



Ayuntamiento
de Ponferrada



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOS BARRIOS DE SALAS (PONFERRADA)

FASE 2: DAI

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	4
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	7
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	7
CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS	9
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	19
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA.....	19
Sección 1º. Condiciones de la Parcela	19
Sección 2º. Posición de la edificación en la parcela.....	23
Sección 3º. Ocupación de la parcela	25
Sección 4º. Edificabilidad	26
Sección 5º. Volumen y Forma de la Edificación	29
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD	33
Sección 1º. Condiciones Higiénicas.....	33
Sección 2º. Condiciones de Calidad.....	35
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES	36
Sección 1º. Dotación de Abastecimiento de Agua.....	36
Sección 2º. Dotación de Suministros de Energía	36
Sección 3º. Dotación de Sistemas de Evacuación	39
Sección 4º. Dotación de Comunicaciones	41
Sección 5º. Dotación de Aparcamientos.....	42
Sección 6º. Otras Dotaciones	42
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	44
CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS	46
CAPÍTULO 6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	53
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	54
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	55
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES	57
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	58
Sección 1º. Abastecimiento y Distribución de Agua Potable	58
Sección 2º. Saneamiento y Alcantarillado.....	59
Sección 3º. Redes de Alumbrado Público.....	60
Sección 4º. Red de Suministro de Energía.....	61
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	63
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	63
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	66
Sección 1º. Ordenanza R1, Residencial TRADICIONAL 1.....	67
Sección 2º. Ordenanza R2, Residencial TRADICIONAL 2.....	71
Sección 3º. GRADO: EDIFICACIÓN RURAL TRADICIONAL	74
Sección 4º. ORDENANZA RB, RESIDENCIAL TRADICIONAL DE BORDE	75
Sección 5º. Ordenanza BO, BODEGAS	77
Sección 6º. Ordenanza EL, ESPACIO LIBRE Privado	78
Sección 7º. Ordenanza EQ, Equipamientos	78
Sección 8º. Ordenanza ELP, Espacio Libre Público.....	81
Sección 9º. Ordenanza VI, Viario y comunicación.....	82

TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	84
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	84
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	86
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	86
Sección 1º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	86
Sección 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE.....	88
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	95
Sección 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	97
TITULO VII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	103
CAPÍTULO 1. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PECH.....	103
Sección 1º. GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	103
Sección 2º. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	105
TITULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	112
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	112
CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS	113
Sección 1º. DISPOSICIONES GENERALES.....	113
Sección 2º. Disposiciones Particulares	121
CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO	129
TITULO IX. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....	133
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	133
CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	136
CAPÍTULO 3. DECLARACIÓN DE RUINA	139
TITULO X. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	144
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	144
TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS.....	145

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y Alcance del Plan Especial

1. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, PECH, de Barrios de Salas, corresponde al instrumento de planeamiento de desarrollo definido en el artículo 48 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo da cumplimiento a las leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, y 13/2003, de 23 de diciembre, de modificaciones de la Ley mencionada, al Reglamento que la desarrolla, de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y al decreto 68/2006, de 5 de octubre, que modifica el anterior. Es igualmente el instrumento urbanístico a que hace referencia el artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 2. Objeto y Finalidad

1. Este Plan Especial tiene por objeto desarrollar la ordenación general para todo el ámbito del Conjunto Histórico, en coherencia con lo establecido por el PGOU de Ponferrada en la ordenación urbanística general del municipio. Además es el instrumento que puede modificar el planeamiento de desarrollo en el ámbito del Conjunto Histórico.
2. Las determinaciones de ordenación detallada del Plan General de Ponferrada tienen carácter indicativo frente a las determinaciones fijadas en el presente Plan Especial.
3. Las determinaciones de ordenación general del Plan General de Ponferrada son vinculantes, no pudiendo el Plan Especial suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general. Únicamente podrán mejorar su identificación aportando un mayor grado de detalle.
4. Respecto a las determinaciones de ordenación detallada de un Plan Especial, no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto.
5. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del Conjunto Histórico.

Artículo 3. Ámbito de Aplicación

1. La presente normativa es de aplicación en la totalidad del ámbito definido por el Conjunto Histórico de Barrios de Salas. Dicho ámbito está representado en los planos de ordenación.
2. El ámbito del Plan Especial es coincidente con el del Conjunto Histórico.

Artículo 4. Vigencia

1. La vigencia de las Plan Especial será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de suspensiones de licencias.

Artículo 5. División Urbanística del Territorio

1. La superficie incluida en el ámbito del presente Plan Especial está incluida en suelo urbano consolidado y suelo rústico.

2. Tal y como se indica en el Art. 2, el Plan Especial debe respetar la clasificación definida en el PGOU, no obstante y de acuerdo con el Art.36 a) del RUCyL a dicha clasificación se le superpone la categoría de suelo rústico de protección cultural.

Artículo 6. Documentos que integran el Plan Especial.

1. El Plan Especial está integrado por los siguientes documentos: Documentos de Información y Avance (Fase 1), Memoria Vinculante, Normativa Urbanística, Catálogo (incluye Catálogo arqueológico y arquitectónico), Estudio Económico, Planos de Ordenación y Tramitación Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Planeamiento

1. Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3 del Código Civil).

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

3. Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.

4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y la Normativa (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los documentos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

5. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:

- a) Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
- b) A la menor edificabilidad.
- c) Al aumento de la proporción de los espacios libres públicos.
- d) A la mejor conservación del patrimonio urbano protegido.
- e) Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
- f) A la menor transformación de usos y actividades.
- g) Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la Memoria de las Plan Especial.
- h) A la menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

Todo ello, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos. La competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento de Ponferrada en el ejercicio de su competencia urbanística.

Artículo 8. Información Urbanística

1. Cualquier interesado podrá consultar el planeamiento urbanístico del Conjunto Histórico. A tales efectos, existirá una copia del Plan Especial en las dependencias municipales destinada a su consulta pública.

2. La obtención de copia total o parcial de los expedientes administrativos se regirá por lo previsto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9. Definición

1. Las condiciones generales de los Usos en el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan Especial.
2. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.

Artículo 10. Clases de Usos

1. El RUCyL establece que hay tres clases de usos: **básicos, pormenorizados y globales**:
 - a) Los **usos básicos** constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, contemplado en este PECH. Su nivel de aplicación es el de parcela o inferior, ya que pueden coexistir dos o más dentro de una misma parcela o edificio.
 - b) Se denominan como **usos pormenorizados** a las agrupaciones y combinaciones de usos básicos de acuerdo con un grado de compatibilidad que se conforman en cada ordenanza. Esas agrupaciones regulan los usos que afectan al suelo urbano y se articulan mediante las ordenanzas de edificación, garantizando una coherencia entre las condiciones de ordenación y tipología. En el ámbito del PECH no se definen.
 - c) Los **usos globales** corresponden con el nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base de la zonificación de usos en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable. En el ámbito del PECH no se definen.

Artículo 11. Ámbito de Aplicación

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, reestructuración y cambio de uso.
2. Los usos que el PECH asigna a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PECH, se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el predio en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.
4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o predio en el que estuviera instalado.
5. En los edificios o parcelas incorporadas al **Catálogo** del presente PECH se podrá mantener el uso básico existente en el momento de aprobación definitiva del PECH, siempre que este uso estuviese autorizado por licencia de apertura y/o actividad.

En cualquier caso, los cambios de usos básicos de los edificios y parcelas contenidas en el Catálogo, requerirán de la aprobación del organismo competente en materia de patrimonio cultural de León.

Artículo 12. Obras en Edificios Existentes

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la ordenanza correspondiente.

Artículo 13. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, todo lugar de estancia o trabajo deberá de cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a ventilación e iluminación se refiere.

Artículo 14. Locales en Sótano

1. Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar relacionado. Se exceptúa de esta premisa el uso de almacén, que sí podrá situarse en planta sótano de forma independiente al uso que se realice en la planta baja, y el uso de garaje y estacionamiento.
2. En los sótanos podrán autorizarse aquellos usos que las respectivas ordenanzas contemplen como compatibles para la planta baja, siempre que el local cumpla todos y cada uno de los requisitos que exijan, tanto la normativa urbanística municipal como la regulación sectorial que afecte al uso específico que se pretenda realizar. Estos usos serán autorizados si se dota al sótano de medidas técnicas de seguridad que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, así como el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos, con total cumplimiento de los dispuesto por el CTE en su Documento Básico de Seguridad contra el Incendio (DB-SI).

CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS

Artículo 15. Definiciones y niveles de los usos básicos

1. Los **usos básicos** constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, y es el que se contempla en este Plan Especial. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

2. A efectos de aplicación de las presentes normas se consideran los siguientes:

- 1 **Vivienda:** alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

El uso de vivienda habitual en el Conjunto histórico de Los Barrios de Salas es el de vivienda unifamiliar, que es aquella en la que por cada parcela de terreno, existe una única vivienda, bien exenta, bien adosada en uno, dos o excepcionalmente tres de sus lados a otra edificación. No obstante se establecen los siguientes niveles o tipos dependiendo del número de viviendas a las que sirve de acceso:

- **Nivel 1: Vivienda Colectiva:** edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas.
- **Nivel 2: Vivienda Unifamiliar:** edificio de uso mayoritariamente residencial con accesos y servicios exclusivos para una sola vivienda.

- 2 **Residencia comunitaria:** todo edificio, o parte de él, destinado al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, apartamentos tutelados de personas mayores,..., incluidas las casas de huéspedes.

- 3 **Comercio y servicios:** locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías (como zapaterías, tiendas de alimentación, etc.), o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo (como peluquerías, etc.).

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- **Comercio y Servicios Nivel 1:** superficie máxima 300 m² de superficie de venta al público.
- **Comercio y Servicios Nivel 2:** superficie máxima 500 m² de superficie de venta al público.
- **Comercio y Servicios Nivel 3:** superficie superior a 500 m² de superficie de venta al público.

- 4 **Oficinas:** locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como bancos, seguros, etc., o destinados a la prestación de servicios privados al público, como despachos profesionales o análogos.

- 5 **Hospedaje:** locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes como hoteles, hostales, aparta-hoteles, pensiones, casas de turismo rural, y análogos.

- 6 **Espectáculo y reunión:** locales abiertos al público con fines de cultura y recreo, como cines, teatros, salas de exposiciones y de conferencias, etc.

- 7 **Hostelería:** locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: restaurantes y similares, bares, bares musicales, salas de fiestas y discotecas.

- 8 **Taller:** locales destinados a la realización de artes u oficios de construcción, electricidad, fontanería, óptica, relojería, confección, cestería, encuadernación, artes

gráficas, joyería, peletería, reparación de automóviles y análogos, así como las instalaciones destinadas a servicios urbanos y particulares.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- **Taller Nivel 1, Pequeño taller doméstico:** actividades industriales de tipo individual o familiar, compatibles con la vivienda, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 2 CV y superficie máxima ocupada de 150m². También se encuentran incluidos dentro de esta categoría los garajes privados de cada edificio, sin servicios de mantenimiento ni carburantes. Dichas actividades deberán situarse exclusivamente en planta baja de la edificación, así como en su caso en los sótanos de la misma, siempre que su uso se encuentre vinculado al de planta baja.

- 9 **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de las materias primas elaboradas, con exclusivo suministro a otras industrias, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, sin servicio de venta directa al público.

Las actividades que se realicen nunca superarán los 75 Kw de potencia instalada.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su superficie construida:

- **Almacén Nivel 1:** en sótano o semisótano, siempre vinculado a alguno de los usos de la planta baja. Superficie máxima 350 m². En planta baja, sin vinculación, hasta 150 m².

- 10 **Garaje y estacionamiento:** locales y espacios para la estancia de vehículos de automóviles, incluyendo los espacios de acceso.

- 11 **Colectivo:** locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados, a la asistencia a la población enferma o desprotegida (hospitales, centros de salud, residencia de ancianos, etc.), y en general, a los usos de carácter colectivo: administrativos, culturales...

- 12 **Religioso:** locales, instalaciones, construcciones y espacios destinados a la celebración de diferentes cultos (iglesias, sinagogas, mezquitas, etc.).

- 13 **Parque y jardín:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado, frutales y/o plantas de adorno.

Se establecen los siguientes niveles dependiendo de su uso:

- **Parque y jardín Nivel 2:** parque y jardín de uso y dominio público o privado.

- 14 **Servicios urbanos:** instalaciones o espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, depuración, recogida, depósito y tratamiento de residuos, gas, y demás servicios esenciales o de interés general como cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución) y transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías).

- 15 **Viaro y comunicación:** espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 16. Tipos de usos básicos

- 1 El **uso básico principal** se define como aquél uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo. Para ello se establece un porcentaje mínimo referido al total de la edificabilidad prevista en el suelo calificado con ese mismo uso pormenorizado. Siempre que no se especifique dicho porcentaje, se entiende que al menos el 50% de la edificabilidad prevista para cada parcela deberá asignarse al uso básico principal o a la suma de los usos básicos principales. En los usos pormenorizados Residenciales el mínimo de Vivienda no será exigible cuando las edificaciones estén destinadas a los usos básicos de Hostelería, Hospedaje, Oficinas o Colectivo. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá autorizar el no cumplimiento del porcentaje del uso básico predominante por parcela, siempre que se demuestre técnicamente que dicho porcentaje se cumple en la manzana calificada con ese uso pormenorizado.
- 2 Los **usos básicos compatibles** son aquellos que pueden coexistir con el uso básico principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico principal, además de la limitación establecida en el punto anterior.
- 3 Los **usos básicos prohibidos** son aquellos que, por su incompatibilidad zonal intrínseca, o por su incompatibilidad en relación con el uso básico principal, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.

Artículo 17. Adecuación a la Ley de Prevención Ambiental

1. Se excluyen de esta relación las actividades consideradas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León (Ley 11/2003 de 8 de abril) como propias y exclusivas de suelo rústico, a saber: construcciones para la alimentación de la fauna y de especies cinegéticas, dispositivos sonoros para ahuyentar a los pájaros, tratamientos sanitarios en tierras agrícolas y forestales, e instalaciones avícolas, etc.
2. Por su carácter potencialmente contaminante, se ubicarán con carácter general fuera del tejido urbano aquellas actividades e instalaciones incorporadas al Anexo I de la Ley de Prevención Ambiental, relativas a las Autorizaciones Ambientales, o aquellas otras que superen los umbrales establecidos en la presente normativa para los usos pormenorizados en suelo urbano.
3. En todo caso, estos usos quedarán sometidos a las excepciones, umbrales y restricciones remitidos a la Ley de Prevención Ambiental, con objeto de controlar su proceso productivo, limitar su superficie instalada, potencia mecánica, emisiones, vertidos y producción, a los efectos de preservar la calidad habitacional de los núcleos urbanos de aquellas actividades generadores de efectos nocivos, insalubres o peligrosos para las personas.

Artículo 18. Compatibilidad entre usos básicos

1. No se admiten discotecas y salas de fiestas en edificios con viviendas.
2. Las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.
3. Con la excepción de despachos profesionales, no podrá situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por viviendas.
4. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de la profesión, función pública y oficina, de que sea titular el inquilino (tanto en régimen de propiedad como de alquiler).
5. No se permitirán bares, bares musicales, discotecas, salas de fiesta y análogos, cuando aún siendo posible su instalación individual, debido a su concentración produzcan efectos aditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal aplicables.

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

Artículo 19. Plazas de aparcamiento

1. Como regla general se aplicarán los estándares de dotación de aparcamientos señalados a continuación:

- a) Para el uso básico Vivienda: 1 plaza por vivienda hasta 150 m² construidos; si la superficie de vivienda es > 150 m² construidos deberá además contar con otra plaza.
- b) Para algunos usos básicos se recomienda un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen a continuación: Comercio y Servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Alojamiento Turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Hostelería en edificio exclusivo: 1 plaza por cada 100 m² construidos; Taller y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Colectivo 1 plaza por cada 150 m² construidos; Deportivo y Espectáculo y Reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Las plazas de aparcamiento deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación en suelo o en subsuelo, salvo que se trate de actuaciones que desarrollen Estudios de Detalle que resuelvan la totalidad o parte de la dotación en espacios comunales específicos. Podrá autorizarse un único garaje para varios edificios, siempre que la distancia entre los accesos del edificio y de vehículos al garaje no sea superior a 150 m.

3. En el caso de edificios catalogados o cuando las dimensiones o el tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir una solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o en el solar las plazas de aparcamiento requeridas. En cualquier caso se deberá demostrar fehacientemente que no existe solución técnica para albergar garaje.

4. El número total de plazas de aparcamientos que hay que dotar a una edificación, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

Artículo 20. Condiciones del uso básico Vivienda

1. Además de las condiciones de calidad, higiene, dotaciones, servicios, seguridad y estéticas fijadas en la normativa sectorial y en el PECH, las viviendas cumplirán lo siguiente:

- a) Condiciones de Situación:
 - Cada alojamiento familiar contará con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.
 - No se permitirán viviendas en sótanos ni semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones.
 - Se prohíben las viviendas interiores, considerándose interior toda vivienda que no disponga de, como mínimo, una de sus piezas vivideras (estar, dormitorio, cocina) abiertas a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, patio abierto a la vía pública, o patio cerrado con las condiciones establecidas en esta normativa, en condiciones de seguridad, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - Se prohíben las viviendas en edificaciones provisionales de madera o de cualquier otro material discordante con la tipología edificatoria típica de la zona, aunque estén destinadas para cubrir demandas puntuales de afluencia.

- Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 3/1998 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- b) Programa de la vivienda:
 - Las viviendas contarán como mínimo con un vestíbulo, una cocina, un salón-comedor, un baño, un dormitorio doble o dos individuales y un armario empotrado. Con carácter general no se admiten viviendas inferiores a 50 m² útiles, a excepción de los denominados estudios y apartamentos, regulados en este epígrafe.
 - El vestíbulo podrá pertenecer al mismo espacio que el salón comedor, pero manteniendo una separación, de altura completa o no, que permita seguir identificándolo como tal.
 - La cocina podrá incorporarse al salón comedor, siempre que se garantice la adecuada extracción de humos del recinto y cuente con las entradas de aire fresco correspondientes al combustible empleado en el hogar.
 - Las superficies útiles de las piezas, estancias o habitaciones serán, como mínimo, iguales que las dimensiones y superficies establecidas para las viviendas de Protección Oficial.
 - Se permiten los estudios y apartamentos, entendiéndose como “apartamento” el alojamiento de un solo dormitorio y condiciones menos exigentes que las de vivienda mínima. La superficie será menor de 50 m² útiles e incluirá:
 - Estancia de 12 m² útiles como mínimo.
 - Dormitorio de 10 m² más armario.
 - Aseo de 3 m², compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo.
 - Cocina de 4 m². Se podrá disponer la cocina incorporada a la estancia, con una superficie total equivalente a la suma de ambas.
 - Se admite como variante del apartamento el “estudio”, formado por estancia y dormitorio unidos, además del aseo y la cocina, con las mismas características del anterior y una superficie útil total comprendida entre 20 y 30 m².
 - Toda vivienda (estudio, apartamento, residencia) dispondrá de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y saneamiento), y dispondrá de buzones de correos en la planta de acceso al edificio (en el espacio de acceso común, en el caso de edificios multifamiliares; y accesible desde el espacio público de los unifamiliares).
 - Las viviendas contarán con un tendedero protegido de las vistas exteriores, o en su defecto éstas contarán con las tomas necesarias para la instalación de una máquina secadora.

- c) Dimensiones de los huecos de paso:
 - La anchura de las hojas de las puertas de las viviendas será como mínimo de 82,5 cm en entrada, 72,5 cm en todas las piezas y en baño principal, y de 62,5 cm en aseos y también en baño principal de viviendas unifamiliares.
 - Los pasillos, en tramos de hasta 90 cm de longitud, tendrán un ancho mínimo de 80 cm. Para longitudes superiores será de 90 cm, admitiendo estrecharse hasta 70 cm en tramo no superior a 30 cm.

- d) Dotación de aparcamiento: se remite al artículo anterior Plazas de aparcamiento.

Artículo 21. Condiciones del uso básico Residencia comunitaria

1. Las residencias comunitarias son aquellos edificios o locales destinados a residencia permanente de las personas, en los que comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria (residencias de estudiantes, residencias religiosas, apartamentos tutelados de mayores, casas-cuartel de la Guardia Civil, o similares).
2. En el caso de que las construcciones de este uso superen los 500 m², será obligatorio la presentación de un Estudio de Detalle que ordene el ámbito y en el que se muestre con claridad el impacto volumétrico de la propuesta. Seguirá criterios de mínimo impacto volumétrico, rotura de cornisas como máximo cada 8 m retranqueados dentro de la edificación, impidiendo fachadas continuas de más de 15 m.
3. Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 3/1998 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 22. Condiciones de los usos básicos Taller y Almacén

1. En función de las características y el nivel de la actividad, se deberán cumplir las condiciones del Decreto 159/1994 de 14 de julio por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas y su última modificación incluida en el Decreto 146/2001 de 17 de mayo, las medidas correctoras en cuanto a ruidos y vibraciones que han de cumplir según el Decreto 3/1995 del 12 de enero por el que se establecen las condiciones a cumplir para los niveles sonoros o de vibraciones producidos en actividades clasificadas, así como la legislación autonómica posterior, Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.
2. Asimismo en función del nivel de actividad, se cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que le sustituya.
3. Además de las condiciones de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:
 - a) Aseos:
 - Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que la sustituya.
 - b) Servicios sanitarios:
 - Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o Norma que la sustituya.
 - c) Escaleras:
 - Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE) referente a la instalación de protección contra incendios.
 - d) Altura libre mínima:
 - La altura libre mínima será de 3,00 m. En el caso de rehabilitación de la edificación para uso como talleres artísticos, de artesanía o reparación, o tratamientos de productos para el público directamente o a través de otros, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
 - e) Ventilación e iluminación:
 - Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones de aire y el nivel de iluminación adecuado a la actividad que se desarrolle.
 - f) Espacios libres:

- No se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.

Artículo 23. Condiciones del uso básico Colectivo

1. Sin perjuicio de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a **equipamientos** cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

2. Para el Equipamiento Educativo:

- Cumplirán las condiciones de los distintos usos complementarios de la actividad principal docente (talleres, deportes, etc.).
- Podrán disponerse usos complementarios al principal educativo, por ejemplo residencias de estudiantes, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria (Artículo 21).
- Cumplirá la reglamentación específica de la Consejería responsable en dicha materia.

3. Para el Equipamiento Cultural:

- A parte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirá las condiciones de los diferentes usos que complementen al principal en los locales donde se desarrollen.

4. Para el Equipamiento Sanitario-asistencial:

- Cumplirá lo establecido en la normativa sanitaria específica de aplicación. Se incluye en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad.

Artículo 24. Condiciones del uso básico Religioso

Podrán disponerse usos complementarios al principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán las condiciones generales de uso definidas para el uso básico residencia comunitaria.

Artículo 25. Condiciones de los usos básicos de Comercio y Servicios, Hostelería, Oficinas, Hospedaje y Espectáculo y reunión.

1. Deberá tenerse en cuenta lo especificado en la normativa de accesibilidad:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y otras normas estatales.

2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería, oficina y hospedaje, no podrán situarse en sótanos.

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

Artículo 26. Condiciones del uso básico Servicios Urbanos

Cumplirán las normativas específicas de aplicación y las de los usos enunciadas en esta Normativa cuando fueran asimilables a ellos.

Artículo 27. Condiciones del uso básico Parque y Jardín

1. Podrán delimitarse zonas verdes o ajardinadas de uso particular, cuando se trate de parcelas o parte de ellas destinadas únicamente a ese fin excluyendo a cualquier otro uso.
2. En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida, y pequeñas edificaciones de carácter cultural, todas ellas de superficie no superior a la aplicación de un índice de edificabilidad de 0,1 m²/m² y siempre con un máximo de 25 m² construidos. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,00 m de altura de cornisa.
3. Las construcciones indicadas en el apartado anterior quedan prohibidas en los espacios libres (tanto públicos como privados) de los inmuebles incorporados en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente PECH y de los inmuebles colindantes a éstos.
4. En los espacios libres públicos y zonas verdes se instalarán juegos infantiles y/o el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación. Los Espacios Libres Públicos serán la ubicación idónea para la instalación de juegos infantiles.
5. No se permite el estacionamiento de caravanas, roulots, remolques, camiones o similares, ni siquiera de forma temporal.
6. Está igualmente prohibido talar o cambiar la ubicación de los árboles de gran porte¹. El proyecto de acondicionamiento, mejora o urbanización del jardín o patio privado, deberá tener en cuenta esto en su propuesta de forma explícita.
7. En todo caso, cumplirán con lo especificado en la legislación sobre accesibilidad.
8. Acceso a los edificios desde los Espacios Libres Públicos:
Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una anchura mínima de 3 m que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m de la calzada.

Artículo 28. Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento

1. Queda prohibido en estos locales, el almacenamiento de cualquier clase de material, combustible o no y realizar cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.
2. Las plazas de estacionamiento, equivalentes a un rectángulo en planta, tendrán unas dimensiones libres mínimas de 4,50 x 2,20 m., debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso a los vehículos y las direcciones de circulación. Las plazas que tengan en al menos uno de los laterales un elemento de cierre y se accedan por uno de los lados menores tendrán anchura mínima de 2,50 m. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo se admitirán anchuras inferiores.
3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, es de 2,20 m. en cualquier punto.

¹ Se consideran de gran porte aquellos ejemplares que sobrepasan una altura de 10 metros.

4. La pendiente máxima de las rampas es del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3 m., con el correspondiente sobreebanco en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, se fija en 6 m. La superficie será antideslizante.

a) Situación y actividad:

- Podrá autorizarse la utilización como garaje en las siguientes situaciones: en las plantas bajas o bajo rasantes de los edificios, o en vía pública.
- Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos.
- En los espacios libres que alberguen aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que sean compatibles con el arbolado.

b) Acceso a los garajes:

- Los garajes de menos de 600 m² construidos podrán utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.
- Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.
- Las rampas de acceso no sobrepasarán una pendiente del 16% en tramos rectos ni un 12% en tramos curvos, medida por la línea media. Dispondrán de un ancho mínimo de 3,00 m, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de giro, medido también en la línea media, será igual o superior a 6,00 metros.
- En el acceso a los garajes se dispondrá una plataforma, previa a vial público o espacio libre público, de pendiente máxima 5%, y de una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo: 5,00 m de largo como mínimo por 4,50 m de ancho como mínimo. El Ayuntamiento podrá exceptuar de este cumplimiento a aquellos garajes que tengan tres plazas de aparcamiento o menos de tres plazas. Para viviendas unifamiliares podrá reducirse el fondo de la plataforma a 2 m.
- No se permitirá la situación de acceso a garajes en puntos de la vía pública donde se pueda obstaculizar la circulación de los vehículos o representar un peligro para la misma.
- El barrido de la apertura de las puertas de garaje no podrá, en ningún caso, invadir el espacio libre público.

c) Dimensiones:

- Las plazas de aparcamiento tendrán, como mínimo, las siguientes dimensiones dependiendo del tipo de vehículo del que se trate:

a. Automóvil	4,50 m x 2,30 m.
b. Vehículo grande o Furgoneta	5,00 m x 2,50 m.
c. Camión	9,50 m x 3,20 m.
- A efectos de cómputo de la superficie total se incluirá la necesaria para acceso y maniobra, considerándose a razón de 20 m² útiles por plaza.
- No se considerará plaza de aparcamiento aquel espacio que, aún cumpliendo las dimensiones establecidas, no cuente con acceso razonable al mismo.

- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, cumpliendo las dimensiones fijadas en los párrafos anteriores. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
- d) Altura libre de pisos:
 - La altura mínima libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,20 m medidos en cualquier punto.
- e) Ventilación:
 - Se contara con una ventilación que garantice una renovación de 6 volúmenes por hora y se colocara un extintor por cada 125 m² útiles o fracción. En cualquier caso se estará a lo dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- f) Iluminación:
 - Se estará dispuesto a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- g) Desagües:
 - Los sumideros de los garajes estarán conectados a una arqueta separadora de grasas. Los garajes privados de las viviendas unifamiliares cumplirán lo dispuesto en los puntos anteriores, y dispondrán de unas dimensiones mínimas de 5 m por 2,5 m, garantizando unas dimensiones que permitan la apertura de puertas.

Artículo 29. Condiciones del uso básico Servicios urbanos

1. Las infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afecte y las de las compañías suministradoras.
2. La ejecución de las instalaciones infraestructurales lleva consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes, y en su caso, de las expropiaciones.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Son las **condiciones generales** que han de observarse en la edificación, tanto en obras de nueva planta como en obras de reestructuración, si bien las condiciones estéticas se particularizan para cada una de las zonas diferenciadas en el Conjunto Histórico, **reguladas para cada ordenanza** de forma pormenorizada.

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Son las condiciones que regulan las características métricas y volumétricas de la edificación y la parcela, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Sección 1º. CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 30. Definición y tipo de parcela

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente (Disposición Adicional Unica del RUCyL). Constituye una unidad física y predial.
2. Las condiciones de la parcela son las que debe reunir una parcela para ser edificable.
3. Las parcelas podrán ser rústicas o urbanas, dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro delimitado del Suelo Urbano definido en el plano de Ordenación.
4. Las parcelas que sean atravesadas por la línea del límite del suelo urbano dibujada en los planos de ordenación se considerarán divididas a efectos urbanísticos en una parcela urbana, de la línea hacia el interior, y otra rústica de la línea hacia el exterior.

Artículo 31. Solar

1. Son aquellas parcelas de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del presente PECH, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, que cumplen las condiciones señaladas en el artículo 22 de la LUCyL:
2. Para que una **parcela sea edificable** será necesario:
 - a) Disponer de acceso por vía pavimentada de uso y dominio público.
 - b) Disponer de los siguientes servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como aquellos otros que exija la presente normativa, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
 - c) Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
 - d) Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza se ubique y del uso al que se destine.
3. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevenida de la urbanización.
4. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, esta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno proyecto de Urbanización.

5. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado solo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Artículo 32. Linderos. Cerramiento de parcela. Superficie de parcela

1. Se entiende por **linderos** las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero.

- a) Lindero frontal, o frente de parcela: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación.
- b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
- c) Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél linde o lindes opuestos al lindero frontal, en su caso.

2. Se entiende por **cerramiento de parcela** a la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

3. Dimensiones máximas o mínimas de linderos, son las que establezcan esta normativa para uno o varios linderos de la parcela.

4. Se entiende por **superficie de parcela**, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

Artículo 33. Pared medianera

Pared medianera a efectos urbanísticos, se entiende como el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Artículo 34. Alineaciones y retranqueos

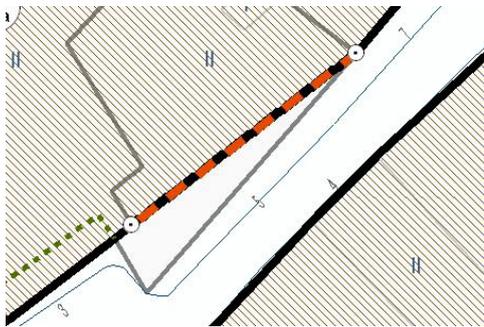
1. De forma general se define **alineación** como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se definen las siguientes:

- a) Alineación existente: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa el espacio de las parcelas edificables del espacio de uso público destinado a viales o a espacios libres. Coincide con la actual línea definida por la Dirección General del Catastro.
- b) Alineación oficial: es la determinada en los planos de ordenación del presente Plan Especial; puede coincidir o no con la existente actualmente.
- c) Cambio de Alineación: es la línea que define la nueva separación entre el espacio de parcelas edificables del uso público destinado a viales o espacios libres.

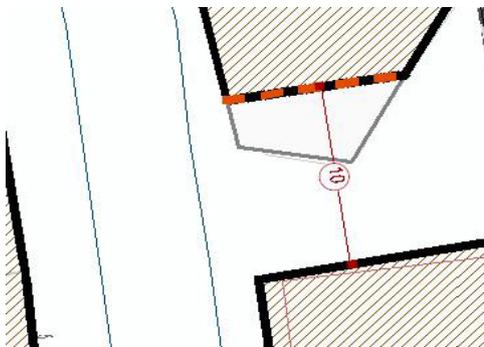
2. Se define como **retranqueo** a la separación mínima de la edificación (línea de edificación) a la alineación oficial o a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal (o a frente de parcela), lateral (o medianero), y trasero (o a testero). El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

3. La alineación será la existente grafiada en los planos de ordenación, salvo en los ámbitos grafiados en los planos de ordenación como "cambio de alineación".

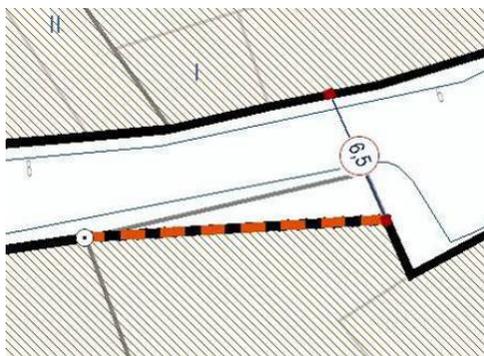
4. En base a la calidad de la cartografía base y a posibles diferencias con la realidad física, en caso de discrepancia deberá ser constatable en el terreno.
5. Para la medición de las alineaciones los Planos de Ordenación utilizan los códigos siguientes:
 - a) Línea de trazos alternando los colores rojo y negro: indica un cambio de alineación correspondiente a un retranqueo obligatorio de la edificación o del vallado de la parcela. La superficie retranqueada pasará a formar parte del dominio público.
 - b) Línea de trazos alternando los colores azul y negro: indica un cambio de alineación que engloba parte de superficie del dominio público (sobrante de viario público), por lo que el propietario de la parcela o edificación afectada deberá llegar a un acuerdo económico con el Ayuntamiento.



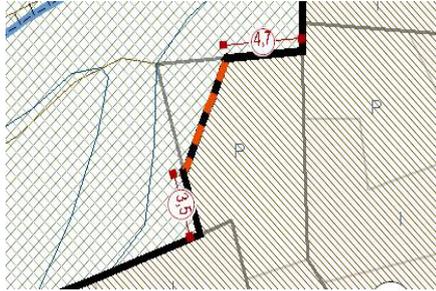
Alineación de Esquina a Esquina: representan esquinas de la edificación que pueden identificarse claramente sobre el terreno.



Alineación Perpendicular: el cambio de alineación se realizará sobre la línea discontinua a la distancia perpendicular a la edificación indicada por la cota.



Alineación en Prolongación a una fachada determinada: la cota indica la dirección de la fachada para medición en prolongación y la distancia necesaria en prolongación hasta el encuentro de la edificación.



Alineación con cotas a Edificación: se indican las distancias a puntos edificados o linderos reconocibles sobre el terreno

Artículo 35. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.
2. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PECH no señalara otras y en tanto no se redacten y aprueben figuras de planeamiento de desarrollo que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
 - b) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes, y que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
 - c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil del terreno.
 - d) Rasante de la línea de la edificación: es la intersección de la fachada exterior de la edificación con el terreno.
3. De forma general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

Artículo 36. Parcela mínima

1. Parcela mínima es aquella que se fija a través de la determinación de una superficie o dimensión de sus linderos mínimos, por debajo de los cuales no es posible la edificación de la parcela, por considerar que las parcelas que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. 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.
3. No podrán realizarse segregaciones de fincas cuyo resultado sean parcelas de superficie o dimensión de linderos inferiores a los establecidos para la definición de parcela mínima, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con idéntica ordenanza de regulación, a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
4. Excepcionalmente, las parcelas actualmente existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima, podrán considerarse como tales.
5. Las parcelas actualmente existentes consideradas como mínimas excepcionalmente, deberán cumplir con el resto de las condiciones de éstas, no pudiendo por tanto segregarse en unidades más pequeñas, y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el registro de la propiedad o mediante Escritura pública aunque no esté inscrita en el Registro. En caso de carecer de esta documentación, el Ayuntamiento podrá admitir en sustitución:

- a) Documentación catastral.
 - b) Contratos privados de antigüedad demostrable.
 - c) Licencia municipal de parcelación de fecha anterior.
6. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:
- a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en cada ordenanza de regulación, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.
 - b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.
 - c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
 - d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Artículo 37. Parcela edificable.

1. Para que una parcela sea edificable será necesario:
 - a) Que reúna las condiciones expresadas en el Artículo 31.
 - b) Que cumpla las condiciones de parcela mínima, establecidas para cada caso y con las excepciones señaladas.
 - c) Que cumpla con las condiciones particulares de la ordenanza donde se ubique y del uso al que se destine.
2. No obstante, si la parcela careciera de alguno de los requisitos de urbanización que la definen como solar, ésta podría edificarse si se asegura la realización simultánea de los mismos mediante la presentación del oportuno Proyecto de Urbanización.
3. Las parcelas que deban ser consideradas como no edificables por estar expresamente señaladas en el planeamiento o por no cumplir los requisitos dimensionales para la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.
4. Los terrenos incluidos en Suelo Urbano No Consolidado sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez que se hayan ejecutado y recibido, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector a los sistemas generales existentes, y para la aplicación o el refuerzo de éstos, en su caso.

Sección 2º. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

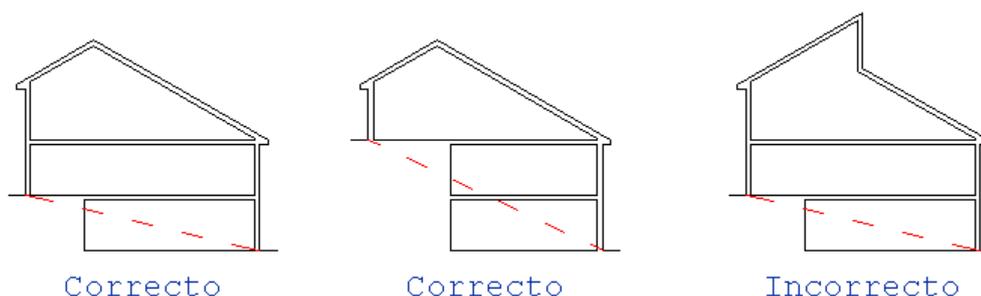
Artículo 38. Elementos de referencia de la posición de la edificación

Son elementos, citados a continuación, respecto a los cuáles se fijan los distintos parámetros, en plano vertical u horizontal, que van a determinar la posición de edificio en la parcela:

- a) Alineaciones, definidas en el Artículo 34.
- b) Linderos y Cerramiento de la parcela, definidos en el Artículo 32.
- c) Plano de fachada: es el plano vertical sobre rasante trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes ni vuelos en fachada.
- d) Fondo de edificación o fondo edificable, definido en el Artículo 43.
- e) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno que separa la edificación del espacio público o privado no edificable.
- f) Pared Medianera, definida en el Artículo 33.
- g) Rasante de viales, definida en el Artículo 35 y en el Artículo 39.
- h) Rasante de terrenos, definida en el Artículo 35 y en el Artículo 39.

Artículo 39. Edificación con frente a dos calles de distinta rasante

En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación se escalonará interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas sin la utilización de particiones en cubiertas.



Artículo 40. Posición de la edificación respecto a los linderos

1. Respecto a las alineaciones podrá estar en tres posiciones:
 - a) En línea, cuando la línea de la edificación coincide con la alineación.
 - b) Fuera de la línea, cuando la alineación de la edificación es exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corta a la edificación.
 - c) Retranqueada o remetida, cuando la línea de la edificación es interior a la alineación.
2. Respecto al resto de los linderos, la edificación se separará la distancia especificada en cada ordenanza medida perpendicularmente al plano de fachada en todos sus puntos.
3. Cuando se especifiquen distintas separaciones para linderos laterales y trasero, y estos no queden claros por la especial forma de la parcela, se tomará como separación la distancia mayor.
4. Las plantas bajo rasante y entrante subterráneas podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, salvo indicación expresa en las condiciones de uso u ordenanza donde se encuentre la parcela.

Artículo 41. Tipología de edificaciones

En función de su posición con respecto a los linderos laterales y del uso específico, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, utilizadas en la literatura de esta normativa:

- a) Edificación aislada, es la edificación retranqueada en todos sus linderos, con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.
- b) Edificación entre medianeras, es la que se encuentra adosada a las edificaciones colindantes en los laterales de la parcela por las paredes medianeras.
- c) Edificación pareada o agrupada, es la edificación adosada a otra en lindero lateral y retranqueada de los otros tres, formando conjuntos unitarios de dos edificaciones
- d) Edificación adosada: es la vivienda unifamiliar adosada a los dos linderos laterales, formando conjuntos de tres o más edificaciones en los que las viviendas de los extremos solo se encuentran adosadas a un lindero.

Artículo 42. Posición del edificio respecto a otros

1. Podrá establecerse una separación mínima al resto de las edificaciones donde quiera que estas se encuentren, ya sea en la misma parcela, en colindantes o separadas por vía pública.
2. Se entiende por **separación entre edificaciones** la distancia más corta entre sus planos de fachada (líneas de edificación).

Sección 3º. OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Artículo 43. Fondo edificable

Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 44. Superficie Ocupable

1. Es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la presente normativa.
2. Se determinará bien mediante un parámetro neto o el porcentaje de ocupación de parcela, o bien en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.
3. Al resultado de descontar a la parcela las bandas de retranqueos y separaciones a linderos se llama área de movimiento de la edificación, que podrá coincidir con la superficie ocupable.
4. Se distinguirá entre la ocupación de las plantas sobre rasante y bajo rasante, pudiendo esta última ocupar el espacio de retranqueos cuando sea totalmente subterránea y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

Artículo 45. Coeficiente de ocupación. Ocupación máxima de parcela

Se entiende por **coeficiente de ocupación**, la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie ocupable (independientemente de que sea edificación principal o auxiliar) y la superficie de la parcela, siendo la superficie determinada por su aplicación la **máxima ocupación** permitida en la parcela.

Artículo 46. Superficie Ocupada

1. Se llama superficie ocupada al área comprendida entre las líneas de intersección de los planos de fachada (sin incluir los cuerpos y elementos salientes) con un plano horizontal.

2. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable. La superficie de los patios de parcela cerrados no computará a efectos de ocupación excepto en edificación abierta. La superficie ocupada por los porches computará al 50%.

Artículo 47. Superficie Libre o Espacio Libre Privado

1. Es el área de la parcela no ocupable por la edificación y en la que solo se podrán disponer jardines, piscinas u otras instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.
2. Será susceptible de ocupación bajo rasante con construcciones enteramente subterráneas en las condiciones que se fijen en esta Normativa.

Sección 4º. EDIFICABILIDAD

Artículo 48. Condiciones de 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.

Artículo 49. Superficie Edificada o Superficie Computable

1. La superficie edificada, computable a efectos del cálculo de la edificabilidad, está formada por:
 - a) La superficie delimitada por las líneas exteriores de la construcción de cada planta o espacio con uso posible.
 - b) El 50% de los cuerpos volados, terrazas, terrazas entrantes medida su superficie desde el plano exterior de fachada y hasta el plano interior de fachada (excepto en planta bajo cubierta en cuyo caso no computarán superficie), porches o tendedores que estén abiertos y el 100% en el caso que estén cerrados.
 - c) Las construcciones auxiliares de la parcela, si por las características de la construcción pueda deducirse la existencia de un volumen cerrado permanente.
2. En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos, salvo indicación contraria en la normativa particular de las Ordenanzas:
 - a) Los patios interiores en la edificación cerrada, sean abiertos o cerrados.
 - b) Las construcciones auxiliares de parcela (invernaderos, cobertizos, solanas, gallineros, etc.) construidas con materiales ligeros y desmontables.
 - c) Los espacios que no tengan uso vividero: sótanos y semisótanos (según las condiciones descritas en el siguiente apartado (punto 3) y cubiertas planas o azoteas, aunque sean accesibles.
 - d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta.
 - e) Los cuartos de instalaciones del edificio, como calderas, electricidad, basuras y análogos.
 - f) Cualquier superficie de techo de uso público como soportales, plantas bajas porticadas y plantas diáfanas, entendiéndose como plantas diáfanas aquellas carentes de uso, sin otros elementos constructivos que los de estructura y núcleos verticales de comunicaciones y que carecen de cualquier tipo de cerramiento. En ningún caso se permitirá la utilización de las plantas diáfanas como garajes o aparcamientos.
 - g) Los balcones de dimensiones iguales o menores a 0,50 m de ancho y 1,20 m de longitud.

- h) Las superficies edificadas en planta bajo cubierta con altura libre entre forjado y cubierta inferior a 1,50 m.
3. Las plantas de sótano o semisótano no computarán a efectos de superficie edificada cuando se utilicen como:
- a) Almacenes afectos a los usos residenciales o dotacionales del edificio.
 - b) Garajes.
 - c) Trasteros de las viviendas del edificio
 - d) Cuartos de máquinas e instalaciones comunes.
 - e) Espacios de acceso a las anteriores dependencias.
4. La parte de la planta baja dedicada a garaje computará en un 100% de su extensión como superficie edificada.

Artículo 50. Superficie Construida

1. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible.
2. Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfnas) se contarán por el 50% de superficie.

Artículo 51. Superficie Útil

1. Se entiende por superficie útil de un local a la superficie utilizable delimitada por las caras interiores de los paramentos en su intersección con el suelo.
2. Computarán al 50% la superficie de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tenderos, porches u otros.
3. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 52. Superficie Edificable

1. La superficie edificable es la máxima superficie a edificar en una parcela.
2. Puede venir determinada por:
 - a) La aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
 - b) La aplicación del índice de edificabilidad a la superficie de la parcela.

Artículo 53. Edificabilidad o intensidad de uso

1. Se entiende por edificabilidad o intensidad de uso del suelo, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. El Plan Especial establece una serie de parámetros que suponen unas limitaciones de altura, ocupación máxima de parcela y otras condiciones de ordenación detallada sobre porciones concretas de suelo urbano que se denominan ámbitos de calificación. El conjunto de estas condiciones se denomina regulación volumétrica. Estos ámbitos de calificación no coinciden necesariamente con manzanas ni con el parcelario, sino que agrupan porciones de suelo sobre los que el PECH propone condiciones de ordenación idénticas.
3. De forma complementaria, en algunas Ordenanzas de este PECH se establece un sistema de índices de edificabilidad.

4. El criterio para la aplicación de las condiciones sobre una determinada parcela de suelo urbano, es la aplicación de las indicaciones de ordenanza sobre cada parte de la parcela que señalen los planos de Ordenación.
5. En caso de discrepancia entre el aprovechamiento que se derive de la regulación volumétrica y el que resultare de aplicar la edificabilidad, prevalecerán los criterios que resulten más restrictivos.

Artículo 54. Índice de edificabilidad

Es el cociente resultado de dividir la edificabilidad posible de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie incluida en dicho ámbito (m^2 / m^2).

Artículo 55. Asignación de la edificabilidad

1. La asignación de edificabilidad, o intensidad de uso, que corresponde a los propietarios es el aprovechamiento real o aprovechamiento lucrativo. El aprovechamiento lucrativo es la edificabilidad materializable sobre cada parcela, es decir, la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Se establece mediante la aplicación de dos procedimientos: la aplicación del índice de edificabilidad y la aplicación de la regulación volumétrica (sólido capaz). El aprovechamiento viene limitado por el más restrictivo de los dos procedimientos de regulación.

2. En algunas ordenanzas del presente PECH se expresa un índice de edificabilidad (ie) o bien se regula de forma genérica en las Ordenanzas de aplicación. El modo de aplicación es la multiplicación del índice de edificabilidad por la superficie incluida sobre el ámbito indicado en esa ordenanza o grado y no sobre la totalidad de su parcela catastral. Por lo tanto la edificabilidad total de una parcela será el sumatorio de las diferentes partes de la misma que se pudieran encontrar en ámbitos de ordenanza o grados de la misma diferenciados, multiplicados por las superficies respectivas.

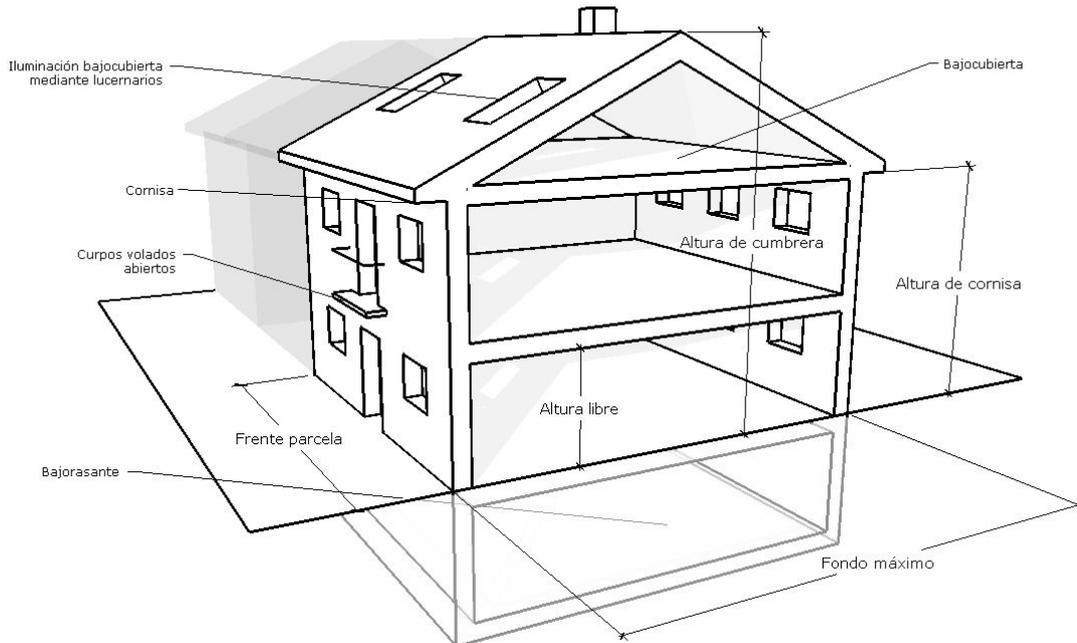
3. La regulación volumétrica o sólido capaz viene establecido por el conjunto de las variables: altura máxima, altura de cornisa, fondo edificable, retranqueos, cuerpos volados, condiciones de cubierta y el resto de las condiciones técnicas e higiénicas establecidas en esta normativa.

Artículo 56. Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes

Una misma parcela puede estar afectada por dos o más ámbitos de calificación con condiciones de ordenanza o pormenorizadas diferentes; en estos casos se aplicará sobre cada superficie de parcela afectada los índices y parámetros definidos en cada ámbito de calificación.

Sección 5º. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura viene determinada en esta normativa bien mediante el número de plantas por encima de la cota de rasante del vial, o bien por unidades métricas desde dicha cota hasta la altura de cornisa.



Artículo 57. Altura de coronación

Distancia vertical medida desde la rasante hasta el plano superior de los petos de protección de cubierta en las edificaciones con cubierta plana.

Artículo 58. Altura de cumbrera

Distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta inclinada de una edificación.

Artículo 59. Altura de cornisa o altura de la edificación

1. Distancia vertical medida en el plano de fachada, entre la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero de cubierta, cuando exista, o del forjado que forma el techo de la última planta en el resto de los casos. En caso de no existir cornisa la altura se medirá 15 cm por debajo del borde más exterior del material de cubrición de la cubierta. La altura de cornisa que se indique deberá ser la misma a patio interior o patio exterior.

2. También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, excluidos los sótanos, semisótanos y planta bajo cubierta, cuando ésta es admitida por la ordenanza de aplicación. Se indica siempre de la siguiente forma, por ejemplo: B+1(planta baja + planta primera), que podrá admitir o no planta bajo cubierta según las condiciones específicas de cada ordenanza.

3. Cuando las ordenanzas de edificación señalen ambos tipos de medición, habrán de respetarse los dos.

Artículo 60. Altura máxima de la edificación

1. Es la mayor altura de la edificación (según lo definido en el Artículo 59), expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por el PECH a cada parcela.
2. La determinación del punto de fachada en el que se medirá la altura máxima (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía:

- Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es menor de 1 m, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.
- Si la rasante, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de la línea de fachada de mayor y menor cota es mayor que 1 metro, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos iguales, de tal forma que en cada uno de estos tramos el desnivel de cota de los dos puntos de rasantes máxima y mínima no supere esta medida de 1 metro. Cada tramo de línea así definido se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas, y aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.
- En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada regularán la edificación en un tramo de longitud máxima de 10 m de cada alineación de fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. Para cada dos fachadas concluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor de los tramos de esquina de ambos frentes en un tramo de 5 metros. En ningún caso se admitirá como consecuencia de la aplicación de este criterio, que se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número de alturas permitido por ordenanza.
- Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas concluyentes se les aplicará la regla de altura máxima de ese par.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:

- En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima correspondiente a cada fachada se aplicará hasta la línea equidistante entre las fachadas afectadas.

d) En aquellos edificios cuya fachada esté retranqueada con respecto a la alineación oficial:

- La medición de la altura máxima se realizará en el punto medio de cada fachada.
- No obstante lo anterior, en los edificios regulados por la ordenanza R1, R2 y RB la medición de la altura máxima se realizará conforme a los apartados a) y b), con independencia de si la fachada se edifica efectivamente sobre la alineación oficial o retranqueada de la misma.

Artículo 61. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos

1. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.
2. En planta de piso se establece una altura libre mínima de planta de 2,50 m. Cuando se trate de viviendas o apartamentos ubicados exclusivamente en la planta bajo cubierta, se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,50 y 1,90 m y hasta otro 20% de la superficie útil con alturas entre 1,90 y 2,20 m.

Artículo 62. Altura de pisos

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 63. Planta Bajo cubierta

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Artículo 64. Planta ático

Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado, en edificaciones de cubierta plana.

Artículo 65. Volumen de la edificación

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Artículo 66. Sótanos y semisótanos

1. Se entiende por **sótano** la planta de un edificio o la parte de ella cuya altura al plano superior del forjado de techo, medido desde el punto de altura media de la rasante de la línea de edificación, es menor de 0,60 m.
2. Se entiende por **semisótano** aquella planta (o parte de una planta) cuyo plano superior del forjado de techo está por encima de la rasante de la calle, pero a una altura igual o inferior a 1,50 m sobre la misma y mayor de 0,60 m.
3. La referencia a la rasante ha de hacerse perpendicularmente desde cada punto de la fachada, y la altura se refiere a la cara superior del forjado.
4. En aquellas parcelas con frente a dos calles con distinta rasante, se entenderá como superficie bajo rasante aquella superficie que queda debajo de la línea ficticia que uniría ambas rasantes.
5. La altura mínima libre de obstáculos de cualquier sótano o semisótano, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, será de 2,20 m medidos en cualquier punto, excepto condiciones específicas de cada uso.

Artículo 67. Planta baja

1. Se entiende por planta baja de un edificio la más inferior que no pueda considerarse sótano ni semisótano, en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación. Su altura libre interior mínima es de 2,50 m, pero en cualquier caso el forjado (cara inferior) estará a una altura igual o superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle.
2. Se exceptúan de esta última las tipologías unifamiliares.

Artículo 68. Soportales

Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción, sin que compute como edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública al pie de la fachada.
- b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).
- c) Que el ancho interior libre del área porticada sea como mínimo de 3,00 m.
- d) No rebasar la alineación con los elementos de apoyo del soportal.

Artículo 69. Entreplanta

1. Se entiende por entreplanta aquella planta cuya superficie tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimentos y techo de una planta baja o de piso.
2. Se permiten, con una altura libre interior mínima de 2,25 m y una superficie útil máxima, en relación al total de la vivienda o local a que esté adscrita, del 50%.
3. Si un local, con la entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD

Las condiciones higiénicas y de calidad de la edificación están encaminadas a asegurar las mínimas condiciones de salubridad y calidad constructivas.

Sección 1º. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 70. Condiciones de las piezas habitables

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo.
2. Las piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Disponer de huecos sobre la vía pública, calle, plaza, o espacio libre de edificación de carácter público.
 - b) Disponer de un patio o espacio libre de edificación privado, en contacto con la vía pública, que cumpla en cuanto a dimensiones y normas zonales las determinaciones fijadas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
 - c) En cuanto a la ventilación puede ser:
 - i. Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - ii. Forzada: cuando se realice mediante sistemas mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las siguientes piezas: aseos y baños.
 - d) La pieza habitable destinada a la estancia y reposo de personas dispondrá de mecanismos de oscurecimiento de la luz natural, fija o móvil.
 - e) Las cocinas y locales donde se produzca combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.
 - f) No se dispondrán piezas habitables en sótano.
 - g) En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales, salvo en viviendas unifamiliares y siempre cumpliendo el resto de las condiciones higiénicas y de calidad.
 - h) Cumplirán el resto de las condiciones higiénicas, de calidad, de dotaciones, de servicios y de seguridad establecidas en esta normativa.

Artículo 71. Condiciones del resto de los locales

El resto de los locales, no considerados piezas habitables por carecer de alguna de las condiciones enumeradas en el artículo anterior, y destinados a algún uso, como por ejemplo cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen.
- b) Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación mínima.

Artículo 72. Regulación de los patios

Patios interiores:

1. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima de 9 m² para edificaciones en planta baja; lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones en dos plantas (B+1) o mayores, o altura superior a 4 m al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.
2. Solamente en el caso de que la parcela catastral, en el momento de aprobación del Plan no tuviera el ancho de longitud mínima de 3,00 metros exigidos, se permitirá un patio mínimo inferior al establecido, compensando la superficie hasta los 9 u 11 m² exigidos en su caso en la otra dimensión.
3. La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro como mínimo.
4. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un cuarto de la altura del muro situado en frente del local habitable, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el límite de la altura máxima autorizable si dicho muro no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
5. Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3,00 metros.
6. Los patios situados entre medianeras de dos edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual se formulará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya con posterioridad, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará al Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

Patio abierto:

1. Los patios abiertos a fachadas, a patio de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 3,00 m y su fondo no será superior a vez y media su ancho.
2. Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana, tendrán un ancho mínimo de 7,00 metros y su fondo no será superior a tres veces su ancho.
3. En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3,00 metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.
4. Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3,00 metros.

Cubierta y acceso en Patios:

1. No se permitirá la cubierta de los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.
2. Todos los patios deberán tener acceso, no permitiéndose que el pavimento del patio se sitúe a un nivel superior a 1 metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan huecos al mismo.
3. Los patios adosados a linderos de parcela podrán cerrarse, en planta baja, mediante cierres de altura no superior a 3,00 metros. En caso de cerramientos macizos, éstos no superarán 2,40 m de altura, pudiendo llegar hasta los 3,00 m con cierres vegetales o diáfanos.
4. Los patios de viviendas en edificación unifamiliar podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas u otros elementos translúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.

Sección 2º. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 73. Calidad constructiva

1. Los proyectos de edificación buscarán en su resolución conseguir unas óptimas condiciones de calidad, durabilidad, estabilidad y economía de mantenimiento de las construcciones, correspondiendo a los técnicos redactores el conocimiento y aplicación de la normativa específica de las distintas áreas constructivas.
2. Las construcciones deberán cumplir con la normativa sectorial del uso al que se destine y con las normas básicas de la edificación, poniendo especial atención en solucionar adecuadamente los siguientes aspectos:
 - a) Aislamiento Térmico: toda nueva edificación observará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), en cuanto a las Exigencias Básicas de Ahorro de Energía, dotando a los mismos del aislamiento necesario para crear unas condiciones de confort adecuadas.
 - b) Estanqueidad: todo local debe ser estanco y estar protegido contra las penetraciones de humedad. A tal fin se dispondrán las barreras antihumedad pertinentes en muros de sótanos, soleras, arranques de cerramientos, cámaras de aire y cubiertas, así como las carpinterías exteriores estancas.
3. Para la resolución constructiva de todas las exigencias planteadas es obligatorio el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y de forma complementaria se recomienda la observancia de las Normas Tecnológicas de la Edificación publicadas por el Ministerio de Fomento y el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 74. Definición

Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Artículo 75. Aplicación

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación".
2. Sin perjuicio de lo establecido en esta normativa, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.
3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Sección 1º. DOTACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 76. Dotación de Agua Potable

1. Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 100 litros por habitante y día.
2. Será de aplicación el contenido del Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre las Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano o normativa aplicable que la sustituya.
3. Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y otros autorizados por el Ayuntamiento.
4. En las parcelas, edificios o actividades, en las que, por su especial destino no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, se deberán instalar grupos autónomos de presión.
5. La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
6. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Sección 2º. DOTACIÓN DE SUMINISTROS DE ENERGÍA

Artículo 77. Dotación de Electricidad

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

2. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc.) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
3. En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, debiendo éste destinarse exclusivamente a la centralización, y situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano, salvo existencia de niveles freáticos altos con riesgo de inundación.
4. Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y cargas que han de producirse.
5. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

Artículo 78. Centros de Transformación

1. Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos, cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
2. Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
3. A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo
 - b) En local de edificio
 - c) Transfocabinas
 - d) De intemperie
4. En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.
5. Centros de transformación en local subterráneo:
Sólo se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
6. Centros de transformación en locales de edificios:
Sólo podrán ubicarse en planta baja o en el primer sótano. Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje o aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.

7. Transfocabinas:

Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios. En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

8. Centros de transformación de intemperie:

No se permiten, salvo en instalaciones provisionales.

Artículo 79. Combustibles

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable.

Artículo 80. Cuartos de calderas

1. A efecto de esta normativa, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción del edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.
2. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.
3. Las calderas, cambiadores, etc., se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención.
4. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.
5. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos que compartimenten el recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.
6. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.
7. No se permite la instalación de nuevas calderas de calefacción a base de combustibles sólidos, debiendo adecuarse las instalaciones de los edificios a la vigente reglamentación específica en la materia, así como a las normas de protección medioambiental que sean de aplicación.

Artículo 81. Gas energético.

1. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, los tanques de gases licuados de petróleo (GLP) para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas, pudiendo instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios.

Artículo 82. Combustibles líquidos

1. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.
2. Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
3. Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.
4. La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
5. El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

Artículo 83. Combustibles sólidos

1. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes, al menos hasta los niveles que se establezcan en la normativa aplicable.
2. Los edificios con sistemas de calefacción por combustibles sólidos contarán con el acceso en el interior de la parcela, con una trampilla o tolva para efectuar la descarga. La retirada de escorias y cenizas se llevará a cabo cumpliendo las condiciones de protección antedichas.

Sección 3º. DOTACIÓN DE SISTEMAS DE EVACUACIÓN

Artículo 84. Aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 85. Aguas residuales

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación.
2. Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
3. En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.
4. Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.
5. La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

6. Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que podrá ser ejecutado por personal municipal.
7. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos Municipales.
8. Las limpiezas, mantenimiento y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.
9. Las industrias que por sus especiales características lo precisen, deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos. En ningún caso las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fije la normativa aplicable.

Artículo 86. Evacuación de Humos y Gases

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.
2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas, patios comunes o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos a cubierta de la evacuación de humos procedentes de la combustión, siempre independientes del resto de conducciones del edificio, excepto las salidas de caldera y calentadores estancos de gas a patio o a fachada cuando se realicen mediante proyecto unitario sobre la misma.
3. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales, salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicas o económicamente inviables.

Artículo 87. Evacuación de Residuos sólidos urbanos

1. A excepción de las viviendas unifamiliares, en todos los edificios será obligatorio disponer de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de cubos de basura, dotado de ventilación propia y de sumidero y punto de agua para limpieza del mismo. Deberán disponer de acceso desde zona común del edificio.
2. No se permite el uso de trituradores de residuos con conexión directa a la red de alcantarillado general, así como conductos de vertido directo de basuras por gravedad.

Artículo 88. Vertidos

1. El control de los vertidos a la red municipal de saneamiento corresponde al Ayuntamiento.
2. En suelo Urbano se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento.
3. Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y en consecuencia realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración, y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril, BOE 30 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo, BOE de 6 de Junio).

Sección 4º. DOTACIÓN DE COMUNICACIONES

Artículo 89. Antenas

1. Cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
2. Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc., siempre que se ajusten a las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo procurarse la minoración del impacto visual.
3. En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 Km/hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.
4. La ubicación y altura de las antenas receptoras está supeditada a las necesidades técnicas del proyecto, intentando minimizar el impacto visual de las mismas. Como pautas de integración de las antenas y equipos en el entorno paisajístico se recomienda el “Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación”.

Artículo 90. Red telefónica y telecomunicaciones

1. Será de aplicación la normativa sectorial en materia de telecomunicaciones.
2. En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En las edificaciones multifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y telefonía, se realizará preferentemente bajo calzada, en los siguientes casos:
 - a) Casos concretos en los que se preserve el patrimonio histórico-artístico
 - b) Casos que puedan afectar a la seguridad pública
4. El tendido aéreo de dichas redes prevalecerá asimismo en el suelo rústico y en aquellos despliegues que sigan los previamente existentes. Todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico, incluyendo las canalizaciones tanto de las redes desplegadas o por desplegar como de las acometidas en el interior de las edificaciones que atiendan estas redes.
5. Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.
6. Las redes de comunicación y difusión por cable cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas, siendo de aplicación la normativa vigente en esta materia.

Artículo 91. Buzones de correspondencia

Todo edificio dispondrá de casilleros buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias, debiendo disponer de dos buzones más que el número de viviendas y locales del edificio para uso de la comunidad de propietarios y para el servicio de correos.

Sección 5º. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 92. Aparcamientos

1. Todas las edificaciones deberán disponer de la dotación de aparcamiento necesaria en función de lo establecido en las normas de usos y en las normas particulares de aplicación, teniendo el espacio adecuado para el aparcamiento y estancia de vehículos de los usuarios. Asimismo, se deberá disponer de una (1) plaza de aparcamiento destinada a motocicletas y/o bicicletas por cada veinte (20) de automóviles o fracción.
2. Serán de aplicación las condiciones establecidas para la dotación de plazas de aparcamientos establecidas en las normas de usos de garaje-aparcamiento de esta normativa (Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento).
3. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en la zona libre privada o en el espacio edificado, salvo en situaciones singulares preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.
4. En concreto, se eximirá de la obligación de disponer de dotación de aparcamiento en el interior de la parcela en los casos indicados en el TÍTULO II.CAPÍTULO 2.Artículo 19, siendo éstas solamente de aplicación en las parcelas de las características indicadas en dicho artículo antes de la aprobación definitiva del PECH.
5. La dotación de aparcamientos deberá hacerse en el interior de la propia parcela, bien en patio o en el espacio edificado, en suelo o subsuelo, salvo en situaciones singulares preexistentes en que, justificadamente y a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá sustituirse por la dotación de plazas de aparcamiento vinculados situados fuera de la parcela en un entorno próximo.

Sección 6º. OTRAS DOTACIONES

Artículo 93. Climatización

1. Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica, y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
2. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso; ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
3. En el Conjunto Histórico, las instalaciones de climatización deberán no ser visibles desde la trama urbana.

Artículo 94. Equipos individuales de acondicionamiento de aire

1. En el interior del Conjunto Histórico, ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Artículo 95. Pararrayos

1. Sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial correspondiente, la instalación de pararrayos se realizará en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, según su índice de riesgo, y en aquellos en los

que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.

2. Excepcionalmente se exceptúa de su instalación, cuando a juicio de los servicios competentes sea inconveniente su instalación.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 96. Aplicación

Las condiciones de seguridad en los edificios se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación", sin perjuicio de lo establecido en la normativa municipal y supramunicipal de obligado cumplimiento.

Artículo 97. Señalización en los edificios

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

Artículo 98. Señales urbanas

1. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios.
2. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.
3. Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas de identificación correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.

Artículo 99. Barreras arquitectónicas

1. Será de obligado cumplimiento el RDL 566/1989, de 19 de mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los edificios; la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto; así como la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y cualquier otra disposición aplicable, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.
2. En aquellos usos situados en plantas superiores a la baja que impliquen concurrencia de público, se deberá colocar un aparato elevador para acceso de minusválidos, en las condiciones que se establezcan en cada caso por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 100. Acceso a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, desde un espacio libre público, o bien desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público, y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de cuatro metros o con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente inferior al 16%.

2. Cuando se destine a vivienda multifamiliar, este espacio libre privado cumplirá las características de los "exteriores accesibles" y la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 50,00 metros, siendo posible el acceso a la edificación por servicios de ambulancia y bomberos, debiendo en cualquier caso cumplirse las condiciones establecidas en Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" comprendido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 101. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios

1. Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, CTE, Documento Básico SI "Seguridad ante Incendio" y normativa sectorial de aplicación, con las condiciones mínimas siguientes:

- a) Pasillos o distribuidores de acceso: tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta un (1) metro por presencia de elementos estructurales o de instalaciones, cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.
- b) Transporte de personas en camilla: la forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
- c) Alumbrado: en todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Artículo 102. Construcción de conductos y salida de gases

1. La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 cm²; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a 15 cm x 12 cm.

2. Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.

3. A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con las condiciones establecidas para ventilación mínima.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 103. Aplicación

1. Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en construcciones existentes" y "obras de nueva edificación" dentro del Conjunto Histórico de Barrios de Salas.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, o a su calidad y color.

Artículo 104. Excepciones a la aplicación de las condiciones estéticas generales en el Conjunto Histórico

1. Se exime del cumplimiento de las condiciones estéticas generales las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, que podrán regirse por condiciones específicas, atendiendo a las características propias de la edificación, exclusivamente en aquellos aspectos en los que las condiciones estéticas generales resulten contradictorias con la preservación de los valores del bien, así como en aquellos aspectos que se definan expresamente en la normativa de catálogo o en las correspondientes fichas particularizadas de cada elemento.
2. Cualesquiera otras obras de nueva planta, así como en las actuaciones de reparación y mejora de la edificación existente, se regirán por las condiciones estéticas generales definidas en el presente capítulo.

Artículo 105. Condiciones estéticas generales de protección

Las condiciones estéticas siguientes se aplicarán tanto a las "obras en construcciones existentes" como a las "obras de nueva edificación" de la totalidad de las edificaciones del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas, si bien la definición de las mismas va encaminada a la recuperación de la traza original de los núcleos y sus edificaciones.

Por ello el carácter de las condiciones se dirige al mantenimiento de las tipologías tradicionales con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos compositivos, debiendo reutilizarse todos los elementos preexistentes de la arquitectura tradicional (solanas de madera, sillares de esquinas y recercados, rejería etc.). Además de las obras dirigidas al mantenimiento de la edificación, prevalecerán por el siguiente orden, los siguientes tipos de actuaciones sobre la edificación existente: consolidación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación.

Las rehabilitaciones se deben diseñar con elementos, materiales y acabados que enriquezcan y acompañen la imagen del conjunto (mampostería o sillaría, enfoscados en ocres, terrosos, tonos claros de grises, pardos y tierras o combinaciones entre ellos). En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales o del tipo edificatorio tradicional.

Las condiciones estéticas de los edificios catalogados deben conservar la estética tradicional del núcleo al que pertenecen.

Artículo 106. Condiciones estéticas generales para fachadas

1. **Materiales y colores:**

1. Se utilizarán materiales análogos a los tradicionales como piedras naturales y revocos. Los colores serán claros y grises, con predominio de tierras, sienas y pardos. Los materiales permitidos para fachada son:

-Revocos lisos en blanco o dentro de las gamas permitidas.

-Enfoscados de cementos posteriormente pintados con pinturas de exterior en las gamas permitidas.

-Los acabados serán lisos o de grano fino y en colores acordes a las carpinterías.

-El zócalo podrá diferenciarse del resto de la fachada en color, material o textura.

-Se admite la piedra vista en muros de mampostería, en zócalos, así como elementos singulares como dinteles, esquinas, impostas, etc.

2. Se prohíbe: el ladrillo caravista, los revestimientos cerámicos o vitrificados, el hormigón visto (a excepción de zócalos cuya altura se limitará a 0,50m) y los paneles prefabricados de cualquier material.

2. Composición de fachada:

1. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable, para garantizar la homogeneidad del tejido edificado.

2. Deberá predominar el macizo sobre el vano, permitiéndose miradores, solanas y balcones, sin ocupar éstos todo el frente de fachada.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad y aspecto que las principales, no permitiéndose fachadas ciegas dando a la vía pública. Si no se realizase así, el Ayuntamiento podrá hacerlo "de oficio", pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo y la hubiera incumplido.

4. Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación.

5. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de fachada de proyecto.

3. Elementos de fachada: Huecos

1. Los huecos deberán respetar el tamaño y composición del resto de edificaciones de la calle. Su formalización será vertical o cuadrangular, no superando la dimensión horizontal de 1,2m.

4. Elementos de fachada: Solanas

1. También denominadas corredor, galería o balconada. El diseño deberá interpretar con la mayor sencillez posible las soluciones tradicionales existentes tradicionales para su integración en el entorno, predominando la componente vertical.

2. La altura mínima de la barandilla será de 1,10 m desde la cota de pavimento terminado del balcón. Se prohíben los antepechos ciegos. Las barandillas serán de madera.

3. El voladizo no podrá realizarse mediante el vuelo del forjado de planta. El canto del forjado del balcón será igual o inferior a 0,15 m excluyendo canes, ménsulas, jabalcones o similares.

4. En el caso de solanas preexistentes queda totalmente prohibido efectuar reformas que cierren los espacios de las mismas.

5. No sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.

5. Elementos de fachada: Balcones, miradores y galerías cerradas

1. Los balcones y miradores preexistentes en el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas deberán mantener los acabados y proporciones originales del elemento.

2. La separación mínima del arranque del elemento con el lindero lateral del edificio será de 0,60 m. El diseño deberá interpretar con la mayor sencillez posible las soluciones tradicionales existentes para su integración en el entorno, predominando la componente vertical.
3. Se admiten balcones y miradores con anchura no superior a 1,50 m. Se admiten galerías y solanas sin límite de anchura.
4. El cerramiento de las galerías se realizará con carpintería de madera, con predominio del acristalamiento.
5. La altura mínima de la barandilla será de 1,10 m desde la cota de pavimento terminado del balcón. Se prohíben los antepechos ciegos. El voladizo no podrá realizarse mediante el vuelo del forjado de planta. El canto del forjado del balcón será igual o inferior a 0,15 m excluyendo canes, ménsulas, jabalcones o similares. La barandilla será de forja, fundición, o cerrajería de perfiles de acero, siempre en caso de elementos metálicos en coloraciones oscuras acordes con los tonos elegidos para el resto de los elementos de fachada.
6. Se prohíbe el cierre de balcones existentes.
7. No sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.

6. Elementos de fachada: Entrantes, salientes y vuelos.

1. De forma general, el saliente normal de cornisas, aleros y saledizos, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.
2. El vuelo máximo será de 0,40m y se usarán materiales tradicionales como la madera y la piedra, acordes con la estética tradicional.
3. La altura mínima de salientes y vuelos sobre la rasante será de 3,00 metros.
4. No se permiten los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés).

7. Carpintería exterior y Rejería:

1. Las carpinterías serán preferentemente de madera, siendo su utilización obligatoria en el caso de edificios catalogados y evitando las imitaciones. Los colores permitidos para la carpintería exterior son: negros, grises, marrones, chocolate, granates y madera.
2. Las carpinterías y cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico. Se prohíbe el aluminio anodizado visto en su color y se permite en otros acabados acordes.
3. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada empleándose en su composición barrotes clásicos y tradicionales del municipio, preferentemente forjas en caso de las rejas y madera en el caso de barandillas, no admitiéndose los barrotes tipo balaustre de hormigón o similar. El canto de la losa de los balcones no será superior a 15 centímetros y tendrá un acabado uniforme con el resto de fachada.
4. Las obras que afecten a las fachadas de las edificaciones deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma. No se permitirá la instalación de capialzados de persiana enrollables en el exterior. El capialzado deberá contenerse dentro del hueco sin sobresalir del plano de fachada.
5. Se permitirá el empleo de rejas de protección.

8. Medianerías:

1. Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas como fachadas, realizando un acabado como si de una fachada se tratara, independientemente de su carácter provisional (es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro). De igual forma se actuará con todos los paramentos de una edificación visibles desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.

2. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

3. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquellas sea inevitable cumpliendo la normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de las mismas.

4. El tratamiento de las medianerías será obligación de quién construye en solar colindante, cuando por su causa aparezcan paños no decorados previamente.

9. Soportales.

1. Se definen como espacios porticados cubiertos, de uso público, interiores a la parcela, contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella. Jurídicamente son espacios de dominio privado con servidumbre de uso público.

2. Los soportales no podrán cerrarse garantizando en todo momento su uso como espacio público.

10. Instalaciones en fachada.

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase, a excepción de las bajantes de cubierta, podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.

Artículo 107. Cerramientos al espacio público

1. Cerramientos definitivos: Vallados y cierres de parcela

1. La ejecución de vallados o cierres de parcelas, deberá respetar las alineaciones definidas en los planos de ordenación y respetar las condiciones generales de acabados.

2. Los vallados tradicionales de piedra existentes en la actualidad que coincidan con las alineaciones marcadas, deberán conservarse íntegramente. El acondicionamiento de estos cierres de piedra deberá respetar la imagen tradicional, de forma que sólo en el caso de necesidad por peligro de derrumbamiento podrán consolidarse rejuntable sus piedras con materiales y colores acordes con el conjunto y procurando mantener la imagen que ofrece su colocación a hueso original.

3. Para los nuevos cerramientos:

a) En Suelo Urbano:

i. En los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público se deben emplear tapias opacas de entre 1,00 y 1,50 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados. El resto se realizará con material diáfano, o cerramiento vegetal.

ii. En los linderos entre parcelas, o en cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, tendrán un cerramiento macizo de 2,40 metros de altura máxima, medidos desde la cota del lindero más bajo, cumpliendo el resto de condiciones estéticas generales del presente artículo.

b) En Suelo Rústico:

i. Los cerramientos macizos no podrán tener una altura superior a 1 metro.

4. Quedan prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, por la heterogeneidad de sus materiales, por su peligrosidad, o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen imágenes de degradación ambiental. Si la finca correspondiente no se encuentra vallada o su cercado es deficiente, serán responsabilidad del propietario los accidentes o

problemas que dicha situación provoque (acumulación de basuras y escombros con riesgo para la salud pública, etc.).

5. Se prohíbe la incorporación como remate del cerramiento de materiales peligrosos como: puntas, espinas, vidrios rotos, etc.

Artículo 108. Otros elementos de fachada

1. Tendederos

1. Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferencias de ritmo de materiales.

2. La ventilación de tendederos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios, los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares: barrotes, rejillas, mallas, etc., que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

2. Portadas, escaparates

1. No se permiten carteles publicitarios que afecten perturbadoramente al ambiente del Conjunto Histórico.

2. En los establecimientos comerciales no se permitirán rótulos de caja luminosa, tanto sobre fachada como en banderola.

3. Se prohíbe el empleo en los rótulos de materiales plásticos.

4. La dimensión máxima de un rótulo no superará el metro lineal en ninguna dirección.

5. Se cuidará especialmente el diseño huyendo de falsos pintoresquismos, como la imagen de los rótulos de chapa imitando pergaminos, y teniendo presente que los rótulos son parte esencial de la imagen que no puede ser vulgarizada con elementos seriados o de torpe diseño.

6. El cartel deberá estar en la fachada de la propia actividad.

7. Sólo se autorizarán aquellos rótulos que guarden armonía con los valores del Conjunto.

3. Marquesinas y toldos

1. Se entiende por **Marquesina** un alero o protección de cristal y metal que se coloca a la entrada de edificios públicos, comercios, etc., y **Toldos** los aleros o protecciones de tela.

2. Se prohíben las marquesinas y los toldos en el ámbito del Plan Especial, excepto en las ordenanzas de Espacio Libre Privado (EL), siempre que no sean visibles desde el exterior.

4. Rótulos comerciales

1. Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o elemento publicitario en otra planta que no sea la baja.

5. Rótulos de viario

1. Se definirán elementos señalizadores del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas:: para áreas del mismo, distintos hitos o puntos de interés y carteles de señalización de nombres de calles que podrán ir acompañados de una breve reseña respecto al origen e historia de la calle.

Artículo 109. Condiciones estéticas generales para cubiertas

1. Acabados de Cubiertas:

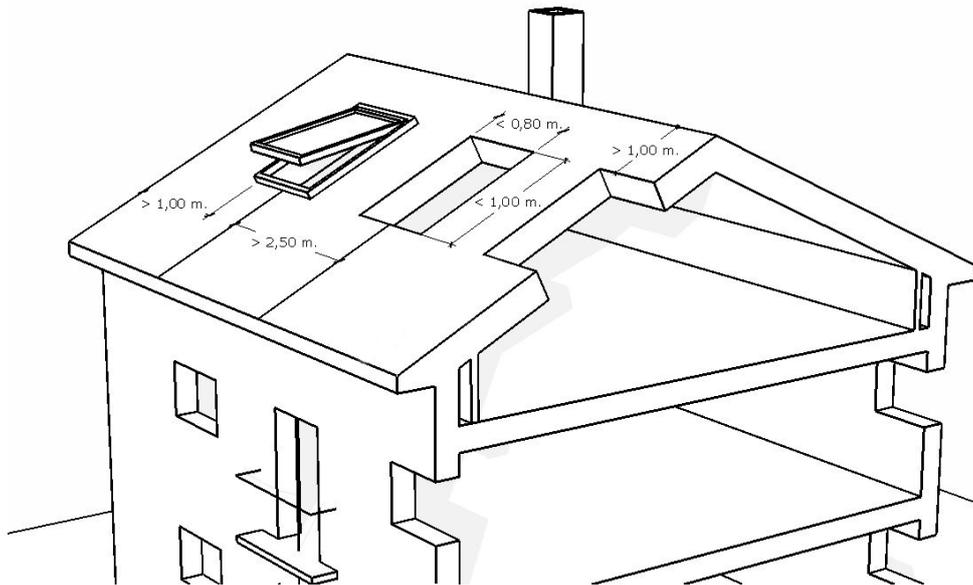
1. Las cubiertas serán siempre inclinadas, no permitiéndose la cubierta plana.

2. Se adaptarán a los colores y materiales tradicionales de la zona, con predominio de pizarra negra. Quedan prohibidas las cubiertas de teja cerámica roja, fibrocemento o chapa .
3. No se permiten cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta.
4. No se permite la construcción de cubiertas a un solo agua, salvo aquellas construcciones de una planta que se encuentren asociadas a otra de igual o superior altura.
5. Los posibles acabados de chimeneas son: igual que la fachada, recubierta de pizarra o metálica.

2. Elementos de cubierta: Velux

1. Éstos deberán cumplir las siguientes condiciones de acuerdo con el esquema incluido a continuación:

- a) Los ejes de los huecos se situarán en los ejes compositivos de los huecos de fachada.
- b) Distarán de los bordes de la cubierta o alero como mínimo 1 m.
- c) La dimensión máxima de los mismos será de 0,80 x 1,00 m.
- d) La suma de las superficies, en planta, dedicadas a iluminación en cada paño de cubierta no podrá suponer más del 20% de la superficie total de la cubierta.
- e) En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas ni lucernarios.
- f) La distancia mínima entre ejes será de 2,5 m.

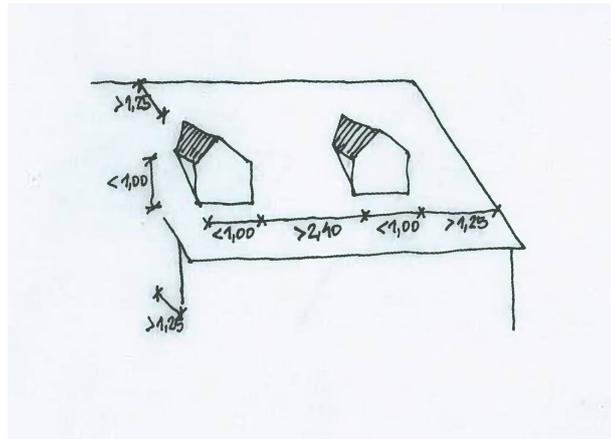


3. Elementos de cubierta: Troneras

2. Las buhardillas o troneras preexistentes en los núcleos de Los Barrios de Salas deberán mantener los acabados y proporciones originales del elemento. Para las nuevas, se deberán cumplir las siguientes condiciones que indica el esquema incluido a continuación:

- a) Los ejes de los huecos se situarán en los ejes compositivos de los huecos de fachada.
- b) Distarán de los bordes de la cubierta o alero como mínimo 1,25 m.

- c) La dimensión máxima de los mismos será de 1,00 x 1,00 m.
- d) En ningún caso se podrá romper la línea de cornisa para la colocación de buhardillas.
- e) La distancia mínima entre dos buhardillas será de 2,40 m.
- f) Los acabados de las mismas deberán responder a las condiciones estéticas generales.



4. Otros elementos de cubierta

1. Los elementos superpuestos sobre las cubiertas: antenas, chimeneas y receptores energéticos, se tratarán integrándose en la composición del edificio. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.
2. Las placas solares se instalarán integradas en el faldón de cubierta siempre que sea posible por la orientación. En caso de que no sea la orientación favorable para el óptimo rendimiento de la placa se permite la colocación mediante estructura independiente preferentemente en el faldón posterior y minimizando el impacto visual.
3. Las antenas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, en zonas de poco impacto visual.

CAPÍTULO 6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 110. Disconformidad con el planeamiento

1. Se consideran disconformes con el planeamiento aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se correspondan con las determinaciones que establecen este PECH sobre esos suelos y que por sus características no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa.

2. Sobre esos terrenos o construcciones el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, reparación y mejora de los edificios o instalaciones incluidas en la licencia, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 111. Edificios o instalaciones fuera de ordenación

El presente PECH no declara expresamente ningún edificio fuera de ordenación.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 112. Objeto

Las condiciones generales de urbanización tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de urbanización que se desarrollen en el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas, tanto para determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y Proyectos de Urbanización, como para recomendar una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

Artículo 113. Normativa aplicable

1. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en este Plan Especial, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora que garantice mayor calidad para el espacio público.

Artículo 114. Servicios mínimos exigibles

Los servicios mínimos exigibles para los solares, de acuerdo a la legislación vigente, serán: acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Artículo 115. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas normas se llevará a cabo a través de los Proyectos de Urbanización y de las licencias de obra, así como con la subsiguiente labor de inspección y disciplina por parte del Ayuntamiento de Ponferrada.
2. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 116. Condiciones Generales

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que la Administración competente pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
2. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal, y su ejecución se realizará de forma que no se planteen soluciones de continuidad, ni siquiera en la hipótesis de construcción por fases, por lo que su trazado no podrá quedar incompleto en espera de prolongación futura con medios diferentes.
3. Cuando los ámbitos de planeamiento incluyan, en su caso, tramos incompletos de viario, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar las soluciones para la totalidad del mismo, sin perjuicio de la posible repercusión a terceros de los costes correspondientes.

4. Urbanización de coexistencia:

Excepto en las travесías donde obligatoriamente hay segregación de tráficos en varios niveles, el resto de calles se urbanizarán preferentemente con plataforma única. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento u otros materiales como adoquines de hormigón en colores ocres o grises, en acabado no deslizante. Deberán diferenciarse, en función de las posibilidades de la sección del vial: zonas estanciales, de paso, áreas arboladas, entorno de elementos singulares etc, pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos y bicicletas siempre que no se reduzcan dichas áreas. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

5. Carriles segregados:

La anchura de los carriles segregados, en calzadas de tráfico rodado, será de 3 metros, pudiendo reducirse a 2,5 metros. La dimensión mínima de las aceras será de 1,20 metros.

6. Fondos de saco:

No se permite la ejecución de fondos para solucionar el viario. Solamente en circunstancias excepcionales y previa justificación técnica que demuestre la extrema dificultad de realizar otra solución técnica, se admitirá el trazado en fondo de saco con una longitud máxima de 50 metros, debiendo contar con un ensanchamiento final de calzada que permita inscribir un círculo de 15 m de diámetro.

7. Arbolado:

Se mantendrán las plantaciones existentes, especialmente cuando se trate de ejemplares de porte notable. El nuevo arbolado definido en los planos de ordenación se resolverá con especies autóctonas o adaptadas. La plantación exige definir cuidadosamente su ubicación, calibrando la distancia entre ellos y a las fachadas próximas con objeto de que no sea precisa ningún tipo de poda.

8. Pavimentación especial:

Los viales marcados en los planos de ordenación con una trama que indica una pavimentación singular, se prevé un tratamiento que diferencie esta zona del resto del viario del núcleo, revalorizando así el conjunto edificado mejor conservado dentro del Conjunto. El posterior Proyecto de Urbanización deberá atender obligatoriamente a una actuación específica cuya formalización concreta se diferenciará del resto por la elección de un tratamiento inspirado en técnicas de la zona. Se propone como acabado unificador para actuaciones con pavimentación especial en el Conjunto Histórico, el adoquín combinado con encintado de piedra y hormigón.

Artículo 117. Condiciones Particulares

Se proponen una serie de pautas de ordenación en ámbitos específicos del Conjunto Histórico, que cada proyecto de urbanización deberá trabajar en detalle.

1. Calles Nuestra Señora, Costanilla, San Juan y Plaza de Salas de los Barrios:

Se propone completar la pavimentación especial existente en las Calles de Nuestra Señora y Costanilla, con objeto de unificar y resaltar un recorrido identificador principal en el núcleo de Salas que integre los restos de las antiguas cárceles, la ermita, el mirador y el parking público. Se propone también un grupo de árboles en la zona de la plaza. El tramo de la C/San Juan que mira hacia la plaza, se resolverá como ámbito de coexistencia, sin diferenciación de calzada y aceras. La travesía o el tramo de la C/San Juan que se dirige hacia el este se plantea como una calzada segregada para recoger claramente el tráfico rodado que accede desde el oeste.

Para la pavimentación de este ámbito se propone una solución de adoquín combinado con encintado de piedra y hormigón.

2. Calle Herrería en Villar de los Barrios:

La C/Herrería presenta un marcado contraste entre el principio (con casas tradicionales y pavimentación sin tratar) y el final (con varios elementos catalogados y cuidada pavimentación). En la reurbanización del tramo norte de la C/Herrería se dará continuidad a la pavimentación con adoquín del tramo sur con objeto de dotar de una imagen unitaria a una de las vías más representativas del núcleo.

3. Calle de la Constitución en Villar de los Barrios:

Todo en Villar cae hacia esta zona y como está suficientemente cerca de todo el núcleo se busca mantener el interés y la centralidad de este ámbito, resaltando la unidad del conjunto: requiere de una actuación singular cuya formalización concreta se diferencie del resto de la trama.

El sendero de la vaguada se concibe como un paseo arbolado, de plataforma única, aunque podría ser segregada puesto que la sección prevista lo permite.

En el inicio (encuentro de la Travesía Cuatro Calles y C/Constitución) se plantea una nueva plaza, que constituirá un punto de atracción que completará y se integrará con el paseo. Esta pieza es la definida en la Actuación Aislada de Expropiación que se delimita en el plano de ordenación.

A los lados del paseo se amplía un poco la ordenanza de espacio libre privado planteada desde el PGOU vigente y que asegura un espacio libre continuo.

Las líneas de arbolado podrán ser de frutales y/o de árboles de ribera, aunque también podrían plantarse otras líneas de otras especies donde la sección se amplíe lo suficiente respecto a las bandas verdes dibujadas en el plano.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES

Artículo 118. Condiciones Generales

1. Se consideran espacios libres los suelos no edificables, necesarios para mantener las características de los núcleos urbanos de Los Barrios de Salas. Se entienden incluidos en esta definición los espacios no edificables creados artificialmente, bien como plataformas contenidas por muros bien como superficies en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

2. Atendiendo a su titularidad, los espacios libres pueden ser públicos o privados.

3. Son espacios libres públicos las plazas plazuelas, jardines y demás espacios públicos no edificables. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.

Se establecen las siguientes condiciones generales para todos los espacios libres públicos del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas:

- a) Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas.
- b) Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, promocionando el uso de vegetación con baja demanda de riego y mano de obra.
- c) El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones procurando la inclusión de plantas autóctonas. Se diseñarán los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juego de niños.
- d) El estudio se completará con la previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados, así como de las condiciones de seguridad.
- e) Los elementos del mobiliario urbano (buzones, bancos, paneles, indicadores, kioscos, etc) deberán disponerse en armonía con el conjunto y respetando las condiciones estéticas generales.

4. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público total, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las Ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores monumentales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

Artículo 119. Condiciones de diseño del mobiliario urbano en el ámbito del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas

1. Los elementos de mobiliario urbano responderán a diseños particularizados, adecuadamente incluidos en la escena urbana, tratados como complemento del Bien de Interés Cultural que es el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas.

2. Tendrán en cuenta su compleja función de ayuda al bienestar, parte de un discurso estético y formación de la sensibilidad ciudadana.

3. En los proyectos de urbanización se preverá la disposición de contenedores de residuos.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 120. Ámbitos de aplicación y características generales

1. Las condiciones de las diferentes redes de servicios que se describen en los artículos contenidos en este capítulo, son de aplicación en las obras de nueva urbanización y en aquellas obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.
2. 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.
3. Para ello, se deberá prever en el proyecto de urbanización la canalización para el soterramiento de las distintas redes al objeto de evitar que queden a la vista todo tipo de cables, antenas y conducciones aparentes.
4. En el diseño de las redes, se preverá también el tendido de redes de telecomunicaciones, aun cuando no hubiera demanda efectiva.

Sección 1º. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

Artículo 121. Condiciones Generales

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente, o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas, se dispondrá de una instalación automática de depuración.

Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 140/2003 por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

2. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en el CTE Exigencia Básica HS 4, Suministro de Agua, y de forma complementaria lo dispuesto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).
3. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados, que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1.000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes, utilizando preferentemente tuberías de fundición dúctil o PVC con juntas de tipo "presión" debidamente homologadas y diámetro interior mínimo de 60 mm.
4. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 1 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atmósferas deben preverse válvulas reductoras.
5. Si el suministro depende de fuentes propias o cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 2 días.
6. Respecto a la previsión de hidrantes contra incendios, se cumplirá lo previsto en el CTE Documento Básico SI "Seguridad en caso de Incendio", teniendo que estar éstos homologados por los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 2º. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

Artículo 122. Condiciones Generales

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce, salvo en el caso de edificios aislados en suelo rústico cuando no formen núcleo de población, en los que podrán admitirse fosas sépticas de doble cámara, pozo filtrante y campo de riego de alta absorción, siempre que se garantice la inocuidad para las aguas superficiales y subterráneas. Excepcionalmente, y si está suficientemente justificada la imposibilidad del alcantarillado, se admitirá el sistema de depuración individual en cada edificio, previa justificación de su inocuidad.

2. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado viario, o discurrirán por espacios libres de uso público. Deberán estar a cota inferior que las de las conducciones de abastecimiento de agua potable, como mínimo a 1,00 metro, aunque es aconsejable una profundidad de 1,50 metros.

Cuando por imposibilidad técnica (que habrá de estar debidamente justificada) la red no discurra por suelos de uso y dominio público, se inscribirá en el Registro de la Propiedad la correspondiente servidumbre de paso y la inspección y reparación a favor del Ayuntamiento, quedando prohibido construir cualquier tipo de edificio o instalación sobre la zona de servidumbre.

3. De forma general, todos los tramos que discurran bajo la calzada de vías de tráfico rodado quedarán como mínimo a 80 cm por debajo de la rasante de la calzada, medidos desde la coronación de la tubería. En caso contrario se dispondrá la correspondiente losa de hormigón que proteja la red de alcantarillado y el firme de la calle de posibles hundimientos. Las tapas y sus cercos, tanto de los pozos de registro como de las cámaras de descarga situados en calzadas de vías de tráfico rodado, serán de fundición.

4. Cuando se use el sistema unitario se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida no superior a 600 metros cuadrados, y aliviaderos antes de la entrada a la estación depuradora. En los puntos bajos del sistema viario deberán disponerse sumideros o absorbedores de aguas pluviales.

5. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro (tanto las conexiones de las acometidas individuales a las alcantarillas de distribución, como de éstas a los colectores); se dispondrán pozos de registro además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 50 metros de distancia mínima.

6. Los conductos podrán ser de hormigón, PVC o fundición, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro, apisonadas.

7. El vertido se hará a la red municipal cuando exista y tenga suficiente capacidad de carga. Cuando el efluente vierta a vaguada o a cauce público deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.

8. La depuración de aguas residuales se hará por el sistema de depuración biológica con cloración posterior.

9. Para verter al subsuelo, en los casos en que resulte admisible, deben aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impacto negativo en los acuíferos subterráneos.

Artículo 123. Condiciones particulares

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

Artículo 124. Documentación mínima del Proyecto

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un Anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.
2. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:
 - a) Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
 - b) Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
 - c) Presupuesto general.
3. Fórmula de actualización de precios.
4. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:
 - a) Planta general de la red.
 - b) Perfiles longitudinales.
 - c) Plano de desagüe de la red y estación depuradora si procede.
 - d) Planos de detalle y obras especiales.

Sección 3º. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 125. Condiciones Generales

1. El tendido, tanto de electricidad como de alumbrado público y telefonía, se realizará preferentemente bajo calzada, en los siguientes casos:
 - a) Casos concretos en los que se preserve el patrimonio histórico-artístico
 - b) Casos que puedan afectar a la seguridad pública
2. El tendido aéreo de dichas redes prevalecerá asimismo en el suelo rústico y en aquellos despliegues que sigan los previamente existentes. Todo ello sin perjuicio de que la administración encargada de la aprobación de dicho instrumento proporcione una solución alternativa que garantice la disponibilidad de canalizaciones u otros recursos necesarios para desplegar las redes en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico, incluyendo las canalizaciones tanto de las redes desplegadas o por desplegar como de las acometidas en el interior de las edificaciones que atiendan estas redes.
3. Las redes de alumbrado exterior deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Deberán disponer de reguladores luminosos nocturnos y de luminarias con límite de flujo hemisférico superior instalado inferior al 25%.
4. Las instalaciones de redes de alumbrado público, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación, podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:
 - a) Subterráneas: los conductores se dispondrán a una profundidad de 0,6 metros con sección mínima de 6 mm².
 - b) Aéreas: las redes aéreas se ejecutarán únicamente para instalaciones provisionales o cuando por causas justificadas, no sea posible la alimentación con líneas subterráneas o sobre fachada. En estos casos dichas redes se ejecutarán únicamente con conductores aislados a mil voltios (1000 V).
 - c) Sobre fachadas: los cables serán de cobre, con aislamiento a 1000 V, de sección no inferior a dos con cinco milímetros cuadrados (2,5 mm²) y preferiblemente multipolares. Se dispondrán de una altura mínima de tres metros (3 m) aprovechando las

posibilidades de ocultación que brinden las fachadas, de modo que destaquen lo menos posible.

5. Se evitará el paso de cables por zonas de posibles cerramientos posteriores como terrazas o balcones y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.
6. Se tenderá siempre que sea posible, a disponer luminarias colgadas, en lugar de farolas murales o sobre báculo.
7. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 126. Condiciones particulares

1. En el Conjunto Histórico se permitirá el empleo de brazos murales siempre que la sección de la calle así lo permita y/o exija, mediante canalización a fachada de los cables del tendido de alumbrado público siguiendo las líneas de alero o impostas de fachada, resolviéndose en todos los casos los cruces de calles subterráneamente.
2. En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Sección 4º. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA

Artículo 127. Condiciones Generales

1. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.
2. Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean.
3. Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeros adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.
4. Los conductores que se utilicen en redes aéreas serán de cobre, aluminio u otros materiales o aleaciones que posean características eléctricas y mecánicas adecuadas. Podrán estar desnudos o aislados.
5. Cuando se utilicen conductores desnudos en redes aéreas regirán las distancias mínimas de seguridad siguientes:
 - a) A 4 metros del suelo, salvo en cruces justificando la distancia que se adopte.
 - b) Sobre edificios y tejados, plano paralelo a la cubierta o tejado a una distancia de 1,80 metros perpendicular al plano.
 - c) Sobre terrazas y balcones, a una distancia vertical de 3 metros desde el pavimento de éstos.

- d) En fachadas de edificios, estarán a un mínimo de 1 metro de las ventanas, balcones, terrazas o cualquier hueco y preferentemente en conductos adosados o empotrados.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 128. Definición y delimitación

1. La presente normativa regula las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen y las que se pretenden desarrollar en virtud de los objetivos de ordenación general.

2. Se distinguen dos categorías del Suelo Urbano de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

a) *“Suelo Urbano Consolidado (SU-C): 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 (SU-NC): constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*

1º. 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.

2º. 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.”

3. El PECH de Barrios de Salas establece las dos categorías de Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

4. El PECH establece la delimitación de los ámbitos de planeamiento, sectores, del Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC).

Artículo 129. Régimen del Suelo Urbano

1. En base al artículo 40 del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano Consolidado tendrán los siguientes derechos:

a) *Derecho a completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.*

b) *Derecho a edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el artículo 40.1.b) del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.*

2. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

3. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 45 del RUCyL.
4. En base al artículo 42 del RUCyL los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado tendrán los siguientes derechos:
 - a) *Derecho a participar en la ejecución de una actuación urbanística cuyo objeto sea completar la urbanización de la unidad de actuación en la que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, todo ello en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.*
 - b) *A edificar las parcelas que hayan alcanzado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, y en particular las indicadas en el artículo 42.2 del RUCyL, entre ellas, el aprovechamiento que corresponde a los propietarios.*
5. El ejercicio del derecho a urbanizar en Suelo Urbano No Consolidado requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad, así como el Proyecto de Actuación. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.
6. Los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en el artículo 48 del RUCyL.

Artículo 130. Actuaciones Aisladas

1. El Plan Especial acoge en el interior del Conjunto Histórico, once Actuaciones Aisladas: cuatro en Salas de los Barrios, cuatro en Villar de los Barrios y tres más en Lombillo de los Barrios.
2. De ellas, seis son Actuaciones Aisladas de Urbanización y cuatro de Urbanización y Normalización y una de Expropiación.
3. Las Actuaciones Aisladas de Urbanización se han definido para completar o rehabilitar su urbanización para que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar. Las Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización se han definido para completar la urbanización así como para adaptar las parcelas a las determinaciones del planeamiento. La Actuación Aislada de Expropiación se ha definido para la obtención de una dotación de espacio libre público en Villar de los Barrios.
4. A efectos de su desarrollo posterior, las AA-U y las AA-NU se registrarán por lo descrito en el artículo 211 a 215, y en el 216 a 222, respectivamente. La AA-EXP se regula en los Art.223 a 227 del RUCyL.
5. Todas las Actuaciones Aisladas propuestas deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que las mismas quedan condicionadas al cumplimiento de la mencionada normativa actualmente vigente.
6. Para estas actuaciones aisladas el PECH define unos parámetros de ordenación general y detallada, que se especifican a continuación:

Salas de los Barrios

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 1:

- Superficie: 1.070,88 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R1 y R2

- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-NU 2:

- Superficie: 6.046,44 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R1, R2.
- Otras determinaciones de ordenación: Adaptar las parcelas a las determinaciones del planeamiento. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 3:

- Superficie: 4.040,05 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R2
- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 4:

- Superficie: 5.263,83 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R2
- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Villar de los Barrios

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 1:

- Superficie: 495,56 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R1
- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 2:

- Superficie: 517,85 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R1
- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

– **Actuación Aislada de Urbanización AA-NU 3:**

- Superficie: 3.500,85 m²
- Uso pormenorizado: Espacio libre privado
- Ordenanza aplicable: EL.

- Otras determinaciones de ordenación: Adaptar las parcelas a las determinaciones del planeamiento. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Expropiación AA-EXP 4:

- Superficie: 192,74 m²
- Uso pormenorizado: espacio libre
- Ordenanza aplicable: espacio libre y viario
- Otras determinaciones de ordenación: Obtención del espacio de plaza que completará y se integrará con el paseo arbolado planteado.

Lombillo de los Barrios

Actuación Aislada de Urbanización AA-NU 1:

- Superficie: 2.628,35 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: RB.
- Otras determinaciones de ordenación: Adaptar las parcelas a las determinaciones del planeamiento. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-NU 2:

- Superficie: 161,11 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: R1 y R2.
- Otras determinaciones de ordenación: Adaptar las parcelas a las determinaciones del planeamiento. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

Actuación Aislada de Urbanización AA-U 3:

- Superficie: 7.148,57 m²
- Uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar
- Ordenanza aplicable: RB
- Otras determinaciones de ordenación: Completar la urbanización de las parcelas. Urbanización y cesión del 100% de los viales situados dentro de la AA.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 131. Ordenanzas en suelo Urbano

1. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el suelo urbano del Conjunto Histórico. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos básicos (predominantes, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable.
2. Estas Ordenanzas constituyen las determinaciones de ordenación detallada que, junto con el resto de determinaciones establecidas en esta normativa, regulan los parámetros y limitaciones a

que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

3. Son de aplicación en las diferentes obras que se realicen en las zonas grafiadas como tal en los planos de ordenación del suelo urbano.

4. Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.

Artículo 132. División en Ordenanzas

A los efectos de la regulación de las condiciones de edificación y uso, el suelo urbano incluido en el Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas se divide en las ordenanzas indicadas a continuación:

R1 RESIDENCIAL TRADICIONAL 1

R2 RESIDENCIAL TRADICIONAL 2

***GRADO: EDIFICACIÓN RURAL TRADICIONAL (aplicable sobre las ordenanzas R1 y R2)**

RB RESIDENCIAL TRADICIONAL DE BORDE

BO BODEGAS

EQ EQUIPAMIENTO

EL ESPACIO LIBRE PRIVADO

ELP ESPACIO LIBRE PÚBLICO

VI VIARIO PÚBLICO

Sección 1º. ORDENANZA R1, RESIDENCIAL TRADICIONAL 1

Artículo 133. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R1 es de aplicación en las edificaciones y/o parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.

2. Esta zona se reserva para mantener los edificios tradicionales del Conjunto Histórico o para construir otros que presenten un aspecto semejante al de los edificios de vivienda tradicionales, entendiéndose por tales los realizados de acuerdo a las pautas constructivas y socioculturales de Los Barrios de Salas. Se asigna a aquellas parcelas de menor tamaño generalmente localizadas en la "almendra" más central de los tres núcleos urbanos.

3. La forma de ocupación más habitual de estas parcelas se organiza habitualmente con un patio posterior y/o lateral, situándose la vivienda dando frente a la calle. Sin embargo también existen ejemplos con patio anterior, y parcelas de mayores dimensiones delimitadas por muretes de piedra, con edificación exenta. En el patio, si tiene superficie suficiente, se organizan las construcciones auxiliares, tradicionalmente destinadas a cobertizos, almacén u otros usos auxiliares a la vivienda.

4. Esta ordenanza parte (aunque matiza y detalla) de los parámetros de la ordenanza 6 (NR- T1) del PGOU vigente.

Artículo 134. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Vivienda Unifamiliar, con un mínimo del 80%.

2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1); Oficinas; Hospedaje; Espectáculo y reunión; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Garaje y estacionamiento; Parque y jardín y Colectivo.

Se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:

- para los usos de Taller, Almacén, y/o Garaje y estacionamiento, será del 20% como máximo;
- para el uso básico Comercio y Servicios nivel 1, sólo se establecerá en planta baja y con una superficie máxima de 60 m² construidos;
- para el uso de Oficinas, sólo se permitirá en planta baja;
- los usos de hospedaje, hostelería y colectivo no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

3. Usos básicos prohibidos: Industria; Agrícola; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Comercio y Servicios nivel 2; Usos especiales; y dentro del uso básico Hostelería, las discotecas, salas de fiestas y bares musicales.

Artículo 135. Condiciones de edificación

1. **Tipología de la edificación:** Edificación entre medianeras.

La edificación entre medianeras, estará adosada al menos a uno de los linderos laterales de la parcela, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas.

2. **Alineaciones:** las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. No se permiten los retranqueos de la alineación, entendida ésta como la posición obligatoria de la edificación o cerramiento de parcela. En el caso de que la edificación no ocupe el frente de fachada (o sólo ocupe parte), el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramientos de esta normativa y lo especificado en la presente ordenanza.

3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

a) Número de Plantas: Baja+1+bajocubierta, para la edificación principal. Baja para las edificaciones auxiliares del patio de parcela.

En los edificios existentes que en fecha de entrada en vigor del presente PECH, tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven construidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de este PECH, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

Para las edificaciones auxiliares del patio de parcela se permite sólo Baja.

b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m para la edificación principal y de 4,00 m para la edificación auxiliar del patio, medidos desde la rasante hasta el alero.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PECH, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

c) Fondo máximo edificable: 12 m. Las parcelas en las que por sus dimensiones no sea posible inscribir en el espacio restante una circunferencia de 3 m de diámetro deberán ocuparse totalmente.

- d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior; en caso contrario contabilizará como una planta más.
- e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.
- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.
- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,40 m en calles de ancho menor de 6,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho superior.
El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.
- h) Cuerpos Volados y entrantes: Se admiten balcones y miradores con anchura no superior a 2 m. Asimismo se admiten balcones abiertos cuya organización, forja y rejería estén en consonancia con los modelos tradicionales del casco. Se admiten galerías y solanas sin límite de anchura.
Los vuelos realizados en estas condiciones no sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.
La altura mínima de los cuerpos volados hasta la rasante es de 3,00 m.
No se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica y antepechos de este material.
No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.
- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela:
La edificación principal podrá ocupar:
- En todo caso, los 12 primeros metros de fondo, contados desde la alineación oficial.
- El fondo de parcela, hasta alcanzar un coeficiente de ocupación del 50%.
- La edificación secundaria no podrá ocupar una superficie mayor de 30 m².
- k) Parcela mínima edificable: será de 100 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de este PECH siempre que su superficie sea superior a 50 m² y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima.
- l) El frente mínimo de parcela: será de 6,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PECH si fuera menor.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:

No están permitidas las segregaciones o agregaciones parcelarias, con la excepción de aquellos supuestos en los que dichas actuaciones tengan como objetivo la recuperación de la estructura parcelaria histórica.

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

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en este Plan Especial y además a las establecidas a continuación.
- b) Disposición de fachada, materiales, cubierta:

- La cubierta será inclinada, con faldones de pendiente comprendida entre 36° y 60%, continuos y sin quidueros. Su diseño se resolverá con las aguas y elementos tradicionales. El alero tendrá un canto máximo de 10 cm. y su saliente estará comprendido entre 0,50 y 0,90 m.
 - Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o de maderas de tipo tradicional y tendrán dominante compositiva vertical.
 - No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
 - Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, enfoscados fratasados en muros exteriores y pizarra irregular clavada en cubierta. Por lo demás será de aplicación la Normativa Cromática del P.E.P. anexa a las Normas del PGOU vigente.
- c) Fachadas: Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal.
- d) Cierre de la parcela: La ejecución de vallados o cierres de parcelas, deberá respetar las alineaciones definidas en los planos de ordenación y respetar las condiciones generales de acabados. Los vallados tradicionales de piedra existentes en la actualidad, dibujados en los planos de ordenación y que coincidan con las alineaciones marcadas, deberán conservarse íntegramente, salvo los tramos que deban abrirse para nuevos accesos. El acondicionamiento de estos cierres de piedra deberá respetar la imagen tradicional, de forma que sólo en el caso de necesidad por peligro de derrumbamiento podrán consolidarse rejuntando sus piedras con materiales y colores acordes con el conjunto y procurando mantener la imagen que ofrece su colocación a hueso original. Para los nuevos cerramientos se deben emplear tapias opacas de entre 1,50 y 2,00 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados. El resto se realizará con material diáfano, o cerramiento vegetal. Se evitarán las visuales degradadas que ofrecen ciertos corrales y patios, por acumulación de materiales, que desvirtúan la imagen de calidad de la trama urbana de los núcleos de Los Barrios de Salas.
- e) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: La protección de la tipología va encaminada a la recuperación de la traza original de los núcleos y sus edificaciones, por ello el carácter de la protección se dirige al mantenimiento de las tipologías tradicionales con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos compositivos, debiendo reutilizarse todos los elementos preexistentes de la arquitectura tradicional (solanas de madera, sillares de esquinas y recercados, rejería etc.). Además de las obras dirigidas al mantenimiento de la edificación, prevalecerán por el siguiente orden, los siguientes tipos de actuaciones: consolidación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación. Las rehabilitaciones se deben diseñar con elementos, materiales y acabados que enriquezcan y acompañen la imagen del conjunto(mampostería o sillería, enfoscados en ocres, terrosos, tonos claros de grises, pardos y tierras o combinaciones entre ellos). En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación

de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales o del tipo edificatorio tradicional, con proporción vertical y carpintería de madera. No se permite la instalación de paneles solares visibles desde el viario. No se permite el ladrillo caravista.

Excepcionalmente se podrán autorizar obras de ampliación y de nueva planta si no interfieren visualmente con la edificación primitiva y armonizan con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación.

Sección 2º. **ORDENANZA R2, RESIDENCIAL TRADICIONAL 2**

Artículo 136. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza R2 es de aplicación en las edificaciones y/o parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. Esta zona se reserva para mantener los edificios tradicionales del Conjunto Histórico o para construir otros que presenten un aspecto semejante al de los edificios de vivienda tradicionales, entendiéndose por tales los realizados de acuerdo a las pautas constructivas y socioculturales de Los Barrios de Salas. Se asigna a aquellas parcelas de mayor tamaño generalmente localizadas alrededor de la “almendra” más central de los tres núcleos urbanos.
3. La forma de ocupación más habitual de estas parcelas se organiza habitualmente con un patio posterior y/o lateral, situándose la vivienda dando frente a la calle. Sin embargo también existen ejemplos con patio anterior, y parcelas de mayores dimensiones delimitadas por muretes de piedra, con edificación exenta. En el patio, si tiene superficie suficiente, se organizan las construcciones auxiliares, tradicionalmente destinadas a cobertizos, almacén u otros usos auxiliares a la vivienda.
4. Esta ordenanza parte (aunque matiza y detalla) de los parámetros de la ordenanza 6 (NR- T2) del PGOU vigente.

Artículo 137. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Vivienda Unifamiliar, con un mínimo del 80%.
2. Usos básicos compatibles: Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1); Oficinas; Hospedaje; Espectáculo y reunión; Hostelería; Taller (Nivel 1); Almacén (Nivel 1); Garaje y estacionamiento; Parque y jardín y Colectivo.

Se establecen las siguientes limitaciones dentro de los usos básicos compatibles:

- para los usos de Taller, Almacén, y/o Garaje y estacionamiento, será del 20% como máximo;
- para el uso básico Comercio y Servicios nivel 1, sólo se establecerá en planta baja y con una superficie máxima de 60 m² construidos;
- para el uso de Oficinas, sólo se permitirá en planta baja;
- los usos de hospedaje, hostelería y colectivo no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

3. Usos básicos prohibidos: Industria; Agrícola; Ganadero; Almacén niveles 2 y 3; Taller niveles 2 y 3; Comercio y Servicios nivel 2; Usos especiales; y dentro del uso básico Hostelería, las discotecas, salas de fiestas y bares musicales.

Artículo 138. Condiciones de edificación

1. **Tipología de la edificación:** Edificación entre medianeras o edificación aislada.

La edificación entre medianeras, estará adosada al menos a uno de los linderos laterales de la parcela, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas.

Se permite la edificación aislada sólo en parcelas superiores a 400 m².

2. **Alineaciones:** las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo, a escala 1:1.000. El retranqueo mínimo voluntario de la edificación será de 3 metros. En el caso de que la edificación no ocupe el frente de fachada (o sólo ocupe parte), el resto de la parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramientos de esta normativa y lo especificado en la presente ordenanza.

3. **Aprovechamiento lucrativo** correspondiente al propietario: será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.

4. **Condiciones de volumen:**

- a) Número de Plantas: Baja+1+bajocubierta, para la edificación principal. Baja para las edificaciones auxiliares del patio de parcela.

En los edificios existentes que en fecha de entrada en vigor del presente PECH, tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de este PECH, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de obras de sustitución o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

Para las edificaciones auxiliares del patio de parcela se permite sólo Baja.

- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m para la edificación principal y de 4,00 m para la edificación auxiliar del patio, medidos desde la rasante hasta el alero.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PECH, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- c) Fondo máximo edificable: 12 m. Las parcelas en las que por sus dimensiones no sea posible inscribir en el espacio restante una circunferencia de 3 m de diámetro deberán ocuparse totalmente.

- d) Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre y cuando su uso quede vinculado a la planta inmediata inferior; en caso contrario contabilizará como una planta más.

- e) Bajo rasante: se permite la ejecución de sótanos o semisótanos de acuerdo con las definiciones y limitaciones establecidas en esta normativa, debiéndose cumplir en todo caso la limitación de altura máxima de la edificación definida.

- f) Altura libre de planta: mínimo 2,50 m. En el caso de rehabilitación de la edificación, podrá reducirse la altura mínima a la preexistente.

- g) Vuelo máximo de aleros y cornisas: no sobresaldrán del plano de fachada más de 0,40 m en calles de ancho menor de 6,00 m, ni más de 0,80 m en calles de ancho superior.

El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,30 m.

- h) Cuerpos Volados y entrantes: Se admiten balcones y miradores con anchura no superior a 2 m. Asimismo se admiten balcones abiertos cuya organización, forja y

rejería estén en consonancia con los modelos tradicionales del casco. Se admiten galerías y solanas sin límite de anchura.

Los vuelos realizados en estas condiciones no sobresaldrán más de 0,40 m en calles de menos de 6 m y 0,80 m en calles de ancho superior.

La altura mínima de los cuerpos volados hasta la rasante es de 3,00 m.

No se permiten cuerpos volados cerrados de fábrica y antepechos de este material.

No se permiten terrazas entrantes al paño de fachada.

- i) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de la aplicación de las diferentes condiciones de posición, ocupación, volumen y forma.
- j) Superficie máxima de ocupación sobre parcela:

La edificación principal podrá ocupar:

 - En todo caso, los 12 primeros metros de fondo, contados desde la alineación oficial.
 - El fondo de parcela, hasta alcanzar un coeficiente de ocupación del 50%.
 - La edificación secundaria no podrá ocupar una superficie mayor de 30 m².
- k) Parcela mínima edificable: será de 100 m²; no obstante, se admite como edificable toda parcela existente antes de la aprobación definitiva de este PECH siempre que su superficie sea superior a 50 m² y cumpla las condiciones definidas en esta normativa sobre parcela mínima.
- l) El frente mínimo de parcela: será de 6,00 m o el justificable documentalmente (catastral o registral) existente en el momento de aprobación definitiva de este PECH si fuera menor.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:

No están permitidas las segregaciones o agregaciones parcelarias, con la excepción de aquellos supuestos en los que dichas actuaciones tengan como objetivo la recuperación de la estructura parcelaria histórica.

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

- a) Acabados: Hay que atender a las condiciones generales de acabados establecidas en este Plan Especial y además a las establecidas a continuación.
- b) Disposición de fachada, materiales, cubierta:
 - La cubierta será inclinada, con faldones de pendiente comprendida entre 36° y 60%, continuos y sin quiduros. Su diseño se resolverá con las aguas y elementos tradicionales. El alero tendrá un canto máximo de 10 cm. y su saliente estará comprendido entre 0,50 y 0,90 m.
 - Las fachadas contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o solanas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o de maderas de tipo tradicional y tendrán dominante compositiva vertical.
 - No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
 - Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, enfoscados fratasados en muros exteriores y pizarra irregular clavada en cubierta. Por lo demás será de aplicación la Normativa Cromática del P.E.P. anexa a las Normas del PGOU vigente.

- c) Fachadas: Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal.
- d) Cierre de la parcela: La ejecución de vallados o cierres de parcelas, deberá respetar las alineaciones definidas en los planos de ordenación y respetar las condiciones generales de acabados. Los vallados tradicionales de piedra existentes en la actualidad, dibujados en los planos de ordenación y que coincidan con las alineaciones marcadas, deberán conservarse íntegramente, salvo los tramos que deban abrirse para nuevos accesos. El acondicionamiento de estos cierres de piedra deberá respetar la imagen tradicional, de forma que sólo en el caso de necesidad por peligro de derrumbamiento podrán consolidarse re juntando sus piedras con materiales y colores acordes con el conjunto y procurando mantener la imagen que ofrece su colocación a hueso original. Para los nuevos cerramientos se deben emplear tapias opacas de entre 1,50 y 2,00 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados. El resto se realizará con material diáfano, o cerramiento vegetal.
- e) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: La protección de la tipología va encaminada a la recuperación de la traza original de los núcleos y sus edificaciones, por ello el carácter de la protección se dirige al mantenimiento de las tipologías tradicionales con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos compositivos, debiendo reutilizarse todos los elementos preexistentes de la arquitectura tradicional (solanas de madera, sillares de esquinas y recercados, rejería etc.).

Sección 3º. GRADO: EDIFICACIÓN RURAL TRADICIONAL

Artículo 139. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. Sobre las dos ordenanzas anteriores, se superpone a veces de forma complementaria un grado llamado "Edificación Rural Tradicional". Este grado se aplica sobre aquellas edificaciones que caracterizan al caserío histórico de todos los tres núcleos rurales, entendidos como partes configuradoras importantes del Conjunto Histórico. Así, mientras estas dos Ordenanzas (R1 y R2) suelen afectar a parcelas completas, la protección, a mayores, que otorga este grado, se aplica sólo sobre aquellos elementos y edificaciones reflejados en los Planos de Ordenación.

Artículo 140. Obras permitidas.

- 1. Solo se permiten ejecutar en esos edificios obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, así como la apertura de aquellos huecos de iluminación y ventilación en fachada que resulten necesarios para cumplir las condiciones generales higiénicas señaladas en estas Normas.
- 2. Las condiciones estéticas a cumplir en este grado son coincidentes con las de la ordenanza R1.

Artículo 141. Condiciones de edificación

- 1. **Edificabilidad.**
 - a) No se podrán incrementar ni el volumen ni la ocupación del edificio.
 - b) Se autoriza el aprovechamiento del espacio bajo cubierta como pieza habitable.

2. Alineaciones.

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

Artículo 142. Usos.

1. Se aplicará el régimen de usos de las ordenanzas R1 y R2, salvo que de ello resulte alteración significativa del edificio.
2. En todo caso se han de cumplir, además, las condiciones generales de los usos de esta normativa.

Sección 4º. ORDENANZA RB, RESIDENCIAL TRADICIONAL DE BORDE

Artículo 143. Descripción y Ámbito de Aplicación

1. La ordenanza RB es de aplicación en las edificaciones y/o parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. La ordenanza RB es de aplicación en la zona de borde de los tres núcleos, zonas semiconsolidadas con tipología de edificación unifamiliar.
3. Esta ordenanza parte (aunque matiza y detalla) de los parámetros de la ordenanza 5(VU-T1) del PGOU vigente.

Artículo 144. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Vivienda Unifamiliar, con un mínimo del 80%.

2. Usos básicos compatibles:

El taller doméstico (Nivel 1), en situaciones de planta baja e inferiores.

Los servicios terciarios siguientes:

- a) El pequeño comercio (Nivel 1), en plantas primera, baja e inferiores.
 - b) El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo.
 - c) El uso hostelero.
 - d) Las oficinas.
 - e) Los aparcamientos y los garajes, ambos de vehículos ligeros.
 - f) Colectivo en edificio exclusivo.
 - g) Los espacios libres.
3. Usos básicos prohibidos: Los demás usos están prohibidos.

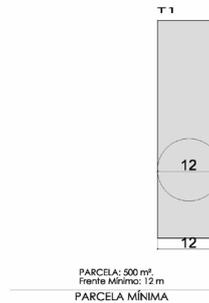
Artículo 145. Condiciones de edificación

1. **Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:**

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: 500 m².
- b) Frente mínimo de parcela: 12 m.

- c) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 12 m.



Sólo serán admisibles siempre que no desvirtúen la imagen del Conjunto Histórico.

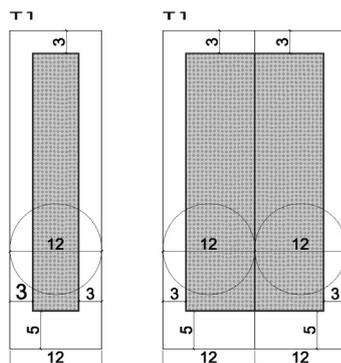
2. Alineaciones:

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

3. Condiciones de volumen:

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

- Altura máxima de fachada (Plantas/m): 2/7. Se permite bajocubierta.
- Coefficiente de ocupación (%): 40.
- Coefficiente de edificabilidad (m²/m²): 0,50.
- Separación mínima a alineación exterior (m): 3,00.
- Separación mínima a linderos (m): 3,00.
- Altura mínima libre de piso (m): 2,50.
- Pendiente máxima del gálibo: 45°



OCUPACIÓN: 40 %.

OCUPACIÓN DE PARCELA

4. Condiciones estéticas:

- Cumplirán con las condiciones estéticas generales del Título 3-Capítulo 5 de esta Normativa.
- Cierres de parcela: Se define una altura máxima para las vallas de cerramiento de esta zona de 2 metros, con una altura máxima de material de obra de 1,20m, en el

resto se realizará con material diáfano o cerramiento vegetal. Se valorará la realización de cierres tradicionales con vallado bajo realizado con piedra.

5. Condiciones particulares:

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b) En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes con un proyecto unitario o bien cuando exista acuerdo entre los propietarios sobre el tamaño y posición de la medianera a edificar. En este segundo supuesto el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario. En esta solución de viviendas pareadas la superficie mínima de cada parcela podrá ser de 250 m². Bajo cubierta la iluminación y la ventilación de las piezas habitables se resolverá con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Estas buhardillas no tendrán más de 2 m. de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.

Sección 5º. ORDENANZA BO, BODEGAS

Artículo 146. Descripción y Ámbito de aplicación

1. La ordenanza BO es de aplicación en las parcelas o zonas de parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. Se define esta ordenanza para albergar establecimientos de carácter productivo o de almacenaje, cuyas características constructivas sean similares a las tipologías de casco tradicional.

Artículo 147. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Industria General, Almacén.
2. Usos básicos compatibles: Hospedaje, hostelería, taller, comercio (Nivel 1)
3. Usos básicos prohibidos: El resto.

Artículo 148. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación**: Existente
2. **Alineaciones**: Existentes. Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación.
3. **Condiciones de volumen**:
4. La altura máxima es de 7m de altura de cornisa y 10m de cumbre. Esta altura sólo podrá superarse con aquellas instalaciones que, por consideraciones técnicas insalvables, se precisen, y siempre que se considera que la afección del paisaje no sea negativa.

5. Condiciones a efectos de Segregación parcelaria:

No están permitidas las segregaciones o agregaciones parcelarias en el ámbito del Conjunto Histórico, con la excepción de aquellos supuestos en los que dichas actuaciones tengan como objetivo la recuperación de la estructura parcelaria histórica.

6. Condiciones estéticas:

Para la aprobación de proyectos en esta ordenanza se precisa informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre los proyectos básico y de ejecución, informe de la Comisión Territorial de Patrimonio y aprobación posterior del alcalde.

Sección 6º. ORDENANZA EL, ESPACIO LIBRE PRIVADO

Artículo 149. Descripción y Ámbito de aplicación

1. La ordenanza EL es de aplicación en las parcelas o zonas de parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza EL se corresponde con la zona destinada a plantaciones en el interior de las parcelas y apreciable desde el viario público.

Artículo 150. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: espacio libre, jardín, zona verde.
2. Usos básicos compatibles: El espacio sólo puede destinarse a la plantación de especies vegetales y usos recreativos compatibles.
3. Usos básicos prohibidos: El resto.

Artículo 151. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación**: No se admiten en esta zona otras construcciones que las propias de los jardines: marquesinas, pérgolas, etc.
2. **Alineaciones**: Existentes. Las alineaciones son las señaladas en los planos de Ordenación.
3. **Condiciones de volumen**:

Al tratarse de una zona cuyos usos no implican edificación, no cuenta con ninguna edificabilidad.

4. **Condiciones a efectos de Segregación parcelaria**:

No están permitidas las segregaciones o agregaciones parcelarias en el ámbito del Conjunto Histórico, con la excepción de aquellos supuestos en los que dichas actuaciones tengan como objetivo la recuperación de la estructura parcelaria histórica.

5. **Condiciones estéticas**:

Es un espacio privado, pero para contribuir al carácter y ornato del Conjunto Histórico, debe tratarse con vegetación y características adecuadas para ello (frondosidad, especies, estética, etc). Se deben respetar las condiciones respecto a cierres de parcela de la ordenanza R1(Residencial Tradicional 1).

Sección 7º. ORDENANZA EQ, EQUIPAMIENTOS.

Artículo 152. Descripción y ámbito de Aplicación

1. La ordenanza EQ es de aplicación en las parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación y engloba tanto a equipamientos públicos como privados.

2. Zona reservada para mantener y en su caso construir edificios de equipamiento que respeten las características de la zona en la que se sitúan.
3. Se distinguen las siguientes categorías según los usos básicos que contengan:
 - a) **Colectivo:** incluye el uso básico Colectivo. La finalidad del uso básico Colectivo puede ser **Educativo** (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel: colegios, academias, guarderías, etc.), **Cultural-asociativo** (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, salas de conferencias, etc.), **Sanitario-asistencial** (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados, etc., excepto consultas privadas de médicos), **Administrativos** (servicios de administración tales como oficinas administrativas), **Seguridad** (comisarías de policía, guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército).
 - b) **Religioso:** uso básico Religioso (celebración de diferentes cultos: iglesias, ermitas, etc.).
 - c) **Espectáculos:** uso básico Espectáculo y reunión (ocio y esparcimiento, como cines, teatros, salas de exposiciones, espectáculos deportivos, etc.).
 - d) **Otros servicios:** uso básico Servicios Urbanos. servicios de administración (oficinas administrativas), cementerios, abastecimiento (mercados y centro de distribución), transporte y comunicaciones (centros de comunicaciones, usos ferroviarios, estaciones de viajeros y mercancías).

Artículo 153. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Colectivo, con un mínimo del 70%.
2. Usos básicos compatibles: Vivienda, pero sólo para guarda de la instalación, con un máximo de una vivienda por parcela y siempre que se construya un mínimo de 800 m² de uso básico colectivo; Residencia comunitaria; Comercio y servicios (Nivel 1), Oficinas, Espectáculo y reunión y Hostelería, todos ellos si están vinculados a la actividad principal; Taller (Nivel 1) y Almacén (Nivel 1) siempre que estén vinculados a un uso principal educativo o cultural-asociativo; Garaje y estacionamiento, solamente en planta baja, sótano y patio; Parque y jardín; Servicios Urbanos; Viario y Comunicación.
3. Limitaciones dentro de los usos básicos compatibles: los usos de Comercio y servicios y Hostelería con un máximo del 10% como suma total de todos ellos.
4. Usos básicos prohibidos: El resto.

Artículo 154. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** Será la propia de la manzana o zona en la que se ubica, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.
2. **Alineaciones de la edificación:** Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de Ordenación y Gestión. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta Ordenanza, equivalente a alineación de parcela o pública, según la definición contenida en las Normas de Edificación incluidas en la presente Normativa. Podrán establecerse retranqueos si así se considera oportuno, con las condiciones señaladas más adelante. Serán de obligado cumplimiento aquellos que quedan identificados en plano.
3. **El aprovechamiento lucrativo,** correspondiente al propietario, será el resultante de aplicar las condiciones de volumen sobre la parcela.
4. **Condiciones de volumen:** Las condiciones serán las del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre.
 - a) Número de Plantas: El número máximo de plantas será de Baja+1+Bajocubierta.

En los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PECH, que tengan un número de plantas o una altura máxima de la edificación superior a las establecidas en este epígrafe y siguiente, y estén amparados en una licencia, o que, sin disponer de licencia lleven contruidos más de cuatro años en la fecha de aprobación definitiva de este PECH, el número de plantas será el realmente existente, independientemente que en el caso de demolición o ampliación de la edificación deban acogerse al número de plantas que disponga su ordenanza de aplicación.

- b) Altura máxima de la edificación: será de 7,00 m, de rasante hasta el alero, admitiéndose 9,50 m previa justificación funcional del uso y siempre que el Ayuntamiento lo apruebe.

La altura de las edificaciones anejas a la principal (tipo vestuarios, cafeterías, etc.) serán de una planta, con una altura máxima de 3,50 m hasta el alero.

En particular, en los edificios citados en el epígrafe a) correspondiente a los edificios existentes en fecha de entrada en vigor del presente PECH, la altura máxima será la existente, con las salvedades ahí indicadas.

- c) Altura de pisos: la altura libre de pisos será igual o superior a 3,50 m en planta baja, e igual o superior a 3,00 m en planta primera.
- d) Superficie máxima edificable: resultara de aplicar la edificabilidad máxima de 0,80 m²/m², a excepción de los equipamientos de carácter deportivo (cubiertos o descubiertos) a los que se aplicara un índice de edificabilidad de 0,50 m²/m².

En las áreas dotacionales existentes se reconoce la edificabilidad actual, que podrá aumentarse hasta completar el índice señalado en este epígrafe.

- e) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: será del 70% de la parcela. En el caso que la edificación tenga carácter deportivo o recreativo y los restantes usos vinculados al deportivo, la ocupación máxima de la parcela será del 75%. El 25 % restante se destinará para zonas estanciales y de paseo o ajardinadas.
- f) Parcela mínima edificable: será de 1000 m², o como mínimo las del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre; no obstante, se admite como edificable toda parcela de menor tamaño que estuviese reflejada documentalmente en el catastro de urbana con anterioridad a la aprobación de este PECH.

Podrán realizarse nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

- g) El frente mínimo de parcela: Será de 20,00 m o en su defecto el del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o el catastral existente en el momento de aprobación de este PECH si fuera menor.
- h) Retranqueos a vial público:
- i. Los retranqueos serán libres, a excepción de los señalados en los planos de ordenación que deberán cumplir las distancias reflejadas.
 - ii. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas de aplicación distintas de las de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y a las condiciones de volumen de esas ordenanzas, previa aprobación municipal.
- i) Aprovechamiento bajocubierta: Se permite su uso siempre que se encuentre ligado a la edificación del piso inferior.
- j) Bajo rasante: Se permite la construcción de un sótano.

5. **Condiciones Estéticas:** la volumetría y diseño serán libre, pero siempre atendiendo a las características de localización y de la calidad del paisaje en el tratamiento estético de sus fachadas.

Sección 8º. ORDENANZA ELP, ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Artículo 155. Descripción y ámbito de aplicación

1. La ordenanza ELP es de aplicación en las parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza ELP se corresponde con las áreas públicas no edificadas, con uso de parque y jardín.

Artículo 156. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Parque y jardín.
2. Usos básicos compatibles:
 - a) Hostelería, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público, y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero; Espectáculo y reunión; Colectivo, solamente para equipamiento público con una ocupación máxima del 10% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,5 m al alero; Deportivo, sólo para equipamiento público, y con una ocupación máxima para instalaciones descubiertas del 50% de cada unidad de espacio libre público; Servicios urbanos; Viario y comunicación.
 - b) El uso básico de Comercio y servicios (Nivel 1) sólo será admisible cuando se trate de edificaciones tipo quioscos en régimen de concesión, siempre con una ocupación máxima del 1% de la superficie de cada unidad de espacio libre público y con una altura máxima de una planta (planta baja), 3,00 m al alero.
 - c) El uso de Garaje y estacionamiento sólo será admisible sin edificación y en una superficie máxima del 80% de la superficie de cada unidad de espacio libre público.
 - d) Los usos de Espectáculo y Reunión sólo se admiten de forma temporal, con instalaciones efímeras y provisionales.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 157. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la edificación:** En los ámbitos calificados como "EL" será libre. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
2. **Accesos:** se permite el acceso de vehículos únicamente para paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamientos, o aquellos expresamente señalados en los planos de ordenación.
3. **Condiciones de volumen:**
 - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m (altura máxima de cornisa). Esta altura podrá superarse excepcionalmente, cuando a juicio de los servicios técnicos

municipales existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.

- c) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar una superficie máxima de ocupación del 20% de parcela, con un máximo de 100 m² construidos.

En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

- d) Superficie máxima de ocupación sobre parcela: sobre rasante será del 10% de la parcela neta para el conjunto de las construcciones e instalaciones permitidas. En caso de permitirse esta ocupación para usos compatibles, estos espacios deberán descontarse del cómputo de los estándares de Espacios Libres Públicos legalmente exigibles.

Artículo 158. Condiciones Particulares para los ELP

1. Materiales y cerramientos:

Los cerramientos de parcela no podrán sobrepasar una altura de 1,0 m. en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura. Se deberán utilizar materiales y cerramientos que procuren la integración estética acorde con el carácter de estas áreas, de acuerdo con las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

2. Construcciones Auxiliares:

Se permiten construcciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres o edificaciones auxiliares para acceso, en su caso, a los usos permitidos situados bajo rasante, siempre que no se superen las condiciones de edificabilidad establecidas.

3. El índice de permeabilidad:

El porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50% de la superficie total.

Sección 9º. ORDENANZA VI, VIARIO Y COMUNICACIÓN.

Artículo 159. Descripción y ámbito de aplicación

1. La ordenanza VI es de aplicación en las parcelas de suelo urbano grafiadas con el código de color correspondiente a esta ordenanza en los Planos de Ordenación.
2. La Ordenanza "VI" se corresponde con el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia (áreas estanciales y estanciales primarias señaladas en los planos de ordenación), relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de viario. Son de uso y dominio público.
3. Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el TÍTULO IV, referente a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 160. Condiciones de Uso

1. Uso básico principal: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados.

2. Usos básicos compatibles: Parque y jardín; Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante; Espectáculo y Reunión, sólo se admite de forma temporal con instalaciones efímeras y provisionales; Hostelería con un máximo del 5%; Servicios urbanos; y la presencia, en determinados supuestos, de aparatos elevadores adosados a edificios existentes.
3. Usos básicos prohibidos: el resto de usos básicos.

Artículo 161. Condiciones de Edificación

1. **Tipología de la Edificación**: libre. Todas las instalaciones y edificaciones auxiliares se realizarán guardando armonía con su entorno, y deberán emplazarse de forma que no produzcan impacto visual o ambiental.
2. **Alineaciones de la edificación**: no se definen, pudiéndose establecer cuántos retranqueos que fuesen necesarios.
3. **Condiciones de volumen**:
 - a) Número de Plantas: con carácter general el número máximo de plantas será de una planta (B).
 - b) Altura máxima de la edificación: será de 3,00 m, No obstante se podrán permitir alturas mayores cuando así lo requiera la instalación. Por ejemplo para templetos o similares donde se adaptará a las necesidades de la instalación.

TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 162. Definición y ámbito de aplicación

Según el artículo 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la condición de suelo rústico (SR) los terrenos que no se clasifiquen como suelo urbano o urbanizable y al menos los que deban ser preservados de su urbanización, entendiendo como tales los siguientes:

- 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 la LUCyL y los que se determinen reglamentariamente.”*

Artículo 163. Régimen urbanístico del suelo Rústico

1. De conformidad con lo previsto por el artículo 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en Suelo Rústico los propietarios tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera de los usos no constructivos vinculados a la utilización de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética u otros análogos, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.
2. Además de los anteriores, en Suelo Rústico podrán autorizarse mediante el procedimiento previsto en la Ley, los usos excepcionales y construcciones que establece el artículo 23.2 de la LUCyL y sus concordantes reglamentarias, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
3. Las construcciones habrán de ser adecuadas en su condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, sin que en ningún caso puedan dar lugar a la formación de núcleos de población.

5. El suelo rústico está sujeto a limitaciones que se disponen, para cada nivel de regulación, en función de su naturaleza y destino, en los capítulos siguientes de este Título.

Artículo 164. Categorías de Regulación

1. En el ámbito del presente Plan Especial se establecen 5 categorías para la regulación del suelo Rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de los terrenos a partir de la clasificación dada por el PGOU vigente:

- a) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI): correspondiente a las superficies y áreas de afección de carreteras, que atraviesan el Conjunto Histórico.
- b) Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC): Dos yacimientos arqueológicos catalogados incluidos en el documento Informe Arqueológico de este PECH.
- c) Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE): se corresponde con la antigua mina de wolframio y scheelita, activa hasta la década de los 50.
- d) Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SR-PA): es la zona con cierta actividad agrícola, al noroeste del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas. Se trata de una zona más baja, por lo que constituye un interesante mirador de entrada a los núcleos del Conjunto Histórico, por lo que se incorporan varias condiciones paisajísticas en la regulación del PECH.
- e) Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), se desglosa en tres subcategorías por sus distintos valores naturales:
 - SRPN-1 (Suelo Rústico de Protección Natural-Riberas)
 - SRPN-2 (Suelo Rústico de Protección Natural-Ambiental)
 - SRPN-3 (Suelo Rústico de Protección Natural-Espacio Singular)

2. A mayores, sobre todo el ámbito de suelo rústico del Conjunto Histórico se superpone una categoría especial de "Protección Cultural". Dicha categoría busca dar cumplimiento al Art.36 del RUCyL. El ámbito de aplicación de la "Protección Cultural" viene señalado en los planos de ordenación y se superpone al resto de categorías de suelo rústico de protección, aplicando unas condiciones normativas más restrictivas respecto a su afección arqueológica y etnográfica.

Artículo 165. Núcleo de población

1. Se entiende por núcleo de población dentro del suelo clasificado como Suelo Rústico, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.
2. Las categorías de suelo rústico en el ámbito del Plan Especial, su extensión así como el régimen de usos de cada una de ellas y las condiciones particulares establecidas para cada uso evitan la posibilidad de formación de un núcleo de población en el ámbito del suelo rústico del Plan.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Artículo 166. Parcelaciones rústicas

1. En el Suelo Rústico del ámbito del Plan Especial no se permite ningún tipo de parcelación o agregación de parcelas rústicas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Sección 1º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 167. Condiciones generales de la edificación para todos los usos

1. Se observarán las determinaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y otras normativas específicas de aplicación.
2. Se cumplirán las siguientes condiciones estéticas, a excepción de lo definido en las condiciones particulares señaladas para cada uso o categoría de suelo rústico, que prevalecerán sobre las siguientes:
 - a) Con carácter general, las construcciones tendrán una altura máxima de planta baja, con las salvedades señaladas en la Sección 2º del presente capítulo. Se permitirá la utilización del bajo cubierta siempre que esté vinculado a la planta inmediatamente inferior y de una única planta sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante. Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, podrán superar las condiciones de altura máxima siempre que los solicitantes justifiquen técnicamente la necesidad de esta mayor altura, y siempre que lo apruebe el Ayuntamiento por considerar explícitamente que esta mayor altura no afecta negativamente a panorámicas de interés ambiental.
 - b) El material de fachada será preferentemente el de las tipologías tradicionales (muros pétreos, morteros o enfoscados de los tonos grises, ocreos o terrosos de las edificaciones tradicionales de la zona), de tal forma que se integren en el paisaje según los tonos dominantes.
 - c) Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, y los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se prohíben los acabados de paramentos en ladrillo y en bloque prefabricado de hormigón.
 - d) Las cubiertas serán preferentemente de pizarra, admitiéndose justificadamente otros materiales no reflectantes siempre que el color y la textura sean coherentes con los de las cubiertas tradicionales. Las cubiertas serán siempre inclinadas.
 - e) Los cerramientos de las fincas y las parcelas se realizarán según la forma tradicional de la zona, de altura máxima 1,00 metro, pudiendo rebasar esta altura con elementos diáfanos hasta un máximo de 2,50 metros si fuera necesario por condiciones de seguridad y en función del especial uso de la edificación. También podrán ser íntegramente de alambre y estacas, de forma que no constituya un obstáculo visual. Se prohíben expresamente la incorporación de materiales

peligrosos como vidrios, espinos, filos y puntas. En caso de conservarse cerramientos tradicionales de muros de mampostería en seco, éstos deberán mantenerse o reutilizarse.

- f) Todos los edificios e instalaciones que se construyan en Suelo Rústico deberán separarse como mínimo 5,00 metros de todos los linderos de su parcela, sin perjuicio de que otras disposiciones (según el uso al que se destine la edificación: Sección 2ª de este Capítulo) señalen un retranqueo superior. Esta condición no implica la declaración como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este PECH que no la cumplan, salvo que éstos fuesen demolidos y vueltos a edificar.

3. Deberán garantizarse las condiciones de salubridad y abastecimiento necesarios al uso al que se destine el edificio y que resulten admisibles para el ciclo de agua del territorio circundante, depurando y tratando las aguas residuales y obteniendo autorización para las captaciones de agua potable, sin que sea posible el enganche a los servicios municipales.

4. Se deberá aportar la documentación precisa que justifique el cumplimiento de lo contenido en el párrafo anterior.

5. No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas convenientemente justificadas, o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes. La pavimentación de nuevos caminos deberá ser también convenientemente justificada en función de su uso.

6. De forma general y al margen de posteriores precisiones, se observarán las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
- b) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.
- c) Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.
- d) Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 20% de la parcela o parcelas en que se ubique la actuación con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de estancia y recreo, etc. En el caso de que se pretenda la instalación de una producción agrícola intensiva bajo cubierta, o de usos productivos de energía renovable, la ocupación podría alcanzar el 80% de la parcela.
- e) Las construcciones de edificios, depósitos de aguas, etc., no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto del entorno.
- f) Con carácter general, se evitarán las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando por causas motivadas se autorice la ocupación de la masa forestal ésta será mínima, repoblando las especies destruidas en superficie equivalente y en un número de ejemplares que será 1,5 veces el preexistente.

7. Los promotores de usos excepcionales en Suelo Rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, así como las que en su desarrollo señalen el presente PECH para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, de manera autónoma, sin posibilidad de conectar con las redes municipales, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización, para lo cual se aportará la documentación correspondiente:
 - i. Alta en el IAE de la actividad o, en su caso, en los regímenes correspondientes de la Seguridad Social.
 - ii. Las autorizaciones administrativas de los organismos correspondientes (industria y comercio, agricultura, etc.) que procedan en orden a la actividad.
 - iii. Objeto social de sociedades.
 - iv. Cualquier otra relacionada con el uso concreto, que sirva para acreditar el destino solicitado.

Sección 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE

1. Se aplicarán las siguientes condiciones, a excepción de las condiciones particulares señaladas para cada uso o categoría de suelo rústico, que prevalecerán sobre la regulación siguiente:

Artículo 168. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal

1. Son las vinculadas al uso agrícola o forestal: naves de almacenaje, maquinaria, etc..., adecuadas al destino y naturaleza agraria o forestal de la finca.
2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera.
3. Deberá acreditarse documentalmente que la explotación está legalmente implantada y que cuenta con todos los permisos necesarios y/o prescripciones sectoriales preceptivas.
4. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Edificaciones auxiliares, almacenes: edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria, etc. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
 - b) Viveros e invernaderos:
 - i. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 80% de la finca con una altura máxima de 6 metros.
 - ii. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
 - iii. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
5. Sus condiciones particulares, son las siguientes:
 - a) Tipología: edificación aislada.

- b) Parcela mínima: 2.000 m², con un frente mínimo de 20 metros. Para los usos de edificación auxiliar de menos de 15 m² no se establece parcela mínima ni frente mínimo de parcela. Cuando dichas construcciones alojen vivienda permanente formando una unidad orgánica, la parcela mínima será de 3.000 m².
- c) Retranqueos: 7 metros a lindero exterior que de frente a camino público y 5 metros al resto.
- d) No se establecen distancias mínimas con el suelo urbano
- e) Ocupación máxima de parcela: 20% sobre la parcela total.
- f) Altura máxima: una sola planta y 7,00 metros a cornisa (intersección del plano inferior de cubierta con el de cerramiento de la construcción), sin poder sobrepasar en cualquier caso la cumbre a la altura de 2,00 m sobre dicho punto anterior..

Como excepción al cumplimiento de este apartado correspondiente a la altura máxima y del apartado anterior (ocupación máxima de parcela) se encuentran aquellas instalaciones de almacenaje que necesiten de otra ocupación y altura, siempre que quede justificada su necesidad y cuente con autorización escrita y aprobación tanto de la Oficina Técnica Municipal como de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León (CTMAyU).

Artículo 169. Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética

1. Son las vinculadas al uso ganadero, piscícola o cinegético.
2. Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera, y el cumplimiento de la legislación sectorial de regulación.
3. Deberá acreditarse documentalmente que la explotación está legalmente implantada y que cuenta con todos los permisos necesarios y/o prescripciones sectoriales preceptivas.
4. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Establos y granjas: deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, prohibiendo los vertidos a cauces o caminos públicos.
 - b) Piscifactorías: su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos o arroyos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río o arroyos, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
 - c) Edificaciones cinegéticas: vinculadas a la cuida de ganado para la posterior explotación cinegética.

Sus condiciones particulares serán las indicadas para las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal. Para las instalaciones ganaderas estas condiciones se entienden referidas para edificaciones con \leq de 5 UGM; construcciones para más de 5 UGM no se permitirán en el ámbito del presente Plan Especial.

Artículo 170. Edificios de utilidad pública o interés social

1. Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

2. Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión, o por su vinculación a una ubicación concreta.
3. Se incluyen en este apartado los edificios o construcciones destinados a:
 - a) Infraestructuras territoriales: depósitos de agua, instalaciones de energía, colectores, depuradoras, vías de comunicación, etc. La titularidad de estas instalaciones podrá ser de compañías privadas productoras o distribuidoras. Para este apartado no será de aplicación la condición de parcela mínima.
 - b) Servicios públicos y equipamientos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc.
4. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.
5. Sus condiciones particulares son las siguientes:
 - a) Parcela mínima: la peculiaridad de estas edificaciones hace que se fije como parcela mínima la necesaria al uso de que se trate.
 - b) Retranqueos: no se definen, si bien deberán crear alrededor de los mismos espacios arbolados.
 - c) Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan por la CTMAyU y cuantas otras les fuese de aplicación.

Artículo 171. Edificaciones al servicio de la carretera

1. Se entiende por edificaciones al Servicio de la Carretera las gasolineras o almacenes vinculados al mantenimiento de vías públicas.
2. Estarán emplazadas en parcelas que linden con la carretera y deberá obtenerse la autorización pertinente del organismo titular de la misma.
3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.
4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifique este Plan Especial así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.
5. Se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Almacén de útiles para el mantenimiento de la carretera, de superficie máxima 100 m² y altura máxima planta baja y 3,50 metros a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
 - b) Hoteles, de menos de 25 habitaciones. La edificación principal tendrá 250 m² de ocupación máxima, altura máxima 2 plantas y 5,00 metros a cornisa. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². Podrán disponerse construcciones auxiliares (vestuarios de piscinas, kioscos, almacén, establos, etc.) de altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa. La separación entre edificaciones será como mínimo igual a la altura de cornisa de la más alta. La superficie ocupada por el conjunto de las edificaciones, incluida la principal, no sobrepasará los 600 m².
 - c) Restaurantes, de ocupación menor de 250 m² y altura máxima 1 planta y 3,50 metros a cornisa.

- d) Gasolineras de pequeño tamaño, con cuatro surtidores como máximo y ocupación menor de 100 m², de los que estarán cubiertos y cerrados 40 m² como máximo, cuya altura máxima será de 3,50 metros.
 - e) Taller de reparación, con una superficie cubierta de ocupación inferior a 100 m² y una altura máxima de 5,00 metros a cornisa. Deberá estar siempre asociado a gasolinera u hotel.
 - f) Puestos de socorro de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima a cornisa. No se aplicará la condición de parcela mínima.
 - g) Puntos de venta de productos artesanales o típicos locales, de ocupación inferior a 70 m² y 3,50 metros de altura máxima.
6. Se establecen las siguientes condiciones:
- a) No se admitirán edificaciones en parcelas de superficie inferior a 2.000 m², debiendo cumplir la edificación los retranqueos especificados y no superándose el 25% de ocupación de la parcela. No se admiten edificaciones en segunda fila respecto a otras construcciones. Solamente para gasolineras, estaciones de servicio, y construcciones cuyo uso esté vinculado a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien, no se podrá levantar ninguna construcción en parcela inferior a 700 m² ni superior a 4.000 m².
 - b) La tipología de la edificación será aislada, debiendo separarse de los linderos 4 metros como mínimo.
 - c) La fachada de la edificación deberá quedar a la distancia mínima de la arista exterior de la calzada que especifique el organismo titular de la carretera y no podrá situarse a una distancia superior a 30 metros de esa distancia mínima. Asimismo se observarán todas las determinaciones de las Leyes de Carreteras.
 - d) La separación mínima entre edificaciones será de 20 metros, pudiendo reducirse a 10 metros entre taller y gasolinera. La separación con cualquier otro tipo de edificaciones será siempre superior a 250 metros.
 - e) No se permitirá una agrupación superior a la de gasolinera-taller-hotel (que podrá contener un comedor en su propio volumen) o gasolinera-taller-restaurante, con las separaciones especificadas, debiendo existir una distancia mínima hasta la siguiente agrupación o edificación de 1.000 metros.
 - f) Las edificaciones deberán resolver adecuadamente el acceso desde la carretera evitando incorporaciones peligrosas. Asimismo se resolverá el estacionamiento de vehículos adecuados a su uso, no permitiéndose cubriciones y resolviendo, en su caso, la producción de sombra mediante la plantación de árboles.
 - g) La línea límite de edificación para carreteras de la comunidad de Castilla y León se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, siempre de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende por arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 172. Edificaciones vinculadas a espacios de acampada

1. Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. El área de concentración de tiendas de campaña, caravanas o similares, áreas de acampada, se separará de

los linderos 20 m y su ocupación no será superior al 50% de la superficie de la parcela. La finca se arbolará, al menos, en todo su perímetro.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² utilizados para el espacio de acampada. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.

3. La finca contará, al menos, con los servicios urbanísticos de accesibilidad adecuada, abastecimiento de agua en condiciones adecuadas y en cantidad adecuada, electricidad y alumbrado mínimo necesario. En el Proyecto de Ejecución o de la Instalación, se resolverá el saneamiento y la evacuación de aguas residuales.

4. Estos usos cumplirán cuantas disposiciones especifiquen este PECH así como la regulación sectorial que les fueren de aplicación.

5. Se establecen las siguientes condiciones:

- a) Tipología: edificación aislada.
- b) Parcela mínima: no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 2,5 hectáreas.
- c) Retranqueos: 20 metros a linderos.
- d) Ocupación máxima de parcela: 250 m² máximo por edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m².
- e) Se prohíbe la reparcelación y la construcción de edificaciones fuera de las propias de servicios comunes como recepción, aseos generales, comedor y zonas comunes.
- f) Altura máxima: 3,50 metros a cornisa de altura máxima. Se preservará la vegetación existente sin destrucción de arbolado. Las vías de circulación serán de tierra o de grava.

Artículo 173. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural

1. Se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Áreas de ocio y esparcimiento al aire libre en las que será posible situar fuentes, bancos, mesas, juegos para niños, y pequeñas construcciones vinculadas. Debido al riesgo potencial de las barbacoas como posibles focos de incendios, su uso se encuentra sometido a lo establecido en la normativa vigente en esta materia² durante la época de peligro alto de incendios forestales.
- b) Alojamientos de turismo rural en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.
- c) Clubes de campo, deportivos o clubes sociales en edificaciones que mantengan las tipologías características de la zona, acondicionando edificaciones tradicionales o construyéndolas de nueva planta.

2. Se establecen las siguientes condiciones para las áreas de ocio y esparcimiento al aire libre:

- a) Parcela mínima de 2.000 m².
- b) Los pequeños kioscos de bebida tendrán una superficie inferior a 20 m².
- c) Los aseos tendrán una superficie inferior a 35 m², altura inferior a planta baja y 3,50 metros a cornisa.

² ORDEN MAM/875/2010, de 18 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León, se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales. Publicada en el BOCyL el martes 22 de junio de 2010

- d) Retranqueos mínimos obligatorios de 5 metros a linderos.
 - e) Deberá preverse el aparcamiento de vehículos y la recogida de basuras.
 - f) Son admisibles las obras de acondicionamiento de instalaciones preexistentes, sin destruir aquellos valores que caracterizan su consideración de tradicionales, así como pequeñas ampliaciones, coherentes con lo existente, de hasta un 10% de la superficie actual.
3. Se establecen las siguientes condiciones para los alojamientos de turismo rural:
- a) Si la parcela da frente a una carretera, se aplicaran las condiciones establecidas para hoteles en el Artículo 171.
 - b) Si la parcela no da frente a carretera, se aplicarán las condiciones del Artículo 171, excepto en lo referente a parcela mínima que será de 3.000 m² y mínimo de 150 metros de separación con otra instalación de este tipo.
 - c) Edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².
 - d) Cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".
4. Se establecen las siguientes condiciones para los clubes de campos, deportivos o clubes sociales:
- a) Parcela mínima: la Unidad Mínima de Cultivo.
 - b) Retranqueo mínimo a los linderos de 20 metros.
 - c) Altura máxima: 1 planta y 3,50 metros a cornisa.
 - d) Cumplirá con lo dispuesto en el Decreto 84/1995 de 11 de mayo y la Orden de 27 de octubre de 1995 de la Junta de Castilla y León en lo referido a "Centros de Turismo Rural".

Artículo 174. Edificaciones y explotaciones extractivas

1. Las explotaciones a cielo abierto, o mineras bajo tierra, canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación vigente.
2. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de la explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.
3. Si existieren residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que se afecte de forma reversible al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos, y no provoque otros impactos.
4. Se exigirá fianza, aval u otra garantía para asegurar las condiciones que estableciere el Ayuntamiento para la evolución paisajística de la zona.
5. Se deberá garantizar documentalmente la existencia del material a extraer.
6. En cuanto a las edificaciones vinculadas a este uso, su necesidad deberá justificarse en la petición de licencia, presentando, en su caso, proyecto redactado por técnico competente donde se estudie y justifique la adecuación de las mismas al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría o diseño. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas vinculadas a esta actividad, declarándose ambos usos incompatibles. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima: la Unidad Mínima de Cultivo.

- b) Ocupación máxima de la parcela: 0,5% de la superficie total de la parcela.
- c) Retranqueo mínimo a los linderos de 20 metros.
- d) Distancia mínima al núcleo urbano de 2.000 m.
- e) Deberán justificar convenientemente la ausencia de impacto visual y polvo de machaqueo, en función de vientos dominantes, sobre los núcleos urbanos.
- f) Presentará documentación técnica sobre accesos y circulaciones de vehículos pesados en el que se justificará que los mismos no atravesarán los núcleos urbanos.

Artículo 175. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

1. Incluye las pequeñas infraestructuras de producción fotovoltaica y los denominados huertos solares. En cualquier caso se tratará como un uso sujeto a autorización.
2. De acuerdo con lo dispuesto en la orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico, y de acuerdo con la misma, se establecen las condiciones para la ejecución de estas infraestructuras.
3. Condiciones generales de las instalaciones:
 - a) La instalación de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico deberá cumplir con la normativa sectorial con las siguientes particularidades a los efectos de su autorización como uso excepcional en suelo rústico.
 - b) En la documentación de la solicitud de licencia se justificarán los servicios que fueran necesarios en función de la naturaleza de la instalación, así como las repercusiones que se puedan producir en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras.
 - c) No se exigirá para la instalación de estas infraestructuras una parcela mínima, ni ocupación máxima.
 - d) La distancia mínima a las parcelas colindantes será de 10 metros, y a los límites del dominio público de caminos, cauces hidráulicos o de otro tipo que carezcan de zonas de protección superior, será de 15 metros. Dichas distancias habrán de medirse desde todo punto de ocupación posible de los paneles, dispuestos en su inclinación más desfavorable, es decir horizontalmente sin ninguna inclinación del panel y con un posible ángulo de giro horizontal de 360 grados, por lo que bastará indicar en el correspondiente plano de la parcela los círculos posibles de ocupación de los paneles, con centro en los soportes de los mismos y con un diámetro mínimo de la longitud de la diagonal del panel fotovoltaico previsto en la instalación. Cuando la altura de los paneles con la inclinación posible más desfavorable de los mismos conforme a los datos disponibles de la instalación de los paneles, fuera superior a los 10 metros, las distancias mínimas reguladas deberán incrementarse al doble de la medida en que sobrepase dicha altura de 10 metros.
4. Procedimiento de autorización (en el caso de que el régimen de usos de la categoría de suelo rústico así lo exija):
 - a) Al expediente de autorización de uso excepcional en suelo rústico deberá acompañarse el correspondiente compromiso del propietario de los terrenos de la retirada de paneles, soportes, cimentaciones e instalaciones complementarias derivadas del uso autorizado, una vez que finalice el uso que se autorice, de forma que quede asegurada sin ninguna alteración la naturaleza rústica de los terrenos, permitiendo continuar con la utilización racional de los recursos naturales. Esta limitación deberá expresarse en la correspondiente autorización haciéndose constar en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 176. Condiciones de uso

1. Son usos ordinarios en suelo rústico cualesquiera usos (no constructivos) vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como: 1) la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética y 2) las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. En el Suelo Rústico podrán autorizarse además usos y edificaciones de conformidad con los artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Urbanismo 5/99. El régimen de dichos usos se regulará según las condiciones específicas de los artículos 57 y 58 del RUCyL.

3. Así, y sin perjuicio de las limitaciones contenidas en las normas reguladoras definidas para cada categoría de Suelo Rústico, son usos autorizables como excepcionales de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 del RUCyL “Derechos Excepcionales en suelo Rústico” los siguientes:

- a) *Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
- b) *Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.*
- c) *Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:*
 - i. *El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, así como las instalaciones logísticas de apoyo al mismo.*
 - ii. *La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*
 - iii. *La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.*
 - iv. *El saneamiento y depuración de aguas residuales.*
 - v. *La recogida y tratamiento de residuos.*
 - vi. *Las telecomunicaciones.*
 - vii. *Las instalaciones de regadío.*
 - viii. *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, 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:*

- i. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*
 - ii. 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*
 - iii. Por estar vinculados a la actividad agropecuaria*
 - iv. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles de los servicios necesarios .”*
4. Para la implantación de estos usos descritos será necesario seguir el procedimiento de autorización conforme al artículo 307 del RUCyL y cumplir las condiciones para la autorización establecidas en el artículo 308 del RUCyL.
5. Con carácter genérico se protegen todos los árboles de porte y edad superior a 25 años, preexistentes en las parcelas.

Sección 1º. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

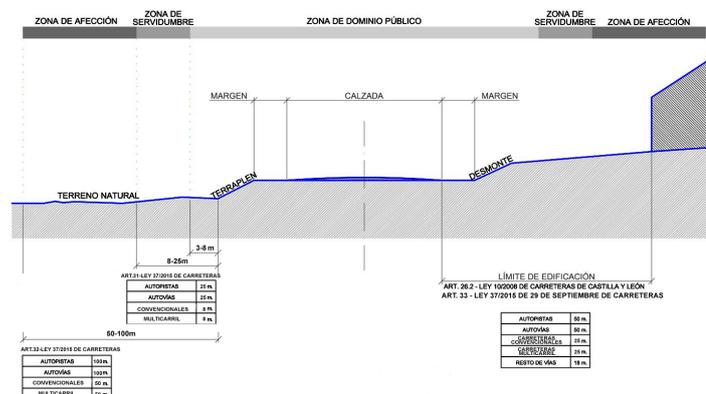
Artículo 177. Régimen de Usos del Rustico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PI, correspondientes a las superficies y áreas de afección de carreteras, que atraviesan el Conjunto Histórico.
2. El régimen de usos (usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) será el establecido para esta categoría de Suelo Rústico en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, Artículos 23 a 25) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, Artículo 63), prevaleciendo en todo caso las superiores limitaciones que pudiesen establecer los instrumentos de ordenación del territorio y la legislación sectorial que le sea de aplicación.
3. Para las carreteras que discurren por el Conjunto Histórico, la línea límite de edificación será la definida en la Ley y Reglamento de Carreteras, sin que por lo tanto ningún elemento constructivo incluso subterráneo rebase dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.). Sin carácter limitativo y para facilitar la comprensión de lo regulado por la legislación indicada anteriormente, se señalan las limitaciones a la propiedad más importantes en relación a la carretera nacional y que habrán de considerarse en las tramitaciones posteriores:
 - a) Los cerramientos por delante de la línea de edificación sólo podrán ser diáfanos (R.87.2).
 - b) Por lo que respecta a los posibles usos previstos en las zonas de dominio público, servidumbre y afección, se atenderá a lo descrito en el artículo 94 del vigente Reglamento de Carreteras.
 - c) En cuanto a los accesos, deberá cumplirse lo previsto en la “Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 (BOE del 2 de enero de 1998) por la que se regulan los accesos a las Carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio”.
 - d) La iluminación de las carreteras nacionales deberá diseñarse conforme a las “Recomendaciones para la iluminación de carreteras y túneles” publicada por el Ministerio de Fomento en 1999 dentro de la Serie Normativas.
4. Para las carreteras que discurren por el Conjunto Histórico, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a) Las edificaciones a construir, dentro del suelo urbano, se situarán alineadas con las edificaciones colindantes en caso de existir, en caso contrario a la distancia que marquen los planos de ordenación.
 - b) Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, que no tengan edificaciones colindantes, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.
 - c) Los nuevos cerramientos también se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes, siempre que estos estén legalizados, es decir, autorizados por el Órgano Titular de la Carretera. En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias:
 - i. Diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se

- colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación en las carreteras de titularidad autonómica.
- ii. Semi-diáfanos: formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos con un cimientado de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocarán a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
 - iii. No diáfanos: los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto a).
- d) Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada.

Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera.

- e) Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
- f) Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- g) Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
- h) Todos los nuevos accesos, fuera de los tramos urbanos, cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios, deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.



Artículo 178. Régimen de usos del Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1. Son los ámbitos representados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PC por estar sometidos a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial sobre patrimonio cultural: Yacimientos arqueológicos catalogados en el documento Informe Arqueológico de este PECH.
2. En el suelo rústico con protección Cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
3. El régimen de usos (usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) será el establecido para esta categoría de Suelo Rústico en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, Artículos 23 a 25) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, Artículo 64.2).
4. Las autorizaciones de usos excepcionales requerirán informe favorable de la Administración competente en materia de cultura.
5. A mayores sobre todo el ámbito de suelo rústico del Conjunto Histórico se superpone una categoría especial de "Protección Cultural". Dicha categoría busca dar cumplimiento al Art.36 del RUCyL. El ámbito de aplicación de la "Protección Cultural" viene señalado en los planos de ordenación y se superpone al resto de categorías de suelo rústico de protección, aplicando unas condiciones normativas más restrictivas respecto a su afección arqueológica y etnográfica, y que son las siguientes:
 - a) Cualquier actuación sobre el suelo rústico del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas obliga a la realización de trabajos previos de prospección arqueológica.
 - b) Cualquier actuación sobre el suelo rústico del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas debe respetar las construcciones preexistentes de carácter etnológico, en especial de elementos de piedra en seco, característicos de la zona.

Artículo 179. Régimen de usos del Rústico con Protección Especial (SR-PE)

1. Es el ámbito representado en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PE al este del núcleo de Villar de los Barrios. Se corresponde con la antigua mina de wolframio y scheelita, activa hasta la década de los 50.
2. En el suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
3. El régimen de usos (usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) será el establecido para esta categoría de Suelo Rústico en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, Artículos 23 a 25) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, Artículo 65).
4. Las autorizaciones de usos excepcionales requerirán informe favorable de la Administración competente en materia medioambiental.

Artículo 180. Régimen de usos del Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

1. Son los ámbitos representados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PA al noroeste del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas. Se trata de una zona más baja, por lo que constituye un interesante mirador de entrada a los núcleos del Conjunto Histórico.
2. En el suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
3. El régimen de usos (usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) será el establecido para esta categoría de Suelo Rústico en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, Artículos 23 a 25) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, Artículo 62).
4. Las autorizaciones de usos excepcionales requerirán informe favorable de la Administración competente en materia medioambiental.
5. Se establecen varias determinaciones de protección paisajística para las construcciones permitidas y autorizables por dicho régimen de usos:
 - a) Las construcciones deberán armonizar con su entorno, en situación, uso, volumen, acabados y demás características. Se tomarán como marco normativo las condiciones estéticas generales reguladas en el Título III-Capítulo 5, así como las condiciones estéticas particulares de la Ordenanza "R1 Residencial Tradicional".
 - b) Las construcciones no impedirán, ni interferirán en la visual del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas.
 - c) Cualquier tipo de intervención o actividad, respetará los perfiles naturales del terreno.
 - d) Los cierres de las parcelas incluidas en dicha zona, deberán ser vegetales, con una altura máxima de zócalo de 1m, permitiéndose también acabados tradicionales de muros de mampostería de la zona, en seco y con dicha altura máxima.
 - e) Las parcelas que incluyan nuevas edificaciones, cumpliendo con los criterios de visibilidad del apartado b), deberán arbolarse con especies autóctonas, en proporción a la nueva superficie edificada y con una horquilla orientativa de 5 unidades por cada 100m² edificados, con objeto de disminuir el impacto visual de la nueva edificación.

Artículo 181. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. Es el ámbito representado en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN. Se desglosa en tres subcategorías por sus distintos valores naturales.
2. En el suelo rústico de Protección Natural se aplica el siguiente régimen mínimo de usos y protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
3. El régimen de usos (usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos) será el establecido para esta categoría de Suelo Rústico en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL, Artículos 23 a 25) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL, Artículo 64).
4. Se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas

administraciones competentes en la gestión del territorio en ejercicio de sus funciones oficiales. Se cumplirá la reglamentación del Decreto 4/95, de 12 de enero, por el que se regula la circulación y práctica de deportes con vehículos a motor en los montes y vías pecuarias de la comunidad autónoma de Castilla y León.

5. Los cierres cinegéticos sólo podrán ser realizados con cumplimiento de las características técnicas establecidas por la Consejería de Medio Ambiente. Deberán no obstante, contar con al menos un paso cinegético cada 100 metros, para permitir el tránsito de las especies faunísticas menores, de una superficie no menor de 0,71 metros y no contar con hilo de alambre de espino en ninguna de sus partes.

6. Los accesos rodados a las distintas edificaciones se resolverán con gravilla, debiendo solucionar igualmente los aparcamientos, respetando siempre la flora y la vegetación de las zonas donde se ubiquen.

7. A los efectos de matizar la aplicación de este régimen de usos se distinguen tres subcategorías señaladas en los planos de ordenación como SRPN-1, SRPN-2 y SRPN-3.

Artículo 182. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-1)-Riberas

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN-1 y todos los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas con una anchura mínima de 20m contados a partir de la línea de máxima avenida ordinaria.

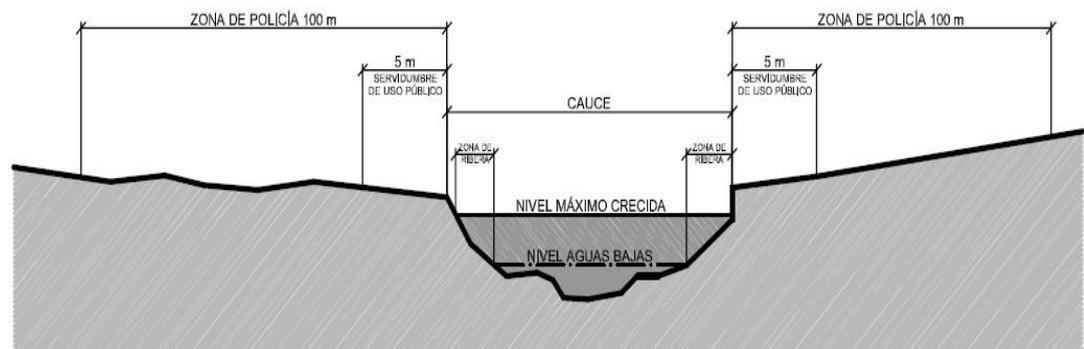
2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo 181(SR-PN), además de la derivada de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

3. El régimen de usos cumplirá además las siguientes especificaciones particulares:

- a) Los cauces de agua, río, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por el R.D. 1/2.001, de 20 de julio, de Dominio Público Hidráulico, y el R.D. 849/1.986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidrológico, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.
- b) Se cumplirá la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los ecosistemas acuáticos y regulación de la pesca en Castilla y León y el real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- c) En el suelo que forma parte del Dominio Público Hidráulico se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). En especial se contemplará lo especificado en los artículos 234, 245, 246 y siguientes, y 259 del RDPH, relativos a los vertidos a las cuencas y autorizaciones.
- d) Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el RDPH relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes.
- e) Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 m. en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del RDPH, destinada al paso del

personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otros.

- f) Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas y de granjas y estercoleros a menos de 100 m. de los cauces públicos.



4. Para los usos prohibidos, estará prohibida cualquier utilización de los terrenos que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se pretende proteger con su clasificación o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

5. Todas las actuaciones incluidas en el planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones:

- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de la actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.
- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Duero, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

6. El uso ordinario en esta subcategoría será el mantenimiento del medio natural.

Artículo 183. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-2)-Ambiental

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN-2 que acogen el espacio forestal, más o menos denso, del suelo rústico del Conjunto Histórico.

2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo 181(SR-PN) además de la derivada de la legislación sectorial que le sea de aplicación: Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Artículo 184. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-3)-Espacio Singular

1. Son los ámbitos grafiados en el plano de clasificación del suelo con el código SR-PN-3 que acogen el espacio singular correspondiente a los Sotos de Villar, con objeto de señalar y proteger su valor natural.
2. El régimen de usos cumplirá las especificaciones del artículo 181(SR-PN) además de la derivada de la legislación sectorial que le sea de aplicación: Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
3. El uso ordinario de esta subcategoría consiste en una mera labor de mantenimiento, conservación y puesta en valor de su singularidad.

TITULO VII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 1. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PECH

Sección 1º. GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En Suelo Urbano Consolidado la gestión urbanística puede efectuarse mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 185. Actuaciones Aisladas

1. La gestión urbanística efectuada mediante actuaciones aisladas, bien sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos, habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano establece la LUCyL en su artículo 18, así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los artículos 69 y 70 de la misma Ley.
2. La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública o privada, con las precisiones reflejadas en el artículo 69 de la LUCyL.
3. Todas las parcelas incluidas dentro de actuaciones aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de actuaciones aisladas, cumpliendo las determinaciones de los artículos 18, 69, 70 y 71 de la LUCyL, y los artículos correspondientes al Capítulo II del Título III del RUCyL, según sean actuaciones aisladas de urbanización, normalización, urbanización y normalización, expropiación, o de ocupación directa.
4. Las actuaciones aisladas privadas sobre la propia parcela, afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones, pueden ejecutarse por los propietarios sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente (presentando para aprobación proyecto técnico acorde a ley si procede), en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

- a) *“Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.”*
- b) *“Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.”*
- c) *“Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.”*

5. En el plano de ordenación del presente PECH se señalan como ámbitos de entidad propia aquellas actuaciones aisladas que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y/o adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento. En todos los casos deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización, así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

6. El Ayuntamiento señalará a los solicitantes, en su caso, el listado de las obras de urbanización al servicio de la parcela que deberán de ejecutar a su costa, así como la descripción precisa de la superficie de suelo de cesión de viario que afecta a la parcela.

7. El Ayuntamiento no concederá licencia de edificación a ninguna actuación aislada que requiera una acción propia de urbanización o de cesión, si con carácter previo o simultáneo no se establecen las garantías que, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local y según sus determinaciones que al respecto establece la legislación urbanística, aseguren la efectiva ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización (en su caso), y si, con carácter previo, no se formalizan las cesiones obligatorias (en su caso).

8. En concreto, para las **actuaciones aisladas de normalización** (AA-NU), la gestión se realizará mediante el instrumento de gestión denominado **Proyecto de Normalización de Fincas**.³ Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas. Las Unidades de Normalización establecidas por el presente PECH tienen por objeto:

- a) Ajustar el límite de parcelas y regularizar el espacio público.
- b) Aportar soluciones para una ordenación más compleja.
- c) Sencillamente señalar la conveniencia de ejecutar simultáneamente la ordenación en varias parcelas de forma simultánea, con pequeñas rectificaciones del espacio público.

9. Los terrenos destinados a sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos, serán de cesión gratuita, sin perjuicio de que pudiera efectuarse por expropiación, pudiendo repercutirse el coste de los terrenos sobre el resto de los propietarios mediante contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en la Ley.

10. Las áreas afectadas por modificaciones de alineaciones serán de ocupación directa y gratuita por parte del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado b) del artículo 70 de la LUCyL.

³ El **Proyecto de Normalización de Fincas** deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y el Proyecto de Reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que el RUCyL establece en su artículo 219.

Artículo 186. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas

Las actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL.

Sección 2º. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 187. Clases y Condiciones de los Proyectos

1. Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente PECH mediante los proyectos técnicos correspondientes, entendiéndose por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Según el objeto del proyecto técnico, se pueden clasificar en:
 - a) Proyectos de Obras:
 - i. Obras en construcciones existentes
 - ii. Obras de nueva edificación
 - iii. Obras de demolición
 - b) Proyectos de Urbanización
 - c) Proyectos de Actividades e Instalaciones
 - d) Proyectos de Actuaciones Urbanísticas diversas
3. En cuanto a su contenido los proyectos se estructurarán documentalmente en:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa
 - b) Pliego de condiciones técnicas
 - c) Planos
 - d) Presupuesto
4. Se añadirá toda aquella documentación complementaria que se exija para cada actuación en el presente PECH, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes.

Artículo 188. Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes

1. Son aquellas obras efectuadas en las edificaciones sin alterar la posición básica de los planos de fachada y cubierta que definen su volumen y pueden afectar a parte o a la totalidad del edificio.
2. A efectos de interpretación de las siguientes definiciones, se entiende por elementos estructurales: las cimentaciones, muros de carga y contención, pilares, vigas, forjados (piso, escaleras, balcones, cubierta), cerramientos de fachada y cualquier elemento de soporte de otros.

Se distinguen los siguientes tipos de obras en los edificios:

- a) Obras de restauración: su finalidad consiste en la restitución global o parcial de un edificio existente a su estado original, llevando a cabo las operaciones necesarias para ello y para asegurar la estabilidad del edificio.
- b) Obras de conservación o mantenimiento: son aquellas que, sin alterar la estructura y distribución en la edificación, se realizan con el fin de mantener las condiciones de higiene y decoro.
- c) Obras de reparación o consolidación: son aquellas encaminadas a reparar los elementos dañados de la edificación para asegurar su estabilidad.
- d) Obras de acondicionamiento: son aquellas cuyo objetivo es la mejora o variación de las condiciones de los locales de un edificio, permitiéndose redistribuciones del espacio, sin afectar elementos estructurales, y alteración de las instalaciones.
- e) Obras de reestructuración: son aquellas cuyo objeto es la modificación de las condiciones interiores de edificaciones o parte de ellas, cuando se afectan elementos estructurales, pudiendo variar la distribución espacial interna del edificio, sin alterar su volumen exterior.
- f) Obras exteriores: son aquellas que alteran elementos de fachada o su aspecto y no están incluidas en los tipos anteriores.

Artículo 189. Proyectos de Obras: obras de nueva edificación

Son aquellas obras encaminadas a la construcción de edificación en solares vacantes, ya sea sustituyendo a una edificación demolida, reconstruyendo una desaparecida u ocupando un terreno no edificado anteriormente. Se incluyen aquí también las obras de ampliación de edificios existentes.

Artículo 190. Proyectos de Obras: obras de demolición

Son aquellas obras encaminadas a hacer desaparecer la totalidad de una edificación o parte de ella.

Artículo 191. Documentación y contenido de los proyectos de obras

1. Los proyectos de obras deberán estar suscritos por Arquitecto Superior o Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
2. La documentación de los proyectos de obras estará formada por:
 - a) Proyecto Básico: su contenido es suficiente y necesario para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal de obras u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción. La escala será a adecuada para la completa definición de lo representado. Este Proyecto Básico contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):
 - i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
 - ii. Memoria Constructiva: sustentación del edificio.
 - iii. Cumplimiento del CTE: seguridad en caso de incendio.
 - iv. Planos: de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, de alzados y secciones.
 - v. Presupuesto (aproximado).

La escala será la adecuada para la completa definición de lo representado.

Documentación Anexa a presentar:

- i. Hoja de características del solar y del proyecto, debidamente cumplimentada (firmado por el Técnico competente autor del Proyecto, no visado).
- ii. Declaración responsable del autor de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- iii. Certificado de viabilidad geométrica.
- iv. Alineación oficial.
- v. Anexos a la memoria de Industria, Servicios Públicos, Medio Ambiente, etc... en caso de que no se constituyan en Proyectos específicos y complementarios.

Impresos:

- i. Impreso normalizado de solicitud de permiso de obras, debidamente cumplimentado y firmado.
- ii. Impreso de autoliquidación debidamente cumplimentada, en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- iii. Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- iv. Solicitud de Calificación Provisional para VPP, en su caso.

b) Proyecto de ejecución: su contenido reglamentario es suficiente para obtener el visado colegial necesario para iniciar las obras. Contemplará los contenidos mínimos exigidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE):

- i. Memoria Descriptiva: agentes, información previa, descripción del proyecto, prestaciones del edificio.
- ii. Memoria constructiva: sustentación del edificio, sistemas estructural, envolvente, de compartimentación, de acabados, de acondicionamiento e instalaciones y de equipamiento.
- iv. Cumplimiento de CTE: seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, salubridad, protección contra el ruido, ahorro de energía.
- v. Cumplimiento de otros Reglamentos y disposiciones, si procede.
- vi. Anejos a la Memoria: estudio de seguridad y salud o estudio básico, en su caso; si procede: información geotécnica, cálculo de la estructura, protección contra el incendio, instalaciones del edificio, eficiencia energética, estudio de impacto ambiental, plan de control o calidad.
- vii. Planos de situación, de emplazamiento, de urbanización, plantas generales, planos de cubiertas, alzados y secciones, planos de estructura, de instalaciones, de definición constructiva, memorias gráficas.
- viii. Pliego de condiciones: pliego de cláusulas administrativas, disposiciones generales, disposiciones facultativas, disposiciones económicas, pliego de condiciones técnicas particulares, prescripciones sobre los materiales, prescripciones en cuanto a la ejecución por unidades de obra, prescripciones sobre verificaciones en el edificio terminado.

- ix. Mediciones.
- x. Presupuesto detallado.

Documentación Anexa a presentar:

- i. Hoja de características del solar y proyecto, debidamente cumplimentada (firmado por el Técnico competente autor del Proyecto, no visado).
- ii. Estudio Geotécnico
- iii. Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.
- iv. Estudio de Seguridad o Salud o Estudio Básico
- v. Dirección facultativa de la ejecución de las obras de la edificación e instalaciones.
- vi. En caso de no disponer de licencia de obras con Proyecto Básico:
- vii. Otros documentos técnicos
- viii. Certificado de viabilidad geométrica
- ix. Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición.
- x. Proyectos Técnicos complementarios completos, redactados por técnicos competentes en relación al Proyecto de Edificación.

Impresos:

- i. Impreso normalizado de solicitud de permiso de obras, debidamente cumplimentado y firmado.
- ii. Impreso de autoliquidación debidamente cumplimentada, en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- iii. Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.
- iv. Solicitud de Calificación Provisional para VPP, en su caso.

Impresos para el inicio de las obras:

- i. Modelo normalizado de solicitud de Acta de Inicio de Obra.
- ii. Solicitud del Acta de replanteo
- iii. Certificado de compatibilidad urbanística con el Proyecto Básico de licencia.
- iv. Aval garantía de reposición de viales y servicios en Suelo Urbano. Garantía jurídica, económica y de compromiso formal de no ocupación de viales en caso de ejecución simultánea a la urbanización.
- v. Resolución favorable para actuaciones de Áreas de Protección Arqueológica y entorno de BIC, en su caso.

3. Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

Artículo 192. Precisiones para los diferentes tipos de obras

1. Se requerirá la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate, independientemente de que sea proyecto visado o no:

- a) En los proyectos de obras en construcciones existentes:

- i. Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
 - ii. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
 - iii. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
 - iv. En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.
 - v. Alzados con las edificaciones colindantes y sus alturas reales.
- b) En los proyectos de demolición:
- i. Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler, planos del estado actual del edificio suficientes para la descripción del mismo y justificación de la demolición. Asimismo incluirán la descripción de las medidas a adoptar para garantizar la seguridad pública durante los trabajos.
- c) En los proyectos de obras de nueva edificación:
- i. Cuando se trate de reconstruir un edificio desaparecido, documentación descriptiva del mismo.
 - ii. Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a).
 - iii. Descripción fotográfica del entorno, para justificar la adecuación al mismo.
 - iv. En el ámbito del Conjunto Histórico, se aportará el estudio esquemático de la incidencia de la nueva edificación en el entorno próximo, calle o plaza, y lejano, silueta de la Villa, aportando alzados con alturas reales de las edificaciones colindantes.
2. En aquellas actuaciones de escasa entidad técnica y en las que no se afecten elementos estructurales o fachada, no será necesaria la redacción de un proyecto completo y visado.

Artículo 193. Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL)

1. *“Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.*
2. *Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.*
3. *Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes.*
4. *Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

Artículo 194. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.
2. La documentación mínima contenida en los proyectos estará compuesta por:
 - a) Memoria Descriptiva de las características de las obras, que incluirá cálculo y justificación de dimensiones y materiales.
 - b) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
 - c) Planos, que incluirán:
 - i. Situación en relación con el conjunto urbano, detallando claramente los límites de la urbanización
 - ii. Planos de proyecto y de detalle, en los que se resuelva adecuadamente la conexión con las redes generales.
 - d) Mediciones y Presupuesto, que incluirá lista de precios descompuestos.

Artículo 195. Proyectos de Actividades y de Instalaciones

Los proyectos de actividades y de instalaciones tienen por objeto la definición de las características de la maquinaria e instalaciones de locales y edificaciones, precisas para el desarrollo de una actividad determinada.

Artículo 196. Documentación y Contenido de los proyectos de Actividades y de Instalaciones

1. Los proyectos de actividades e instalaciones vendrán suscritos por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.
2. Contendrán la siguiente documentación:
 - a) Memoria descriptiva sobre la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
 - b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial de aplicación.
 - c) Planos de situación (ubicando la actuación sobre el plano de zonificación y alineaciones), emplazamiento, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, la situación de las máquinas, instalaciones y medidas correctoras, accesos, escaleras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de maquinas acondicionadoras, con indicación de caudal de descarga.
 - d) Presupuesto por capítulos de instalaciones y maquinaria.
 - e) Además se deberán aportar los siguientes documentos anexos:

- iii. Impreso normalizado de solicitud, con datos básicos, debidamente cumplimentado firmado.
- iv. Impreso de autoliquidación cumplimentada en la que conste el abono de los tributos municipales aplicables.
- v. Copia/justificante de abono de tasas de colocación de contenedores y/o recogida de residuos de obra.
- vi. Estadística de Edificación y vivienda, según impreso normalizado.

Artículo 197. Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Dentro de este grupo se engloban todas aquellas actuaciones que afecten al suelo y no incluidas en el apartado anterior, pudiendo clasificarse en los siguientes grupos:
 - a) Actuaciones provisionales, como: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
 - b) Actuaciones estables como: movimientos de tierras no incluidos en proyectos de obras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.), tala de árboles, etc.

Artículo 198. Documentación y contenido de los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas contendrán las determinaciones precisas para poder explicitar la situación y alcance de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.
2. La documentación se organizará de igual forma y condiciones que para los proyectos de obras, pudiendo ser sustituidos por una memoria descriptiva y justificativa, un croquis de situación e instalaciones y una valoración económica.

TITULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 199. Acceso público a la Normativa

1. Al margen del cumplimiento de la información pública establecida por el procedimiento de aprobación del presente PECH, el Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá ser consultado en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento (en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación), sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad.
2. Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares al menos una vez a la semana.
3. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos se crea, al amparo del artículo 145 de la LUCyL, el Registro de Urbanismo de Castilla y León, dependiente de la Consejería competente en materia de urbanismo e integrado en el Centro de Información Territorial de Castilla y León.
4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación, sector o ámbito de gestión urbanística equivalente en que se encuentre incluido.
5. El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el artículo 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1º. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 200. Competencias de otorgamiento

1. Una vez aprobado el Plan Especial, la competencia para otorgar las licencias en el ámbito del Conjunto Histórico corresponde al Alcalde o a alguno de los Órganos contemplados en la legislación básica de Régimen Local.

2. Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el Ayuntamiento será competente para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

3. Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren los citados instrumentos urbanísticos serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. Se requerirá autorización de uso excepcional por parte del Ayuntamiento, previa al otorgamiento de la pertinente licencia urbanística, en los siguientes casos:

- a) En Suelo rústico, en los usos considerados "sujetos a autorización" por las presentes Ordenanzas y Plan Especial en su Título VII, según las distintas categorías del suelo.

5. Se requerirá informe o autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, en los siguientes casos:

- a) En aquellos casos particulares expresamente establecidos en el presente Plan Especial.

6. La concesión de licencias de actividades clasificadas se regulará según la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y su normativa de desarrollo de aplicación de la misma. La licencia de obras para las actividades clasificadas no podrá ser concedida en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente, las cuáles son objeto de resolución única, sin perjuicio de tramitación en piezas separadas.

En cualquier caso, el Ayuntamiento exigirá para las actividades e instalaciones sometidas a Comunicación (Anexo V de la Ley 1/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León), un Informe Técnico que justifique el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) en los apartados que le sean de aplicación.

7. Requerirán informe del organismo correspondiente las actuaciones que se vean afectadas por otras normativas sectoriales. A título orientativo y sin ánimo de ser una relación exhaustiva, los siguientes:

- a) Delegación Territorial del Ministerio de Fomento, de la Consejería de Fomento y de la Diputación Provincial, cuando se trate de actuaciones en zona de dominio

público, servidumbre o afección de carreteras nacionales, autonómicas o locales respectivamente.

- b) Confederación Hidrográfica u Organismo de Cuenca, cuando se trate de actuaciones en zona de policía de cauces públicos.

8. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- a) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (artículo 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).
- b) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- d) Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- e) Será responsable del beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.
- f) Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación hidrográfica del Duero, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.
- g) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5m en toda su longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
- h) Parte de los terrenos afectados por este planeamiento se encuentran previsiblemente, en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarán las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años), por lo que se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.
- i) Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.

- j) La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.
 - k) Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.
9. A la hora de desarrollar los ámbitos urbanos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:
- a) Será conveniente que exista red separativa de aguas residuales y aguas pluviales.
 - b) Las aguas residuales será conducidas preferentemente a la red municipal de saneamiento, para el tratamiento conjunto en la estación depuradora de aguas residuales de la población.
 - c) En caso de que, como consecuencia de la actividad a desarrollar, se vaya a realizar vertido a dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc) de acuerdo con lo establecido en el artículo 245 y siguientes del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, que modifica el RDPH, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización de vertido ante el Área de Control de Vertidos de esta Confederación. Si se pretenden reutilizar aguas residuales generadas, deberá cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre. De acuerdo con éste, será necesario solicitar, con la suficiente antelación al inicio de actividad, la correspondiente autorización o concesión ante la Comisaría de Aguas de esta Confederación.
10. Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente. Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

Artículo 201. Sujeción a la Normativa

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, al presente PECH, a la legislación sectorial de aplicación, a la legislación de Régimen Local y a la Ley de Procedimiento Administrativo.
2. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivados, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 202. Licencia municipal. Actuaciones Sujetas (artículo 97 de la LUCyL).

1. *“Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:*
 - a) *Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.*
 - b) *Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.*
 - c) *Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.*

- d) *Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.*
- e) *Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.*
- f) *Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.*
- g) *Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.*
- h) *Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.*
- i) *Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.*
- j) *Cambio de uso de construcciones e instalaciones.*
- k) *Cerramientos y vallados.*
- l) *Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.*
- m) *Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.*
- n) *Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.*
- o) *Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.*

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- a) *Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.*
- b) *Los actos amparados por órdenes de ejecución.*
- c) *Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.*

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

2. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Licencias de parcelación y reparcelación
- b) Licencias de obras de edificación
- c) Licencias de obras de urbanización
- d) Licencias de actividades e instalaciones
- e) Licencias de actuaciones urbanísticas diversas
- f) Licencias de primera ocupación
- g) Licencias de apertura de actividades
- h) Licencia de uso provisional en Suelo Urbanizable sin ordenación detallada

Artículo 203. Clases de obras

1. Se consideran obras mayores todas aquellas comprendidas entre las letras a) a h) del artículo 97.1 de la LUCyL.

2. Se considerarán también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo siguiente, y en todo caso, se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios o elementos declarados como Bienes de Interés Cultural y catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierras y la tala masiva de arbolado.

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

Artículo 204. Procedimiento para la obtención de Licencias

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la LUCyL y en la legislación de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo.
2. El procedimiento será el especificado a continuación cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal, y sin perjuicio de lo establecido en estas Ordenanzas y las Plan Especial para zonas o edificios protegidos y actuaciones en Suelo rústico.
3. Así mismo, para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas "clasificadas" por Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y el Reglamento para su aplicación, se estará a lo dispuesto en los citados textos y a lo indicado en el Artículo 200 de la presente normativa.
4. En todo caso, para intervenciones constructivas en elementos de fachada o espacio público, así como en la colocación de toda clase de andamios de más de 2 metros de altura (independientemente de que se trate de una licencia de obra menor), será necesaria la dirección facultativa y el Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, según su propia legislación.

5. Solicitud:

El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al Ayuntamiento, en la que se reseñará:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- c) Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- d) Documentación que se adjunta.

6. Tramitación:

El Ayuntamiento recabará de los diferentes organismos en función del objeto de la licencia (Fomento, Comisiones Territoriales de Prevención Ambiental, etc.) los correspondientes informes establecidos en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En caso de recabar los informes mencionados, se remitirán ejemplares del proyecto objeto de solicitud a los organismos correspondientes en los plazos establecidos en la legislación vigente.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones u Organismos públicos, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente y sin perjuicio de lo establecido en el art. 83 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de RJAAPP y PAC⁴.

⁴ RJAAPP y PAC: Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

En cualquier caso, el Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Ordenanzas y Plan Especial, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.

Si existieran deficiencias subsanables, se le notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas en un plazo de 10 días desde que reciba la notificación, que podrá ser ampliado a otros 5 a petición del interesado, no computando estos períodos a efectos del plazo de concesión.

7. Resolución:

Transcurrido el plazo señalado anteriormente, se resolverá el expediente denegando la licencia, motivando el porqué de la denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con los requisitos de la normativa aplicable, o concediéndola, indicando, en su caso, las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

La notificación de la resolución se efectuará según lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo y a la misma se acompañará la correspondiente a la liquidación de la tasa.

La licencia se acompañará de un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

8. Tira de cuerdas:

Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales del dominio público, tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas.

En la realización de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales, los Servicios Técnicos Municipales podrán proponer la alteración en un $\pm 10\%$ las secciones del viario y los anchos de los espacios libres públicos señalados en los Planos de Ordenación a escala 1/1.000, siempre que el motivo documental justifico de este ajuste sea:

- a) El mantenimiento de elementos urbanos de destacado valor ambiental
- b) La regularización de las alineaciones preexistentes
- c) El respeto a la integridad y seguridad de las infraestructuras urbanas

Se excluyen de esta norma flexible los entornos de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y las alteraciones que afecten a partes integrantes de edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente PECH.

Artículo 205. Garantías

Con la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización, en los siguientes supuestos:

- a) En toda licencia de obra mayor, la garantía tendrá una cuantía mínima del 1,5% del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) del proyecto, por posibles daños en la urbanización existente.
- b) Tanto en actuaciones aisladas como integradas (de conformidad con los artículos 213 y 241 del RUCyL), la garantía de urbanización será por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento, y se establece:
 - i. En actuaciones aisladas el 100% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.
 - ii. En actuaciones integradas sin urbanización y construcción simultáneas, un mínimo en el 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.
 - iii. En actuaciones integradas con urbanización y construcción simultáneas, la garantía será de un mínimo del 50% del Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización.

Artículo 206. Procedimientos abreviados

1. En las actuaciones descritas en las Disposiciones Particulares podrá seguirse el siguiente procedimiento abreviado para la obtención de la correspondiente licencia. En cualquier caso, quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones que afecten a edificios.
2. El procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.
3. El procedimiento comenzará con solicitud igual que para las licencias, a la que se adjuntará la documentación señalada en los respectivos artículos.
4. El Ayuntamiento comprobará que la documentación presentada cumple con lo establecido en las presentes Plan Especial, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas.
5. La concesión se entenderá otorgada transcurrido un plazo de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud en Registro ateniéndose a lo dispuesto para licencias en cuanto a subsanación de errores.

Artículo 207. Denegación de Licencia. Recursos

1. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
2. En el caso de denegación de licencia cabrán los recursos establecidos normativamente por la legislación aplicable.

Artículo 208. Silencio Administrativo. Actos presuntos.

1. Si transcurridos los plazos determinados en las presentes Ordenanzas y PECH no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y a lo siguiente:
 - a) Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público.
 - b) Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo primero del presente artículo.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y del presente PECH.
3. Cuando en el caso anterior, se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 209. Transmisión de Licencias

Las licencias podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento por escrito, en el que se acompañará, además, acta del estado de la obra suscrito por ambas partes, en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

Artículo 210. Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias

1. Las licencias tendrán una validez de seis meses a partir de la fecha de su concesión, pudiendo solicitar dentro de este plazo prórroga por otros seis meses más.
2. La petición de una nueva licencia, caducada la anterior, devengará el pago de nuevas tasas, si bien el Ayuntamiento podrá, en casos justificados, eximir del pago de éstas cuando las causas de la caducidad no sean imputables al solicitante.
3. Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en las presentes Ordenanzas y PECH y en la propia licencia, o, en su caso, en los plazos que se determinen reglamentariamente.
4. Se suspenderá la validez de las licencias cuando las actuaciones ejecutadas se apartaran de las autorizadas en las mismas y hasta tanto no se subsanen las desviaciones producidas. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres (3) meses la obra o actividad amparada por la licencia sin causa justificada, entendiéndose que se efectúa la mencionada interrupción cuando la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento que quedó paralizada, calculado en base al presupuesto de ejecución material.
5. Las obras ejecutadas con licencia suspendida tendrán el efecto de realizadas sin licencia dando lugar a las responsabilidades correspondientes.
6. El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, y en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo.
7. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
8. Podrán ser revocadas las licencias cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.
9. Así mismo, podrán ser anuladas las licencias y restituidas las cosas a su estado primitivo, cuando resultaran otorgadas erróneamente.
10. La revocación de licencias conllevará, en su caso, el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, determinándose la procedencia de la indemnización conforme a las normas que regulan la responsabilidad de la Administración.

Artículo 211. Modificación de proyectos

Si durante la ejecución de la actuación se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

Sección 2º. DISPOSICIONES PARTICULARES

Artículo 212. Licencias de Parcelación y Reparcelación

1. Parcelación Urbanística:

Según indica la Disposición adicional única de Conceptos de la LUCyL, se denomina parcelación “a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva.

En la Disposición adicional única de Conceptos de la LUCyL, se denomina parcelación “urbanística a toda parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente...” entendiéndose que no será posible realizar parcelaciones en Suelo Urbanizable en tanto no haya sido aprobado el correspondiente Plan Parcial.

No se concederá licencia:

- a) Cuando la parcela no haya cumplido con las obligaciones y deberes que le correspondan, según se especifica el artículo 18.1 de la LUCyL.
- b) Cuando la parcela objeto de la misma se encuentre incluida en la delimitación de un Plan Especial no aprobado definitivamente.
- c) Una Unidad de Actuación no desarrollada.

En cuanto a la divisibilidad e indivisibilidad de las parcelas se estará a los mínimos especificados en estas Normas y a las reglas establecidas en el artículo 104 de la LUCyL y en los artículos 310 y 311 del RUCyL.

Los notarios y registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de “indivisible” de las que se encontraren en tal situación.

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos en que se acredite el otorgamiento de licencia.

Las parcelaciones en terrenos calificados como Suelo rústico se regirán por la normativa correspondiente a ese tipo de suelo.

2. Reparcelación:

Se denomina reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de actuación, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en relación a sus respectivos derechos.

En cuanto al procedimiento y requisitos de la reparcelación se actuará conforme a lo establecido en el RUCyL.

La licencia de reparcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Actuación correspondientes, reparcelación o normalización de fincas, y podrá concederse con el acuerdo de aprobación definitiva, haciéndolo constar expresamente en el mismo,

de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que deberán incluir la documentación necesaria para ello.

3. Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:
- a) Instancia de solicitud.
 - b) Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
 - c) Tres ejemplares de proyecto suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que incluya:
 - i. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las normas en las que se fundamente. Se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.
 - ii. Planos:
 1. Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1/25.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
 2. Plano que refleje el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:1.000 y sobre la base de los planos de ordenación del Presente Plan.
 3. Planos de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación, con las siguientes escalas mínimas: en Suelo rústico la finca matriz vendrá definida a escala 1/5.000 mínimo, y la finca o parcelas segregadas vendrán a escala 1/2000 mínimo, debiendo cumplir siempre la legislación sectorial sobre parcela mínima de cultivo.
 - En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1/1000 o más detallada, y las parcelas resultantes a escala 1/500.
 - Los planos de las fincas resultantes deberán ir acotados.
 4. Plano que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables.

Artículo 213. Licencias de obras de edificación

1. Actuaciones comunicadas:

Son aquellas que, por su escasa entidad técnica e impacto urbanístico y por no alterar la configuración de la edificación, llevan implícita la presunción de su adecuación a la normativa aplicable, pudiendo tramitarse por el procedimiento abreviado.

Estarán sujetas a este procedimiento las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Reparación y sustitución de solados.
- b) Retejo y sustitución de placas de fibrocemento u otro material análogo y siempre similar al existente.

- c) Reparación o colocación de canalones o bajantes.
- d) Enfoscado o revestido de muros por mortero de cemento o materia análoga.
- e) Pintura o revoco de paramentos exteriores de las edificaciones.
- f) Colocación de escayolas.
- g) Limpieza de solares sin excavación ni desmonte.
- h) Impermeabilización de cubiertas.
- i) Sustitución de aparatos sanitarios.

Quedan excluidas de este procedimiento todas aquellas actuaciones de las antes señaladas que para su realización precisen de la colocación de andamio, así como las que afecten a edificios catalogados, a edificios que se encuentren dentro de la zona de influencia del límites del conjunto histórico.

2. Obras menores:

Son aquellas que se caracterizan por ser de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo en pequeñas obras de simple reparación, decoración o cerramiento que no precisen de proyecto firmado por profesionales titulados ni de presupuestos elevados, atendiendo también a lo definido como obras menores en el Artículo 203 de esta normativa. Pueden ser tramitados a través de un procedimiento abreviado del artículo 294 del RUCYL.

Son actos sujetos a esta licencia las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Chapados exteriores.
- b) Demolición o construcción de tabiques.
- c) Colocación, sustitución o pintura de carpintería exterior de la edificación.
- d) Sustitución o reparación de elementos de fachada.
- e) Apertura de huecos y colocación de cargaderos en muros de carga de ancho menor a 1 m.
- f) Apertura de huecos en cerramientos de fachada y colocación de escaparates.
- g) Reparación o reestructuración de instalaciones existentes.
- h) Instalaciones de gas.
- i) Colocación de toldos, marquesinas y rótulos en fachadas.
- j) Instalación de grúas.
- k) Cerramiento y vallado de fincas o modificación de los existentes.
- l) Lápidas, panteones, sepulturas y nichos.
- m) Prospecciones del terreno, pozos de sondeo y calicatas.
- n) Pozos de abastecimiento.
- o) Colocación de piscinas prefabricadas y construcción de pozos de hasta 20 m3.
- p) Apertura de zanjas en vía pública y acometidas.
- q) Construcción de cobertizos de dimensiones menores a 2 m x 2 m.
- r) Instalación de vallas y carteles publicitarios.
- s) Colocación de postes.
- t) Colocación de andamios.

- u) Construcción de rampas de acceso a edificaciones que salven alturas inferiores a 2 m.
- v) Cerramiento de terrazas.
- w) Aquellas asimilables a las anteriores.
- x) Las que por precisar de la colocación de andamios o por afectar a elementos se excluyen del punto 1 del presente artículo.

Las solicitudes de licencias de obra menor deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Plano de situación y emplazamiento para las solicitudes en Suelo rústico.
- c) En los casos b), f) y v), planos acotados de plantas y/o alzados y/o secciones de la zona afectada, detallando por separado el estado actual y el estado proyectado.
- d) En los casos i) y r) planos acotados con las dimensiones de los elementos que pretenden colocarse, situación materiales, etc.
- e) En los casos k), p), r) y t), plano de emplazamiento indicando la ocupación de vía que se solicite y propuesta de solución para la circulación.
- f) Cuando la obra afecte a fachada, fotografías del edificio o paraje en su conjunto.

3. Obras mayores:

Corresponden a aquellas solicitudes de licencia de obras que, por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico, precisan para su definición de un Proyecto Técnico, y aquellas definidas en el Artículo 203 de esta normativa.

Las solicitudes de licencias de obra mayor deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación fijadas en los artículos anteriores de las presentes Ordenanzas así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.
- c) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
- d) Para los edificios y zonas protegidas en función de su grado, la documentación complementaria establecida en el Catálogo, de este PECH; y Compromiso de reutilización de los materiales mencionados (para el Suelo Urbano).
- e) Certificaciones de andamios suscritas por Técnico competente, cuando sea necesaria su colocación, excepto en obras de nueva planta.
- f) Certificaciones registrales de adosamiento, mancomunidades de patios, tratamiento de medianerías y aquellas otras acreditaciones requeridas para los correspondientes casos en los diferentes artículos de estas Ordenanzas y PECH.
- g) Una fotocopia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, sin perjuicio de la presencia del cartel con los datos de la obra.

En los casos en que los proyectos sean visados por colegio profesional por así requerirlo esta normativa, será suficiente con el Proyecto Básico para la obtención de la licencia pero no para el inicio de las obras, para lo que deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Previa a la utilización de las edificaciones, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización.

Artículo 214. Licencias de obras de urbanización

1. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. Cuando se trate de proyectos de urbanización parciales, la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido para las licencias de obra mayor, debiendo contar con la siguiente documentación:
 - a) Instancia de solicitud.
 - b) Tres ejemplares de proyecto, suscrito en su caso por Arquitecto Superior o Técnico competente, en las condiciones y con la documentación así como hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes.

Artículo 215. Licencias de Actividades e Instalaciones

1. Actividades e instalaciones inocuas:

Estarán sujetas a licencia previa todas aquellas actividades industriales o comerciales a desarrollar y las instalaciones a implantar en el Conjunto Histórico, así como sus ampliaciones o modificaciones que por sus características, o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las normales condiciones de seguridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgo apreciable para las personas. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.

Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Plano o croquis de situación.
- c) Plano o croquis acotado de la planta del local.
- d) Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
- e) e. Descripción o relación de los materiales a emplear.
- f) Valoración de las instalaciones.
- g) g. Copia/justificante de abonos de tasas de colocación de contenedores y/o recogida de residuos de obra

Las licencias de actividad e instalaciones para actividades inocuas, autorizan tanto la instalación como el funcionamiento de la actividad o instalación en las condiciones reflejadas en la licencia, por lo que no están sujetas a la obtención de una ulterior licencia de apertura de actividad o funcionamiento.

En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

2. Actividades clasificadas:

Para las licencias de actividades y apertura de las actividades denominadas clasificadas se estará a lo regulado por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y al

articulado aún vigente del Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y auditorías ambientales de Castilla y León y al Decreto 159/94 de 14 de julio.

Requerirán para su solicitud de la presentación de documentación descrita los documentos normativos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Tres ejemplares de Proyecto Técnico de la actividad firmado por técnico competente, en el supuesto de que la legislación sectorial lo exigiese, o una memoria descriptiva en la que se detallen sus características.
- c) La incidencia sobre la salubridad y el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras propuestas.

Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura.

3. Cambios de titularidad:

Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:

- a) Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión.
- b) Fotocopia de la licencia en vigor.
- c) Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida.

Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

Artículo 216. Licencias de Actuaciones Urbanísticas Diversas

1. Corresponde a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de las presentes Ordenanzas.

2. Actuaciones urbanísticas provisionales:

Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

- a) Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo, al finalizar la obra.
- b) Vallados de obras y solares.
- c) Aperturas de zanjas y calas.
- d) Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida, o, en su defecto, por el de obras menores. En el acto de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de su vigencia.

3. Actuaciones urbanísticas estables:

Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

- a) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiéndose que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.
- b) La ejecución de vados de acceso de vehículos.
- c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.
- e) Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.
- f) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- g) Vertederos de residuos o escombros.
- h) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
- i) Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- j) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Salvo las actuaciones que expresamente hayan de tramitarse por el procedimiento de obra menor, todas las demás se ajustarán a lo establecido para el procedimiento de obra mayor.

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Así mismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación. Previa a la puesta en marcha de actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Artículo 217. Licencias de Primera Ocupación

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su terminación y aptitud para su uso según su destino.
2. El otorgamiento de la licencia supondrá, igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad.
3. La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:
 - a) Instancia de solicitud.
 - b) Licencia de Obras.

- c) Fotografías del estado final de la o las fachadas.
 - d) Libro del Edificio.
 - e) Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.
 - f) Boletines de Industria de las instalaciones del edificio: agua/riego, electricidad y alumbrado, calefacción. ACS y A/C, gas, Protección Contra Incendios, etc...
 - g) Fotocopia del alta en la contribución urbana o fotocopia del Impreso de Alta según revisión catastral (mod. 902).
4. En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado, transcurrido el cual podrá incurrir en infracción urbanística.

Artículo 218. Licencias de Apertura de Actividades

1. Con carácter previo al inicio de una actividad denominada "Clasificada", deberá obtenerse la denominada licencia de apertura, artículo 4 Decreto 159/94 de 14 de julio.
2. La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros de energía eléctrica, agua, etc., o para la ampliación de los mismos.
3. La documentación a presentar una vez finalizada la actuación, definida en el Capítulo I del Decreto 159/1994, de 14 de Julio de la Junta de Castilla y León, será:
 - a) Instancia de solicitud.
 - b) Licencia de Obras.
 - c) Fotografías del estado final de la o las fachadas.
 - d) Libro del Edificio.
 - e) Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes Normas y reglamentos de aplicación.
 - f) Boletines de Industria de las instalaciones del edificio: agua/riego, electricidad y alumbrado, calefacción. ACS y A/C, gas, Protección Contra Incendios, etc...
 - g) Fotocopia del alta en la contribución urbana o fotocopia del Impreso de Alta según revisión catastral (mod. 902).

CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO

Artículo 219. Protección de la Legalidad Urbanística. Inspección

1. Corresponden al municipio las siguientes competencias de protección de la legalidad urbanística en su término municipal:
 - a) La inspección urbanística.
 - b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
 - c) La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.
2. Cuando el Ayuntamiento no ejerza dichas competencias conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título IV de la LUCyL, las mismas corresponderán a la Diputación Provincial, que podrá ejercerlas directamente o bien aportando los medios técnicos y económicos de los que careciera el Ayuntamiento.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística en cuanto afecte a intereses supramunicipales, en especial en cuanto a las parcelaciones urbanísticas y demás usos del Suelo rústico prohibidos o sujetos a autorización.
4. Son competencias de inspección urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y el planeamiento urbanísticos, y la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y en su caso de restauración de la legalidad urbanística, así como de incoación de expedientes sancionadores por infracción urbanística.
5. Las medidas de protección de la legalidad frente a actos en ejecución y actos concluidos se especifican en los artículos 113 y 114 de la LUCyL.

Artículo 220. Infracciones

1. Constituyen infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y las presentes Normas, tipificadas y sancionadas en aquella.
2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves:
 - a) La demolición de inmuebles catalogados en el presente PECH.
 - b) Las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o Suelo rústico con protección.
3. Constituyen infracciones urbanísticas graves:
 - a) La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo rústico.
 - b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.
 - c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en la LUCyL o el presente PECH en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

- d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.
4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la LUCyL o en el presente PECH y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, y además las siguientes:
- a) La realización de actos que requieran licencia urbanística en ausencia de la misma o de orden de ejecución, cuando sean conformes con lo establecido en la LUCyL y en el presente PECH.
 - b) El incumplimiento por las empresas suministradoras de servicios de las obligaciones establecidas en los artículos 101 y 113 de la LUCyL.
 - c) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.
 - d) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos en ejecución.
 - e) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.
5. El Ayuntamiento en ningún caso podrá dejar de adoptar las medidas oportunas para restituir el orden urbanístico alterado por la infracción o para reponer los bienes afectados al estado anterior a la misma, e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar, poniendo en conocimiento los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción.

Artículo 221. Órdenes de Ejecución y Suspensión

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:
- a) Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la LUCyL.
 - b) Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la LUCyL, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.
3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.
4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el párrafo anterior.

5. Los propietarios de bienes catalogados, podrán solicitar la cooperación de las corporaciones según se indica en el punto 2 de la Disposición Adicional Tercera de la LUCyL.
6. También podrán dictarse órdenes de suspensión cuando se apreciara la existencia de una infracción urbanística grave, si se ejecutaran actuaciones sin la preceptiva licencia u orden de ejecución o si no se ajustaran a las condiciones señaladas en las mismas.
7. Con independencia de las sanciones, y siempre que no hubiera transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras realizadas sin la licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, el Ayuntamiento resolverá:
 - a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.
 - b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.
 - c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado 1).
8. De incumplirse las resoluciones citadas en los puntos anteriores, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas según el artículo 118 de la LUCyL.
9. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo al órgano competente del acuerdo de suspensión y paralización inmediata de obras que constituyan falta grave, procediéndose según lo regulado en la legislación correspondiente.
10. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución dará lugar así mismo a la responsabilidad disciplinaria que proceda, denunciándose además los hechos a la jurisdicción penal cuando los hechos pudieran ser constitutivos de delito o falta.

Artículo 222. Responsabilidades

1. En los actos de uso del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución, o sin respetar sus condiciones, serán responsables el propietario de los terrenos, el promotor y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las empresas suministradoras de servicios, cuando incumplan las obligaciones establecidas en el artículo 114 de la LUCyL, y además:
 - a) En las infracciones urbanísticas graves o muy graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, serán también responsables el Alcalde que la hubiera otorgado y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento, cuando los informes previos exigibles no existieran o fueran

desfavorables en razón de la infracción, o bien, si dichos informes fueran favorables, los técnicos que los suscribieron.

- b) En las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.
2. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros que procedan.
 3. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

Artículo 223. Sanciones

1. Las reglas para la aplicación de sanciones, así como su procedimiento y cuantía, se regirá por lo establecido en el artículo 117 de la LUCyL y reglamentos que la desarrollen.
2. En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el responsable. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de restauración de la legalidad sea inferior al importe del beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.
3. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

TITULO IX. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 224. Condiciones generales

1. De acuerdo con los artículos 37 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, 90 y 91 del Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la aprobación del presente PECH requiere del informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, por incidir sobre bienes declarados de Interés Cultural así como integrantes del Patrimonio Arqueológico.
2. Se incluye toda la documentación descrita en los artículos 92 y 94 del RPPC.
3. Respecto a la documentación que según el Art.94 debe incluir la Memoria Vinculante:

-Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga:

Respecto a las alineaciones y cambios de parcelaciones no se realiza ninguna modificación respecto a lo existente. Las ordenanzas definidas prohíben expresamente la segregación/agregación parcelaria.

En todo el ámbito de suelo urbano del Plan Especial se mantienen las alineaciones y anchos de las calles existentes a fin de conservar la trama urbana. Es más, el PECH rectifica ciertos cambios de alineaciones definidos en el PGOU que no respetaban la edificación existente.

En las nuevas zonas de borde que ya son suelo urbano, por cumplir con los requisitos del Art. 23 del RUCyL, pero les faltan ciertas condiciones para ser solar, evidentemente se ha definido la ordenación detallada, incluyendo alineaciones y calificación. Estos terrenos se han englobado en ámbitos de gestión(Actuaciones Aisladas) con objeto de que alcancen la condición de solar.

- Criterios para la determinación de elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura y morfología del espacio afectado que deban ser objeto de acrecentamiento y mejora.

En las Ordenanzas incluidas dentro del Conjunto Histórico de Barrios de Salas, se definen aquellos elementos más característicos de la tipología tradicional: balcones, solanas, cierres de parcela de mampostería, etc, concretando unos parámetros de volumen y estéticos, con objeto de regular posibles intervenciones de rehabilitación y edificación en parcelas del Conjunto Histórico. Este marco normativo busca definir unos criterios de diseño con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del Conjunto.

- Criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.

En las condiciones generales de la edificación (Título III) se recogen capítulos específicos para fachadas, cubiertas e instalaciones: regulación de patios interiores antenas, red telefónica y

telecomunicaciones, buzones de correspondencia, acondicionamiento de aire, materiales y texturas, colores, carpinterías, cerrajerías y rejerías, aleros y cornisas, evacuación de aguas, buhardillas, instalaciones en cubierta, banderines.

- Programa ordenado de actuaciones dirigidas a la conservación, restauración, mejora, mantenimiento y saneamiento urbano del Conjunto Histórico, recogido en el Estudio Económico.

4. Respecto a la documentación que según el Art.94 debe incluir la Normativa:

-Normas sobre el mantenimiento general de la estructura urbana histórica, espacios libres públicos y edificados, de las alineaciones y rasantes y de la parcelación, enumerando excepciones que puedan servir a la conservación, recuperación o mejora del conjunto histórico y su medio. Se ha descrito anteriormente que no existen alteraciones en toda la trama urbana existente.

-Normas para la protección de edificaciones catalogadas: La normativa de catálogo y las condiciones de cada una de las fichas determinan la regulación específica de cada uno de los elementos catalogados. Asimismo la regulación de cada tipo de intervención se rige por las condiciones generales y detalladas correspondientes del presente documento de normativa urbanística.

-Normas para la protección de los espacios públicos: El Título V "Condiciones generales de urbanización" incluye en los Capítulos 1 y 2, normas específicas para los espacios públicos existentes, en algunos casos para recualificarlos y en otros para garantizar su conservación.

-Normas que regulen instalaciones eléctricas, telefónicas o similares. El Título V "Condiciones generales de urbanización" incluye en el Capítulo 3, normas específicas para dichos elementos, incorporando las determinaciones señaladas en el informe de telecomunicaciones.

-Normas sobre nuevas edificaciones que contemplen la prohibición de actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales. Se incluyen en las ordenanzas del presente Plan Especial.

-Normas para la protección del Patrimonio Arqueológico: Se remite en este punto a la documentación que integra el Informe Arqueológico adjunto y la normativa de suelo rústico.

5. Planos con los contenidos señalados en el Artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León:

-Plano de delimitación del ámbito de actuación del Plan Especial y del Conjunto Histórico: PO-1.1 y PO-1.2. Dicho ámbito se recoge también tanto en la serie de planos de Catálogo como en la serie de planos de Ordenación.

-Plano de catalogación de los BIC, que incluya la delimitación de entornos de protección y los elementos perjudiciales para el Conjunto. En la serie de Planos de Catálogo se incluye la delimitación de los dos Bienes de Interés Cultural, Iglesia y Conjunto Histórico. Asimismo se señalan también en dichos planos los inmuebles con elementos perjudiciales para el carácter del Conjunto Histórico, definiéndose el procedimiento de actuación sobre los mismos en el Artículo 228 de la normativa urbanística y Artículo 32 de la normativa de catálogo.

- Plano que refleje las posibles alteraciones de edificabilidad, volumen, alineaciones y rasantes respecto del estado actual. La serie de planos de Ordenación recoge ese conjunto de determinaciones, a través de la definición de alineaciones y de la calificación urbanística.

-Plano de delimitación de áreas de rehabilitación integrada. No se propone ninguna, si bien se recogen determinaciones específicas para la edificación y urbanización de determinadas zonas del Conjunto Histórico que merecen potenciación y mejora.

-Plano que identifique los bienes arqueológicos existentes y zonificaciones. Se incluyen tanto en la Serie de Clasificación como en la de Catálogo, así como en las fichas del Informe Arqueológico.

6. Catálogo con los contenidos señalados en el Artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Tanto en el Catálogo como en la Serie de Planos de Catálogo se incluyen la delimitación y ficha individualizada para cada BIC, para los Bienes Inventariados, y todos aquellos elementos integrantes del patrimonio arquitectónico y arqueológico del término. Asimismo se señalan también en dichos planos los inmuebles con elementos perjudiciales para el carácter del Conjunto Histórico, definiéndose el procedimiento de actuación sobre los mismos el Artículo 228 de la normativa urbanística y 32 de la normativa de catálogo.

7. Estudio Económico con los contenidos señalados en el Artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por el cumplimiento de lo anterior, según el artículo 44.2 de la Ley 12/2002, el Ayuntamiento será competente para la concesión de licencias siempre que las obras no afecten a bienes declarados de interés cultural o a sus entornos.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 225. Deber de Conservación de los Inmuebles

1. Según se contiene en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y en el artículo 8 de la LUCyL, sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

- a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el presente PECH.
- b) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del PECH y normas sectoriales.
- d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; en el supuesto del apartado 1.b), corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

3. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- a) Urbanizaciones:
 - El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.
- b) Construcciones:
 - En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
 - Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

- Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.
- En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento
- c) Instalaciones y carteles:
 - Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado b), adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

Artículo 226. Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección

Las solicitudes de licencia para actuar sobre edificios sujetos a protección, ya sea sobre la totalidad del edificio, las fachadas o reformas significativas, deberán acompañar a la documentación exigida para los distintos tipos de obras, información suficiente sobre los siguientes aspectos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Alzado completo del frente de calle y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 227. Conservación periódica de fachada

1. La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda la edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.
2. Para las edificaciones consideradas de interés, o que sin serlo pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.
3. Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, construcciones auxiliares, etc, cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 228. Eliminación y atenuación de elementos perjudiciales para el carácter del Conjunto Histórico

1. De acuerdo con el Artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se señalan de forma expresa en los planos de Catálogo, aquellas instalaciones perjudiciales para la conservación del carácter específico del Conjunto Histórico:

- Huecos cegados o modificados sin seguir la tipología tradicional, chimeneas no acordes en proporciones, situación o acabados con las condiciones establecidas para el Conjunto Histórico, instalaciones aéreas y volumetrías de nuevas edificaciones disonantes con el carácter del Conjunto, materiales ajenos a los tradicionales: carpinterías de aluminio, chapas en diversos cerramientos y cubiertas, bloques de hormigón y ladrillo vistos, etc.
- 2. En los edificios anteriores y en aquellos que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, deberán efectuarse actuaciones “de cosmética” (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos (rejas, barandillas, chimeneas, carpinterías), a los efectos de propiciar su integración formal, tanto en tamaño como en ubicación y acabados. Dichas actuaciones tomarán como referencia las condiciones de acabado definidas para el Conjunto Histórico en la presente normativa.
- 3. En esta misma línea, se podrán introducir elementos vegetales (por ejemplo plantas trepadoras sobre las medianeras señaladas), a modo de barreras visuales que impidan la agresión de estas piezas sobre la escena urbana o el paisaje, y favoreciendo la transición entre lo construido y lo natural.
- 4. Estas operaciones deberán realizarse, en caso necesario, por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Artículo 229. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- a) Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
- b) Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
- c) Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.
- d) Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.
- e) Las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento
- f) Se mantendrán las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento

Artículo 230. Deber de Conservación en el Conjunto Histórico

La declaración como Conjunto Histórico de Pedraza implica la ampliación del deber de conservación a lo dispuesto en la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural y su desarrollo Reglamentario, exigiendo a los propietarios de bienes inmuebles su conservación, custodia y protección, a fin de garantizar su

integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro, a fin de asegurar la preservación de los valores reconocidos en su declaración como Conjunto Histórico.

Artículo 231. Costeamiento de las obras

1. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos.
2. Para el establecimiento del límite del costeamiento de las obras se atenderá al límite del deber legal de conservación, en los términos definidos en el Artículo 334 y Artículo 335.

Artículo 232. Deber Legal de Conservación

1. El deber legal de conservación correspondiente al propietario se limita a aquellas actuaciones cuyo coste sea inferior a la mitad del coste de reposición, tal y como se define en el Artículo 19.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Dicho límite del deber legal de conservación no exime de la obligatoriedad del Deber de Conservación que se deriva de los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, así como a los incluidos en el Catálogo del presente PECH, pudiendo exigir el propietario a la administración competente la sufragación de aquellos costes que superen su deber legal de conservación.
3. No obstante a lo anterior, la inclusión de un inmueble dentro del ámbito del Conjunto Histórico habilita al propietario a la solicitud de ayudas económicas para la conservación, recuperación y restauración de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, tal y como se desprende de La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 233. Ejecución del deber de conservación por encima del deber legal

1. En el caso de que las actuaciones necesarias para garantizar el cumplimiento del Deber de Conservación superen el límite del Deber Legal de Conservación, el propietario del inmueble podrá acogerse a los supuestos de declaración de ruina señalados en el Artículo 323 y siguientes del RUCyL.
2. Los supuestos en los que se vean afectados por la declaración de Ruina Bienes de Interés Cultural o inmuebles incluidos en el Catálogo de elementos protegidos del presente PECH, se acogerán a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como en lo dispuesto en la presente normativa en el Artículo 336 y siguientes.

CAPÍTULO 3. DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 234. Ruina en las Edificaciones

1. Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL/99, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.
 - b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.
3. Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
 4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.
 5. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
 6. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL/99.

Artículo 235. Declaración de ruina. Supuestos

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 107 LUCyL, y específicamente cuando el coste de las obras necesarias para garantizar la salubridad y seguridad del inmueble excedan el límite del deber legal de conservación.

Artículo 236. Declaración de Ruina de Bienes del Patrimonio Cultural

1. Los Bienes de Interés Cultural y elementos Catalogados podrán estar sometidos al procedimiento de declaración de ruina en las condiciones señaladas por la LUCyL. No obstante a lo anterior, la Declaración de Ruina no supondrá, en estos casos, la anulación del Deber de Conservación, estando por tanto prohibida la demolición de los inmuebles objeto de dicha declaración.
2. La declaración de ruina se acompañará, en este supuesto, de la orden de ejecución de las obras necesarias para la conservación o rehabilitación del inmueble, que deberán ser sufragadas por el propietario hasta el límite de su deber legal de conservación.
3. El procedimiento y supuestos específicos para la declaración de ruina en una edificación incluida dentro del Catálogo de bienes protegidos del presente PECH se describe en el capítulo correspondiente de la normativa del Catálogo.
4. El procedimiento para expedientes de declaración de ruina y demoliciones en bienes inmuebles declarados BIC o incoados, está regulado en los Artcos. 88 y 89 del Reglamento para la Protección del Patrimonio de Castilla y León, que se transcriben a continuación:
5. Expediente de declaración de ruina:

1. El órgano competente para incoar un expediente de declaración de ruina que afecte a bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o sujetos a un expediente incoado de declaración de Bien de Interés Cultural, notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la iniciación del procedimiento así como las resoluciones que en el mismo se adopten, debiendo adjuntar en cada caso copia de los informes técnicos que obren en el expediente.
2. La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se tendrá por personada en el expediente de declaración de ruina a partir de la notificación de su apertura, pudiendo como parte interesada alegar lo que estime oportuno en cualquier momento del procedimiento.
3. La resolución que declare en ruina un inmueble de Interés Cultural declarado con la categoría de Monumento o Jardín Histórico sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
4. En el supuesto de que la situación del inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, conlleve peligro inminente de daños a personas, el órgano competente para la declaración de ruina deberá comunicar inmediatamente la situación de ruina al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, el cual, previo informe técnico, dictará resolución que contenga las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del inmueble. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la resolución que se dicte.

6. Demolición

1. En ningún caso podrá ordenarse la demolición de un inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento o Jardín Histórico.
2. La demolición de inmuebles situados en Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Conjunto Etnológico o Vía Histórica, requerirá autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
3. A la petición de autorización se acompañará un proyecto de sustitución que habrá de tener en cuenta la conservación, armonía y enriquecimiento de los valores del conjunto o el entorno protegido y cuyo contenido deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 38.1c) y 42.4 de la Ley 12/2002, de 11 de julio. En todo caso las sustituciones de inmuebles en conjuntos históricos se considerarán excepcionales y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

Artículo 237. Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a dos tercios de la totalidad de los mismos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.
3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevara a cabo mediante:

1. El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
2. La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
3. Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a.

Artículo 238. Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
2. El coste de ejecución de reparación se determinará por aplicación de las formulas de valoración, vigentes en cada momento, que tenga establecido el Colegio de Arquitectos.
3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevara a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.
 - a) Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición de la tabla de precios unitarios a que se refiere el apartado 2 anterior, en función de las particulares características constructivas de la edificación.
 - b) La depreciación se apreciará aplicando el coeficiente C_e calculando de acuerdo con la fórmula:
 - c) $C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$

Siendo el x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 30.

Artículo 239. Deficiencias de habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado

Artículo 240. Procedimiento

1. De acuerdo con el artículo 326 RUCyL, la declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados (propietarios, ocupantes, titulares de derechos reales) en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde – Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición, si existiera peligro en la demora, se acordara lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b) Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 241. Expediente contradictorio y ruina inminente

1. La necesidad de instrucción del expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos de ruina inminente contemplados en el artículo 108 LUCyL de la Ley del Suelo, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmuebles y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TITULO X. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artículo 242. Condiciones generales

1. Las condiciones de protección aplicables al dominio público hidráulico son las que se establecen en las siguientes normas:

- a) Texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio).
- b) Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

2. En los suelos situados sobre la zona de flujo preferente que se encontraban en situación básica de urbanizado a fecha de 30 de diciembre de 2016, solamente se podrán realizar las obras y construcciones que cumplan con lo preceptuado en el art. 9 ter del RDPH. En el resto de suelos, los usos de dicha zona de flujo preferente están limitados por lo dispuesto en el art. 9 bis del mismo texto legal, siendo necesaria para cualquier obra o trabajo en dicha zona la oportuna autorización.

3. En todos los suelos delimitados sobre la lámina de inundación correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años y fuera de la zona de flujo preferente, se observarán las limitaciones a los usos contempladas en el art. 14 bis RDPH, siendo necesaria para cualquier obra o trabajo en dicha zona la oportuna autorización.

TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	4
Artículo 1. Naturaleza y Alcance del Plan Especial	4
Artículo 2. Objeto y Finalidad	4
Artículo 3. Ámbito de Aplicación	4
Artículo 4. Vigencia	4
Artículo 5. División Urbanística del Territorio	4
Artículo 6. Documentos que integran el Plan Especial	5
Artículo 7. Interpretación del Planeamiento	5
Artículo 8. Información Urbanística	5
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	7
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	7
Artículo 9. Definición	7
Artículo 10. Clases de Usos	7
Artículo 11. Ámbito de Aplicación	7
Artículo 12. Obras en Edificios Existentes	8
Artículo 13. Ventilación e Iluminación	8
Artículo 14. Locales en Sótano	8
CAPÍTULO 2. USOS BÁSICOS	9
Artículo 15. Definiciones y niveles de los usos básicos	9
Artículo 16. Tipos de usos básicos	11
Artículo 17. Adecuación a la Ley de Prevención Ambiental	11
Artículo 18. Compatibilidad entre usos básicos	11
Artículo 19. Plazas de aparcamiento	12
Artículo 20. Condiciones del uso básico Vivienda	12
Artículo 21. Condiciones del uso básico Residencia comunitaria	14
Artículo 22. Condiciones de los usos básicos Taller y Almacén	14
Artículo 23. Condiciones del uso básico Colectivo	15
Artículo 24. Condiciones del uso básico Religioso	15
Artículo 25. Condiciones de los usos básicos de Comercio y Servicios, Hostelería, Oficinas, Hospedaje y Espectáculo y reunión	15
Artículo 26. Condiciones del uso básico Servicios Urbanos	16
Artículo 27. Condiciones del uso básico Parque y Jardín	16
Artículo 28. Condiciones generales del uso básico Garaje y estacionamiento	16
Artículo 29. Condiciones del uso básico Servicios urbanos	18
TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	19
CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA	19
Sección 1º. Condiciones de la Parcela	19
Artículo 30. Definición y tipo de parcela	19
Artículo 31. Solar	19
Artículo 32. Linderos. Cerramiento de parcela. Superficie de parcela	20
Artículo 33. Pared medianera	20
Artículo 34. Alineaciones y retranqueos	20
Artículo 35. Rasantes	22
Artículo 36. Parcela mínima	22
Artículo 37. Parcela edificable	23
Sección 2º. Posición de la edificación en la parcela	23
Artículo 38. Elementos de referencia de la posición de la edificación	23
Artículo 39. Edificación con frente a dos calles de distinta rasante	24
Artículo 40. Posición de la edificación respecto a los lindes	24
Artículo 41. Tipología de edificaciones	24
Artículo 42. Posición del edificio respecto a otros	25
Sección 3º. Ocupación de la parcela	25
Artículo 43. Fondo edificable	25
Artículo 44. Superficie Ocupable	25
Artículo 45. Coeficiente de ocupación. Ocupación máxima de parcela	25
Artículo 46. Superficie Ocupada	25
Artículo 47. Superficie Libre o Espacio Libre Privado	26
Sección 4º. Edificabilidad	26
Artículo 48. Condiciones de edificabilidad	26
Artículo 49. Superficie Edificada o Superficie Computable	26

Artículo 50. Superficie Construida	27
Artículo 51. Superficie Útil	27
Artículo 52. Superficie Edificable	27
Artículo 53. Edificabilidad o intensidad de uso	27
Artículo 54. Índice de edificabilidad	28
Artículo 55. Asignación de la edificabilidad	28
Artículo 56. Medición de la edificabilidad en parcelas con ámbitos de ordenanza diferentes	28
Sección 5ª. Volumen y Forma de la Edificación	29
Artículo 57. Altura de coronación	29
Artículo 58. Altura de cumbrera	29
Artículo 59. Altura de cornisa o altura de la edificación	29
Artículo 60. Altura máxima de la edificación	30
Artículo 61. Altura libre de planta o altura libre interior o altura libre de pisos	31
Artículo 62. Altura de pisos	31
Artículo 63. Planta Bajo cubierta	31
Artículo 64. Planta ático	31
Artículo 65. Volumen de la edificación	31
Artículo 66. Sótanos y semisótanos	31
Artículo 67. Planta baja	31
Artículo 68. Soportales	31
Artículo 69. Entreplanta	32
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD	33
Sección 1ª. Condiciones Higiénicas	33
Artículo 70. Condiciones de las piezas habitables	33
Artículo 71. Condiciones del resto de los locales	33
Artículo 72. Regulación de los patios	34
Sección 2ª. Condiciones de Calidad	35
Artículo 73. Calidad constructiva	35
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS BÁSICOS EN LAS EDIFICACIONES	36
Artículo 74. Definición	36
Artículo 75. Aplicación	36
Sección 1ª. Dotación de Abastecimiento de Agua	36
Artículo 76. Dotación de Agua Potable	36
Sección 2ª. Dotación de Suministros de Energía	36
Artículo 77. Dotación de Electricidad	36
Artículo 78. Centros de Transformación	37
Artículo 79. Combustibles	38
Artículo 80. Cuartos de calderas	38
Artículo 81. Gas energético	38
Artículo 82. Combustibles líquidos	39
Artículo 83. Combustibles sólidos	39
Sección 3ª. Dotación de Sistemas de Evacuación	39
Artículo 84. Aguas pluviales	39
Artículo 85. Aguas residuales	39
Artículo 86. Evacuación de Humos y Gases	40
Artículo 87. Evacuación de Residuos sólidos urbanos	40
Artículo 88. Vertidos	40
Sección 4ª. Dotación de Comunicaciones	41
Artículo 89. Antenas	41
Artículo 90. Red telefónica y telecomunicaciones	41
Artículo 91. Buzones de correspondencia	41
Sección 5ª. Dotación de Aparcamientos	42
Artículo 92. Aparcamientos	42
Sección 6ª. Otras Dotaciones	42
Artículo 93. Climatización	42
Artículo 94. Equipos individuales de acondicionamiento de aire	42
Artículo 95. Pararrayos	42
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD	44
Artículo 96. Aplicación	44
Artículo 97. Señalización en los edificios	44
Artículo 98. Señales urbanas	44
Artículo 99. Barreras arquitectónicas	44
Artículo 100. Acceso a las edificaciones	45
Artículo 101. Circulación interior de acceso a los locales y accesibilidad en los edificios	45
Artículo 102. Construcción de conductos y salida de gases	45
CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS	46
Artículo 103. Aplicación	46

Artículo 104. Excepciones a la aplicación de las condiciones estéticas generales en el Conjunto Histórico.....	46
Artículo 105. Condiciones estéticas generales de protección.....	46
Artículo 106. Condiciones estéticas generales para fachadas.....	46
Artículo 107. Cerramientos al espacio público.....	49
Artículo 108. Otros elementos de fachada.....	50
Artículo 109. Condiciones estéticas generales para cubiertas.....	50
CAPÍTULO 6. DISCONFORMIDAD CON EL PLANEAMIENTO Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	53
Artículo 110. Disconformidad con el planeamiento.....	53
Artículo 111. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.....	53
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.....	54
Artículo 112. Objeto.....	54
Artículo 113. Normativa aplicable.....	54
Artículo 114. Servicios mínimos exigibles.....	54
Artículo 115. Control.....	54
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS.....	55
Artículo 116. Condiciones Generales.....	55
Artículo 117. Condiciones Particulares.....	56
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES.....	57
Artículo 118. Condiciones Generales.....	57
Artículo 119. Condiciones de diseño del mobiliario urbano en el ámbito del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas.....	57
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS.....	58
Artículo 120. Ámbitos de aplicación y características generales.....	58
Sección 1º. Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.....	58
Artículo 121. Condiciones Generales.....	58
Sección 2º. Saneamiento y Alcantarillado.....	59
Artículo 122. Condiciones Generales.....	59
Artículo 123. Condiciones particulares.....	59
Artículo 124. Documentación mínima del Proyecto.....	60
Sección 3º. Redes de Alumbrado Público.....	60
Artículo 125. Condiciones Generales.....	60
Artículo 126. Condiciones particulares.....	61
Sección 4º. Red de Suministro de Energía.....	61
Artículo 127. Condiciones Generales.....	61
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	63
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	63
Artículo 128. Definición y delimitación.....	63
Artículo 129. Régimen del Suelo Urbano.....	63
Artículo 130. Actuaciones Aisladas.....	64
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....	66
Artículo 131. Ordenanzas en suelo Urbano.....	66
Artículo 132. División en Ordenanzas.....	67
Sección 1º. Ordenanza R1, Residencial TRADICIONAL 1.....	67
Artículo 133. Descripción y Ámbito de Aplicación.....	67
Artículo 134. Condiciones de Uso.....	67
Artículo 135. Condiciones de edificación.....	68
Sección 2º. Ordenanza R2, Residencial TRADICIONAL 2.....	71
Artículo 136. Descripción y Ámbito de Aplicación.....	71
Artículo 137. Condiciones de Uso.....	71
Artículo 138. Condiciones de edificación.....	71
Sección 3º. GRADO: EDIFICACIÓN RURAL TRADICIONAL.....	74
Artículo 139. Descripción y Ámbito de Aplicación.....	74
Artículo 140. Obras permitidas.....	74
Artículo 141. Condiciones de edificación.....	74
Artículo 142. Usos.....	75
Sección 4º. ORDENANZA RB, RESIDENCIAL TRADICIONAL DE BORDE.....	75
Artículo 143. Descripción y Ámbito de Aplicación.....	75
Artículo 144. Condiciones de Uso.....	75
Artículo 145. Condiciones de edificación.....	75
Sección 5º. Ordenanza BO, BODEGAS.....	77
Artículo 146. Descripción y Ámbito de aplicación.....	77
Artículo 147. Condiciones de Uso.....	77
Artículo 148. Condiciones de Edificación.....	77
Sección 6º. Ordenanza EL, ESPACIO LIBRE Privado.....	78

Artículo 149. Descripción y Ámbito de aplicación	78
Artículo 150. Condiciones de Uso	78
Artículo 151. Condiciones de Edificación	78
Sección 7ª. Ordenanza EQ, Equipamientos	78
Artículo 152. Descripción y ámbito de Aplicación	78
Artículo 153. Condiciones de Uso	79
Artículo 154. Condiciones de Edificación	79
Sección 8ª. Ordenanza ELP, Espacio Libre Público.....	81
Artículo 155. Descripción y ámbito de aplicación.....	81
Artículo 156. Condiciones de Uso	81
Artículo 157. Condiciones de Edificación	81
Artículo 158. Condiciones Particulares para los ELP	82
Sección 9ª. Ordenanza VI, Viario y comunicación.....	82
Artículo 159. Descripción y ámbito de aplicación.....	82
Artículo 160. Condiciones de Uso	82
Artículo 161. Condiciones de Edificación	83

TITULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	84
--	-----------

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	84
Artículo 162. Definición y ámbito de aplicación.....	84
Artículo 163. Régimen urbanístico del suelo Rústico	84
Artículo 164. Categorías de Regulación.....	85
Artículo 165. Núcleo de población	85
CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	86
Artículo 166. Parcelaciones rústicas	86
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	86
Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	86
Artículo 167. Condiciones generales de la edificación para todos los usos	86
Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO AL QUE SE DESTINE.....	88
Artículo 168. Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola o forestal	88
Artículo 169. Edificaciones vinculadas a la explotación ganadera, piscícola o cinegética	89
Artículo 170. Edificios de utilidad pública o interés social	89
Artículo 171. Edificaciones al servicio de la carretera	90
Artículo 172. Edificaciones vinculadas a espacios de acampada	91
Artículo 173. Edificaciones vinculadas a actividades recreativas y de turismo rural	92
Artículo 174. Edificaciones y explotaciones extractivas.....	93
Artículo 175. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.....	94
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN SUELO RÚSTICO	95
Artículo 176. Condiciones de uso	95
Sección 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO.....	97
Artículo 177. Régimen de Usos del Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)	97
Artículo 178. Régimen de usos del Rústico con Protección Cultural (SR-PC)	99
Artículo 179. Régimen de usos del Rústico con Protección Especial (SR-PE)	99
Artículo 180. Régimen de usos del Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)	100
Artículo 181. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN).....	100
Artículo 182. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-1)-Riberas	101
Artículo 183. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-2)-Ambiental.....	102
Artículo 184. Régimen de Usos del Rústico con Protección Natural (SR-PN-3)-EspacioSingular	103

TITULO VII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	103
--	------------

CAPÍTULO 1. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PECH	103
Sección 1ª. GESTIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	103
Artículo 185. Actuaciones Aisladas	103
Artículo 186. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas	105
Sección 2ª. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	105
Artículo 187. Clases y Condiciones de los Proyectos.....	105
Artículo 188. Proyectos de Obras: obras en construcciones existentes	105
Artículo 189. Proyectos de Obras: obras de nueva edificación	106
Artículo 190. Proyectos de Obras: obras de demolición.....	106
Artículo 191. Documentación y contenido de los proyectos de obras.....	106
Artículo 192. Precisiones para los diferentes tipos de obras	108
Artículo 193. Proyectos de Urbanización (artículo 95 de la LUCyL)	109
Artículo 194. Documentación y contenido de los Proyectos de Urbanización	110
Artículo 195. Proyectos de Actividades y de Instalaciones	110
Artículo 196. Documentación y Contenido de los proyectos de Actividades y de Instalaciones.....	110
Artículo 197. Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas.....	111

Artículo 198. Documentación y contenido de los Proyectos de Actuaciones Urbanísticas Diversas.....	111
TITULO VIII. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO.....	112
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	112
Artículo 199. Acceso público a la Normativa.....	112
CAPÍTULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	113
Sección 1º. DISPOSICIONES GENERALES.....	113
Artículo 200. Competencias de otorgamiento.....	113
Artículo 201. Sujeción a la Normativa.....	115
Artículo 202. Licencia municipal. Actuaciones Sujetas (artículo 97 de la LUCyL).....	115
Artículo 203. Clases de obras.....	116
Artículo 204. Procedimiento para la obtención de Licencias.....	117
Artículo 205. Garantías.....	118
Artículo 206. Procedimientos abreviados.....	119
Artículo 207. Denegación de Licencia. Recursos.....	119
Artículo 208. Silencio Administrativo. Actos presuntos.....	119
Artículo 209. Transmisión de Licencias.....	120
Artículo 210. Vigencia, Suspensión y Revocación de licencias.....	120
Artículo 211. Modificación de proyectos.....	121
Sección 2º. Disposiciones Particulares.....	121
Artículo 212. Licencias de Parcelación y Reparcelación.....	121
Artículo 213. Licencias de obras de edificación.....	122
Artículo 214. Licencias de obras de urbanización.....	125
Artículo 215. Licencias de Actividades e Instalaciones.....	125
Artículo 216. Licencias de Actuaciones Urbanísticas Diversas.....	126
Artículo 217. Licencias de Primera Ocupación.....	127
Artículo 218. Licencias de Apertura de Actividades.....	128
CAPÍTULO 3. CONTROL URBANÍSTICO.....	129
Artículo 219. Protección de la Legalidad Urbanística. Inspección.....	129
Artículo 220. Infracciones.....	129
Artículo 221. Órdenes de Ejecución y Suspensión.....	130
Artículo 222. Responsabilidades.....	131
Artículo 223. Sanciones.....	132
TITULO IX. CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....	133
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.....	133
Artículo 224. Condiciones generales.....	133
CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN.....	136
Artículo 225. Deber de Conservación de los Inmuebles.....	136
Artículo 226. Documentos para la tramitación de licencias en edificios sujetos a protección.....	137
Artículo 227. Conservación periódica de fachada.....	137
Artículo 228. Eliminación y atenuación de elementos perjudiciales para el carácter del Conjunto Histórico.....	137
Artículo 229. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.....	138
Artículo 230. Deber de Conservación en el Conjunto Histórico.....	138
Artículo 231. Costeamiento de las obras.....	139
Artículo 232. Deber Legal de Conservación.....	139
Artículo 233. Ejecución del deber de conservación por encima del deber legal.....	139
CAPÍTULO 3. DECLARACIÓN DE RUINA.....	139
Artículo 234. Ruina en las Edificaciones.....	139
Artículo 235. Declaración de ruina. Supuestos.....	140
Artículo 236. Declaración de Ruina de Bienes del Patrimonio Cultural.....	140
Artículo 237. Daños no reparables.....	141
Artículo 238. Obras de reparación.....	142
Artículo 239. Deficiencias de habitabilidad.....	142
Artículo 240. Procedimiento.....	142
Artículo 241. Expediente contradictorio y ruina inminente.....	143
TITULO X. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	144
CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	144
Artículo 242. Condiciones generales.....	144
TITULO XI. ÍNDICE DE ARTÍCULOS.....	145



Ayuntamiento
de Ponferrada

Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas

FASE 2. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

Equipo técnico.

Han intervenido en la elaboración de este documento los siguientes técnicos:

Dirección y coordinación:

Amparo Pascual Mínguez.

Arquitecta especialidad Urbanismo.

Responsable de la dirección y coordinación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Los Barrios de Salas y su tramitación ambiental.

Equipo:

Denia Calleja Salazar.

Arquitecta especialidad Urbanismo.

Carolina García Leal

Arquitecta especialidad Urbanismo.

Pedro Cruz Sánchez

Arqueólogo.

Manuel Domingo Vaquero.

Arquitecto especialidad Urbanismo.

José Estévez de Cáceres

Arquitecto especialidad Urbanismo.

Marcos Pampliega Pampliega

Arquitecto especialidad Urbanismo.

Carlos de Miguel Estévez

Arquitecto especialidad Urbanismo.

Miguel Fiz Fuertes

Licenciado en Geografía.

Rubén Vicente Moya

Grado en Geografía y Ordenación del Territorio. Especialista en SIG

Oscar Novo Alvite

Licenciado en Historia.

Eduardo Rosado Sánchez

Licenciado en Ciencias Ambientales.

Ligia Grande Velasco

Historia del Arte.

COTESA

Centro de Observación y Teledetección Espacial, S.A.

Parque Tecnológico de Boecillo, C/ Luis Proust nº17.

47151 Boecillo (Valladolid).

Fecha y firma:

Valladolid, a 24 de Marzo de 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Amparo Pascual Mínguez