Todo tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados, deberá contar con el informe favorable previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas a que se refiere el art. 55 de la Ley 12/2002, realizadas sin la autorización correspondiente, o las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Como norma general, se actuará conforme a los siguientes criterios:

1. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.
2. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, ya sea en suelo urbano, urbanizable o rústico, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento, el cual remitirá informe del hallazgo al Servicio Territorial de Cultura.

Con carácter general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, precisará la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Dando cumplimiento al art. 92.2 del Decreto 37/2007, se revisarán todos los bienes arqueológicos inventariados dentro del término municipal de La Vellés. Para ello se ha realizado una prospección intensiva de cada uno de estos lugares, con el objetivo de contrastar la información recogida en las fichas vigentes con la situación actual y real de los enclaves, comprobando su estado de conservación, la superficie que ocupa y delimitándola en fotografía aérea y en el catastral. También se tomarán las coordenadas de su ubicación exacta, actualizando la documentación fotográfica de los mismos. Todos estos datos serán convenientemente reflejados tanto en las fichas del catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales como en la base de datos de la Junta de Castilla y León. -117-

Los yacimientos actualmente catalogados son:

1. Yacimiento Aldealhama (La Vellés)
2. Yacimiento Aldealhama Sur (La Vellés)
3. Yacimiento Pedraza ((La Vellés / Castellanos de Moriscos)
4. Yacimiento Los Melgares (La Vellés)
5. Yacimiento Prado de Abajo (La Vellés)
6. Yacimiento Francos / El Franco I (La Vellés)
7. Yacimiento Francos / El Franco II (La Vellés)
8. Yacimiento de Las Canteras (La Vellés / San Cristóbal de la Cuesta)
9. Yacimiento de Barro Vago (La Vellés / Castellanos de Villiquera)

En Salamanca, a septiembre de 2024,



Fdo. Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto