

DN-NU I Normativa Urbanística. Normas Urbanísticas Municipales de Garray (Soria)

Documento para la Aprobación Inicial. Diciembre 2015

Promotor: Ayuntamiento de Garray (Soria)
Redactor: PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP

FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO:	NUM GARRAY (SORIA)	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:	SI
TIPO DE PLANEAMIENTO:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	PROVINCIA:	CÓDIGO INE:
NOMBRE DEL MUNICIPIO:	GARRAY	SORIA	42948
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:			

OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN Habitantes:	634 habitantes (Año 2013)
SUPERFICIE MUNICIPAL	76,24 km²

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA:

TIPO:	FECHA:
FOTOGRAMETRICA 1:1.000	2008
FOTOGRAMETRICA 1:5.000	2004

REDACTORES

DIRECCIÓN TÉCNICA: Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.
DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS: Andrea Roder, Arquitecto. PLANZ S.L.P.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CLASES DE SUELO

SUELO URBANO m²	2.428.793
SUELO URBANIZABLE m²	206.990
SUELO RÚSTICO m²	73.544.720
TOTAL CLASES m²	73.567.132

CATEGORÍAS DEL SUELO

URBANO	URBANIZABLE	RÚSTICO
GARRAY 598.840	SUR RES 1 21.909	SRC 23.812.078
CANREDONDO 44.077	SUR RES 2 28.842	SRAE 584.957
CHAVALER 86.659	SUR IND 1 22.412	SRAT 10.246
DOMBELLAS 63.861	SUR IND 2 21.457	SRPA 1.689.576
SANTERVÁS DE LA SIERRA 75.885	SUR IND 3 102.370	SRPI 613.452
TARDESILLAS 109.122		SRPN CM 24.407.901
PR. PEMA 1.450.348		SRPN CR 2.961.888
		SRPN FO 12.896.355
		SRPC 6.181.638
		SR SUPERPUESTO 2.613.371
TOTAL m² 2.428.793	TOTAL m² 206.990	TOTAL m² 73.544.720

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

SECTORES EN SUR

SUR RES 1	21.909
SUR RES 2	28.842
SUR IND 1	22.412
SUR IND 2	21.457
SUR IND 3	102.370
TOTAL SECTORES EN SUR m²	206.990

SECTORES EN SU-NC

SUNC 1	17.354
SUNC 2	14.024
SUNC 3	12.705
SUNC 4	16.887
SUNC 5	4.466
SUNC 6	5.635
SUNC 7	2.930
SUNC 8	11.385
SUNC 9	11.267
TOTAL SECTORES EN SU-NC m²	96.653

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS	SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS LOCALES	TOTALES
EQUIPAMIENTOS m² 229.846	EQUIPAMIENTOS m²	- EQUIP. PÚBLICOS m² 229.846	EQUIPAMIENTOS m² 323.198
ESPACIOS LIBRES m² 309.541	ESPACIOS LIBRES m²	- ESPACIOS LIBRES m² 309.541	ESPACIOS LIBRES m² 309.541
SERVICIOS URBANOS m² 23.349	SERVICIOS URBANOS m²	- EQUIP. PRIVADOS 93.352	SERVICIOS URBANOS m² 23.349
VIARIO	VIARIO m²	SERVICIOS URBANOS m² 23.349	VIARIO
TOTAL m² 562.736	TOTAL m²	TOTAL m² 656.088	TOTAL m² 656.088

TÍTULO I.	DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	11
CAPÍTULO I.	NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN	11
Artículo 1.	Objeto y finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales	11
Artículo 2.	Determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales	11
Artículo 3.	Documentos de las Normas Urbanísticas Municipales	11
Artículo 4.	Determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas Municipales	12
Artículo 5.	Normas de interpretación	12
Artículo 6.	Tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales	13
Artículo 7.	Marco normativo de las Normas Urbanísticas Municipales	13
Artículo 8.	Obligatoriedad	13
Artículo 9.	Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales	13
Artículo 10.	Supuestos de revisión	14
Artículo 11.	Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales	14
Artículo 12.	Consulta urbanística	14
Artículo 13.	Seguimiento ambiental	14
CAPÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	15
Sección 1ª.	Condiciones generales para todo el término municipal	15
Artículo 14.	Régimen urbanístico y clasificación del suelo	15
Sección 2ª.	Suelo Urbano	16
Artículo 15.	Definición y delimitación del Suelo Urbano	16
Artículo 16.	Planeamiento previo incorporado	16
Artículo 17.	Planeamiento asumido	16
Artículo 18.	Derechos y deberes en Suelo Urbano Consolidado	17
Artículo 19.	Derechos y deberes en Suelo Urbano No Consolidado	17
Artículo 20.	Condiciones previas para edificar	18
Artículo 21.	Gestión en Suelo Urbano	19
Artículo 22.	Actuaciones Aisladas	19
Artículo 23.	Actuaciones Integradas	19
Sección 3ª.	Suelo Urbanizable	20
Artículo 24.	Definición y delimitación	20
Artículo 25.	Condiciones de Ordenación General en Suelo Urbanizable	20
Artículo 26.	Desarrollo del Suelo Urbanizable	20
Artículo 27.	Derechos y deberes de los propietarios	20
Artículo 28.	Edificación en Suelo Urbanizable	21
Sección 4ª.	Suelo Rústico	22
Artículo 29.	Definición de Suelo Rústico	22
Artículo 30.	Categorías de Suelo Rústico	22
Artículo 31.	Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en Suelo Rústico	22
CAPÍTULO III.	DOTACIONES URBANÍSTICAS	24
Sección 1ª.	Determinaciones generales sobre dotaciones urbanísticas	24
Artículo 32.	Concepto de dotaciones urbanísticas	24
Artículo 33.	Formas de obtención y criterios de ejecución	24
Sección 2ª.	Sistemas locales	25
Artículo 34.	Definición	25
Artículo 35.	Titularidad y régimen urbanístico	25
CAPÍTULO IV.	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	26
Artículo 36.	Tipos de obras	26
Artículo 37.	Competencia	26
Artículo 38.	Normas para el otorgamiento de licencias	27
Artículo 39.	Actos sujetos a licencia	27
Artículo 40.	Actos no sujetos a licencia	27
Artículo 41.	Actos sujetos a procedimiento especial	28
Artículo 42.	Licencia de obra mayor	28
Artículo 43.	Licencia de obra menor	28
Artículo 44.	Declaración responsable	29
Artículo 45.	Licencias de ocupación	29
Artículo 46.	Licencias de parcelación	29
Artículo 47.	Procedimiento y efectos	30
Artículo 48.	Documentación para la solicitud de licencia	30
Artículo 49.	Caducidad y prórroga de las licencias	32
Artículo 50.	Licencias de primera ocupación	32

CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	33
Sección 1ª. Deberes urbanísticos relacionados con la edificación	33
Artículo 51. Deber de conservación.....	33
Sección 2ª. Órdenes de ejecución	33
Artículo 52. Objeto, procedimiento y efectos	33
Sección 3ª. Declaración de ruina	33
Artículo 53. Condiciones para la declaración de ruina.....	33
Artículo 54. Ruina parcial	33
Artículo 55. Ruina inminente	34
CAPÍTULO VI. USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	35
Artículo 56. Usos Fuera de Ordenación	35
Artículo 57. Usos Disconformes con el Planeamiento	35
Artículo 58. Edificaciones existentes	35
Artículo 59. Régimen jurídico aplicable	35
CAPÍTULO VII. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	36
Artículo 60. Desarrollo del Suelo Urbano	36
Artículo 61. Aprobación del planeamiento de desarrollo	36
Artículo 62. Estudios de Detalle.....	36
Artículo 63. Planes Parciales en Suelo Urbanizable.....	37
Artículo 64. Planes Especiales	37
Artículo 65. Plan Especial de Protección Zona Arqueológica de Numancia.....	37
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	38
Sección 1ª. Gestión y ejecución	38
Artículo 66. Gestión de Actuaciones Aisladas	38
Artículo 67. Gestión de Actuaciones Integradas.....	38
Sección 2ª. Contenido de los Instrumentos de Gestión y ejecución	38
Artículo 68. Proyectos de Actuación.....	38
Artículo 69. Proyectos de urbanización	39
CAPÍTULO IX. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.....	40
Sección 1ª. Competencia y normas de presentación	40
Artículo 70. Competencia para su elaboración	40
Artículo 71. Formato y número de ejemplares.....	40
Artículo 72. Procedimiento	40
Sección 2ª. Ejecución de los instrumentos de gestión urbanística	41
Artículo 73. Delimitación de unidades de actuación	41
Artículo 74. Garantía de urbanización	41
Artículo 75. Edificación y urbanización simultáneas.....	41
Artículo 76. Inspección municipal de las obras de urbanización	41
Artículo 77. Aceptación de las obras de urbanización.....	42
Artículo 78. Iniciación del procedimiento de aceptación	42
Artículo 79. Aceptación provisional de las obras de urbanización	43
Artículo 80. Periodo de garantía.....	43
Artículo 81. Aceptación definitiva de las obras de urbanización	43
Artículo 82. Conservación de la urbanización	43
CAPÍTULO X. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.....	44
Artículo 83. Actividad administrativa de protección de la legalidad	44
Artículo 84. Inspección urbanística.....	44
Artículo 85. Infracciones urbanísticas y sanciones	45
TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	47
CAPÍTULO I. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONCEPTOS	47
Artículo 86. Definiciones generales	47
Artículo 87. Definiciones sobre la parcela	47
Artículo 88. Definiciones sobre tipología de la edificación	48
Artículo 89. Definiciones sobre la posición de la edificación	48
Artículo 90. Definiciones sobre la intensidad de la edificación	49
Artículo 91. Definiciones sobre volumen y forma de la edificación	49
Artículo 92. Definiciones sobre plantas de la edificación.....	49

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA	51
Sección 1º. Condiciones de los usos	51
Artículo 93. Condiciones generales de los usos	51
Artículo 94. Clases de usos	51
Sección 2º. Usos globales	52
Artículo 95. Calificación zonal y usos Globales	52
Sección 3º. Usos Básicos	52
Artículo 96. Uso Residencial	52
Artículo 97. Uso Equipamiento	53
Artículo 98. Uso Terciario	53
Artículo 99. Uso Industrial	54
Artículo 100. Uso Servicios Urbanos	55
Artículo 101. Uso Espacios Libres	55
Artículo 102. Uso Viario Público	56
Artículo 103. Tabla síntesis de usos	56
Sección 4º. Usos Pormenorizados	57
Artículo 104. Usos Pormenorizados. Compatibilidad de Usos	57
Sección 5º. Zonificación acústica	57
Artículo 105. Delimitación de áreas acústicas	57
CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	59
Sección 1º. Ámbito de aplicación	59
Artículo 106. Condiciones aplicables a las construcciones	59
Sección 2º. Condiciones generales de volumetría y edificabilidad	59
Artículo 107. Disposición de la edificación	59
Artículo 108. Edificabilidad máxima	59
Artículo 109. Volumen máximo edificable	59
Artículo 110. Altura máxima de fachada	59
Artículo 111. Altura máxima de edificación	60
Artículo 112. Gálibo de cubierta	60
Artículo 113. Condiciones de la edificación bajo rasante	61
Artículo 114. Condiciones de las edificaciones complementarias de la edificación principal	61
Artículo 115. Condiciones de los espacios bajo cubierta	63
Artículo 116. Condiciones de los vuelos y elementos salientes	63
Artículo 117. Condiciones relativas a la altura libre de plantas	64
Artículo 118. Cómputo de la edificabilidad	64
Sección 3º. Condiciones de la edificación	65
Artículo 119. Condiciones de las instalaciones y servicios básicos de la edificación	65
Artículo 120. Condiciones de accesibilidad	65
Artículo 121. Condiciones de seguridad	65
Artículo 122. Condiciones acústicas, térmicas y de protección contra incendios	65
Artículo 123. Condiciones de sostenibilidad	66
Sección 4º. Condiciones de las viviendas	67
Artículo 124. Ámbito de aplicación	67
Artículo 125. Condiciones de superficie y programa de vivienda	67
Artículo 126. Condiciones higiénicas	68
Sección 5º. Condiciones de los garajes	68
Artículo 127. Condiciones de acceso y aparcamiento	68
Artículo 128. Condiciones constructivas. Condiciones de iluminación y ventilación	69
Artículo 129. Dotación mínima de plazas de aparcamiento	69
Sección 6º. Condiciones generales estéticas	70
Artículo 130. Condiciones estéticas y compositivas generales	70
Artículo 131. Condiciones volumétricas	71
Artículo 132. Cierre de parcelas y solares	71
Artículo 133. Espacios libres y ajardinamientos	71

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	72
Sección 1ª. Condiciones generales	72
Artículo 134. Condiciones generales de la urbanización	72
Sección 2ª. Abastecimiento de aguas	72
Artículo 135. Garantías de caudal y sanidad	72
Artículo 136. Acometida a la red de abastecimiento	72
Artículo 137. Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red	73
Artículo 138. Condiciones de la red de riego	73
Sección 3ª. Saneamiento	73
Artículo 139. Acometida a la red de alcantarillado	73
Artículo 140. Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red	73
Artículo 141. Fosas sépticas y pequeñas plantas depuradoras	74
Sección 4ª. Energía eléctrica y alumbrado público	74
Artículo 142. Red de distribución eléctrica	74
Artículo 143. Transformación eléctrica	74
Artículo 144. Alumbrado público	74
Sección 5ª. Urbanización, pavimentación y ajardinamiento	75
Artículo 145. Condiciones generales de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano	75
Artículo 146. Condiciones generales de jardinería	75
Artículo 147. Condiciones generales de mobiliario urbano	75
Artículo 148. Condiciones generales de los viales públicos	76
TÍTULO III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS	77
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	77
Artículo 149. Ordenanzas en Suelo Urbano	77
Artículo 150. Ordenanzas de edificación Residencial	78
Artículo 151. Ordenanzas de edificación terciarias	93
Artículo 152. Ordenanzas de edificación industrial	95
Artículo 153. Ordenanzas de edificación equipamiento	100
Artículo 154. Ordenanzas de Servicios Urbanos	103
Artículo 155. Ordenanzas de espacios libres	105
Artículo 156. Ordenanzas de viario	108
CAPÍTULO II. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	110
Artículo 157. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado	110
Artículo 158. Edificabilidad máxima de los sectores en Suelo Urbano No Consolidado	110
Artículo 159. Condiciones de adecuación al entorno	110
CAPÍTULO III. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE	111
Artículo 160. Sectores en Suelo Urbanizable	111
Artículo 161. Edificabilidad máxima de los sectores en Suelo Urbanizable	111
Artículo 162. Condiciones de adecuación al entorno	111
CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO	112
Sección 1ª. Condiciones de los usos en Suelo Rústico	112
Artículo 163. Régimen general de los usos en Suelo Rústico	112
Artículo 164. Condiciones asociadas a la protección de infraestructuras y cauces naturales	112
Artículo 165. Condiciones en las zonas inundables	114
Artículo 166. Protección de los cauces superficiales	114
Artículo 167. Protección de las aguas subterráneas	114
Artículo 168. Protección de vistas	115
Sección 1ª. Condiciones particulares de usos en Suelo Rústico	116
Artículo 169. Canteras, extracción de áridos de los cauces fluviales y explotaciones y actuaciones a cielo abierto.	116
Artículo 170. Instalaciones para cría o guarda de perros	116

Sección 2ª. Condiciones de parcelación y edificación en Suelo Rústico	116
Artículo 171. Parcelaciones en Suelo Rústico	116
Artículo 172. Construcciones autorizables en Suelo Rústico	117
Artículo 173. Condiciones generales de las construcciones en suelo rústico.....	118
Artículo 174. Construcciones agropecuarias en Suelo Rústico	119
Artículo 175. Construcciones vinculadas a actividades extractivas en Suelo Rústico	121
Artículo 176. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en Suelo Rústico	122
Artículo 177. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en Suelo Rústico	123
Artículo 178. Construcciones vinculadas a actividades de interés público en Suelo Rústico	124
Artículo 179. Carpas e instalaciones provisionales:	126
Artículo 180. Alteración de perfiles del terreno	126
Sección 3ª. Categorías de Suelo Rústico	126
Artículo 181. Suelo Rústico Común (SR-C).....	126
Artículo 182. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)	127
Artículo 183. Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE)	128
Artículo 184. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).	129
Artículo 185. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)	130
Artículo 186. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)	131
Artículo 187. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).....	131
 TÍTULO IV. CATÁLOGOS Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL	 135
Sección 1ª. Determinaciones generales	135
Artículo 188. Alcance y contenido	135
Artículo 189. Catálogos	135
Artículo 190. Documentos complementarios para la tramitación de licencias	135
Artículo 191. Eliminación o atenuación de desajustes formales	135
Artículo 192. Condiciones de protección en Suelo Urbano	136
Artículo 193. Condiciones de protección en Suelo Rústico	136
Sección 2ª. Protección de elementos del Catálogo Arquitectónico	136
Artículo 194. Niveles de protección de los elementos catalogados	136
Artículo 195. Uso de las edificaciones protegidas	137
Artículo 196. Obras permitidas	137
Artículo 197. Edificaciones protegidas integralmente (PI)	137
Artículo 198. Edificaciones protegidas estructuralmente (PE)	138
Artículo 199. Edificaciones protegidas ambientalmente (PA)	138
Artículo 200. Condiciones para la obtención de licencias en elementos catalogados	139
Sección 3ª. Protección de elementos del Catálogo Arqueológico	140
Artículo 201. Categorías de protección	140
Artículo 202. Niveles de protección	140
Artículo 203. Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.....	141
Artículo 204. Inclusión de nuevos elementos en el Catálogo	141
Artículo 205. Zona Arqueológica de Numancia	142
Artículo 206. Suelos rústicos con protección cultural	142
Artículo 207. Solicitud de licencias que afecten a los bienes arqueológicos	142
Artículo 208. Estudios arqueológicos sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico ...	142
Artículo 209. Solicitud de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas	143
Artículo 210. Informes de las intervenciones arqueológicas.....	143
Artículo 211. Financiación de los estudios arqueológicos	144
Artículo 212. Hallazgos casuales.....	144
Artículo 213. Hallazgos casuales aparecidos durante el desarrollo de obras.....	144
Artículo 214. Conservación de los restos arqueológicos	145
Artículo 215. Infracciones y sanciones	145
 ANEXO DE CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS.	 147
EQUIPO REDACTOR	153

TÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN

Artículo 1. Objeto y finalidad de las Normas Urbanísticas Municipales

El presente documento de Normas Urbanísticas Municipales de Garay (Soria) —en adelante NUM— tiene por objeto la ordenación urbanística y territorial del municipio de Garay, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, —en adelante LUCyL— y en el Reglamento de Urbanismo —en adelante RUCyL—, para el conjunto de su término municipal

Artículo 2. Determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales

1. El documento de Normas Urbanísticas Municipales recoge con precisión las condiciones de la ordenación urbanística en el ámbito del Término Municipal de Garay. A tales efectos, el suelo del conjunto del ámbito se clasifica en Urbano, Urbanizable y Rústico, en sus distintas categorías.

2. Se definen como Condiciones de Ordenación General para todo el término municipal: la clasificación de suelo; la localización, calificación y dimensionado de todas las dotaciones urbanísticas y servicios básicos, y la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos. Asimismo se definen como Condiciones de Ordenación General las nuevas alineaciones y cambios de alineación expresamente establecidos en los planos de ordenación escala 1:1.000 (en leyenda, realineación).

3. Para el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, son condiciones de Ordenación General la delimitación de los sectores, los usos predominantes, compatibles y prohibidos definidos para dichos ámbitos; la densidad máxima y mínima; y las determinaciones establecidas como tales en las fichas particularizadas de cada sector.

4. Se definen como Condiciones de Ordenación Detallada para cada parcela en Suelo Urbano Consolidado, la asignación de usos, edificabilidad y tipología edificatoria, que se realiza mediante la calificación por ordenanzas de edificación.

En el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable constituyen la Ordenación Detallada de cada sector, la asignación de uso pormenorizado, por manzanas o por parcelas, con sus edificabilidades y tipologías edificatorias asociadas a las ordenanzas de edificación, así como las condiciones, posición y cuantías de los sistemas locales, espacios libres públicos, equipamientos y viarios, y localización de las reservas de aparcamiento, que en su caso se establezcan en la documentación de las Normas.

Artículo 3. Documentos de las Normas Urbanísticas Municipales

Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se articulan a través de los siguientes documentos:

1. Documentos de Información
 - a. Memoria Informativa
 - b. Planos de Información, Análisis y Diagnóstico
 - c. Estudio Ambiental Estratégico

2. Documentos de Ordenación
 - a. Memoria Vinculante
 - b. Normativa Urbanística
 - c. Ámbitos de Planeamiento y Gestión en suelo urbano y urbanizable.
 - d. Planos de Ordenación
 - i. Ordenación General: Clasificación del Suelo
 - ii. Determinaciones de ordenación general, ámbitos de planeamiento de desarrollo y gestión, sistemas locales.
 - iii. Ordenación Detallada
 - iv. Catálogo Arqueológico.
 - v. Catálogo Arquitectónico
 - e. Catálogo Arqueológico
 - f. Catálogo Arquitectónico

Artículo 4. Determinaciones gráficas de las Normas Urbanísticas Municipales

1. En **planos a escala 1:10.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la estructura territorial del término y la clasificación del suelo en todo el Término Municipal.
2. En **planos a Escala 1:2.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la **Ordenación General**, estableciendo la estructura urbana, el sistema viario y de espacios libres, y las condiciones generales de ordenación vinculantes en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.
3. En **planos a Escala 1:1.000** las Normas Urbanísticas Municipales definen la Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado, estableciendo tanto las condiciones de ordenación vinculantes de obligado cumplimiento y derivadas de las condiciones generales, así como otras condiciones de carácter indicativo, que las NUM consideran necesarias para facilitar el desarrollo urbanístico coherente en cada caso.
4. En **Fichas** para cada Sector, en Suelo Urbano No Consolidado, en Suelo Urbanizable y para cada unidad de actuación aislada en Suelo Urbano Consolidado, se establecen las **condiciones particulares de ordenación y de gestión** que corresponden a cada ámbito.

Artículo 5. Normas de interpretación

1. Las determinaciones de cada uno de los anteriores documentos se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus textos y definiciones, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, en relación con el contexto y los antecedentes de cada caso, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
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. 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. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los distintos documentos de estas NUM, la jerarquía vinculante para su interpretación será:
 - a) Catálogos.
 - b) Ámbitos de Planeamiento y Gestión en suelo urbano y urbanizable.
 - c) Planos de Ordenación.
 - d) Normativa.
 - e) Memoria Vinculante.
 - f) Documentos de Información, Análisis y Diagnóstico.

4. Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios libres públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural y natural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de esta al interés general.

Artículo 6. Tramitación de las Normas Urbanísticas Municipales

El Ayuntamiento de Garay es competente para aprobar inicial y provisionalmente las Normas Urbanísticas Municipales, correspondiendo la aprobación definitiva a la administración regional competente en materia de urbanismo. Una vez aprobadas definitivamente, las NUM serán públicas, inmediatamente ejecutivas y de aplicación obligatoria.

Artículo 7. Marco normativo de las Normas Urbanísticas Municipales

1. Las presentes NUM serán ejecutadas con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística aplicable, y en particular a la que se lista a continuación:

NORMATIVA URBANISTICA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

NORMATIVA URBANISTICA DE CASTILLA LEON

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL. 15.04.99), en su texto modificado por la Ley 10/2002, Ley 21/2002, Ley 13/2003, Ley 13/2005, Ley 09/2007, Ley 04/2008, Ley 17/2008, Ley 9/2010, Ley 19/2010, Ley 1/2012 y Ley 7/2014
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2.02.2004) y sus modificatorias (Decreto 99/2005, Decreto 68/2006, Decreto 6/2008, Ley 4/2008, Decreto 45/2009, Decreto 10/2013, Decreto 24/2013, Decreto 32/2014 y Ley 7/2014)

2. Asimismo, será de aplicación la normativa sectorial, de nivel estatal o autonómico, vigente, y particularmente la referida a edificación, protección ambiental y patrimonial y gestión de infraestructuras.

Artículo 8. Obligatoriedad

Las NUM son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

Artículo 9. Vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales

La vigencia de estas Normas Urbanísticas Municipales, una vez aprobadas definitivamente y atendiendo a lo dispuesto en el artículo 167 del RUCyL, será indefinida. No obstante, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento de oficio o a instancia de otras administraciones públicas, o de los particulares, a modificar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los artículos 168 y 169 del RUCyL.

Artículo 10. Supuestos de revisión

Se recomienda la revisión del presente documento de las Normas Urbanísticas Municipales, más allá de las determinaciones establecidas por el artículo 168 del RUCyL y sus modificaciones:

- a) Ante la aprobación de un Plan o Normativa Urbanística de rango superior que suponga de hecho la invalidez y obsolescencia de las determinaciones contenidas en estas Normas, siempre que no pueda ser abordado a través de un procedimiento de modificación puntual y/o adaptación de las NUM.
- b) Cuando se den condiciones de carácter excepcional que hayan modificado sustancialmente el contexto territorial, económico, social,... en el que se redactaron las NUM, tales como catástrofes naturales, cambios socioeconómicos,... que hagan inviable el cumplimiento de sus determinaciones.
- c) Cuando sea necesario un ajuste de las previsiones de las NUM en materia de suelo, dotaciones,... a las demandas de la población residente o de las actividades económicas vinculadas al municipio
- d) Cuando, de forma evidente, no se cumplan las previsiones establecidas por las Normas Urbanísticas Municipales para el desarrollo del Suelo Urbano o Urbanizable

Artículo 11. Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, podrán ser objeto de modificación que, conforme a lo previsto en el RUCyL, habrá de sujetarse las condiciones establecidas en su artículo 169.

Artículo 12. Consulta urbanística

1. Toda persona tiene derecho a que el ayuntamiento le informe por escrito sobre clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación, ámbito de planeamiento o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.
2. Las consultas urbanísticas se responderán mediante una certificación suscrita por el secretario del ayuntamiento, que contendrá, al menos, las indicaciones del párrafo segundo del artículo 426 del RUCyL.
3. Las solicitudes de información urbanística han de ajustarse a las disposiciones legales vigentes e identificar de manera fehaciente la finca objeto de consulta.
4. El ayuntamiento solo podrá denegar información urbanística en los casos establecidos por la legislación vigente.

Artículo 13. Seguimiento ambiental

Una vez aprobadas definitivamente las NUM, el Ayuntamiento de Garay elaborará cada cuatro años un Informe de Seguimiento donde se analice la evolución y el desarrollo urbanístico del planeamiento en el municipio y se evalúe su sostenibilidad ambiental y económica, debiendo ser elevado al Pleno del Ayuntamiento y trasladado a las administraciones afectadas y personas interesadas que hayan participado en el proceso de Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Sección 1ª. Condiciones generales para todo el término municipal

Artículo 14. Régimen urbanístico y clasificación del suelo

1. Las NUM establecen la Clasificación del Suelo según las clases y categorías establecidas por la legislación vigente en materia de urbanismo, y en particular la LUCyL y su desarrollo reglamentario. Las NUM de Garay clasifican el conjunto del término municipal en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo: Suelo Urbano, (Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable o Suelo Rústico en cualquiera de sus categorías. El RUCyL recoge en sus artículos 20 y siguientes el régimen de derechos y deberes básicos de aplicación para clase y categoría de suelo, que las presentes NUM desarrollan en su texto articulado.

- a) La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios en suelo urbano y urbanizable de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) La ejecución del planeamiento implicará las obligaciones, por parte de los interesados, de: cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; cesión de los aprovechamientos obligatorios; costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos, solicitar licencia de edificación en los plazos previstos y edificar los solares de acuerdo con la preceptiva licencia.
- c) En las parcelas del Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las ordenanzas correspondientes.
- d) El derecho a edificar se adquirirá mediante la concesión de la licencia correspondiente, de acuerdo con la legislación urbanística.
- e) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de acuerdo con lo indicado en las fichas de cada sector y en la legislación de aplicación
- f) La ordenación definida como general por las NUM (en planos o en fichas) será siempre vinculante.
- g) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por las Normas Urbanísticas Municipales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del Medio Ambiente y Adaptación al entorno y del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Urbano, de acuerdo a lo expresado en los artículos 17 a 19 del RUCyL.

Sección 2º. Suelo Urbano

Artículo 15. Definición y delimitación del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización, de acuerdo a lo previsto en el artículo 23 del RUCyL. Las NUM incluyen estos terrenos en la clase Suelo Urbano, cuyos límites se grafican en los planos de estructura general y planos de ordenación

Dentro del suelo urbano las NUM distinguen dos categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado
- b) Suelo Urbano No Consolidado

3. El Suelo Urbano No Consolidado está dividido en sectores definidos en los planos de ordenación y de clasificación del suelo, estableciéndose sus condiciones de desarrollo a través de fichas pormenorizadas. Estas NUM los identifica con el código SU-NC y su desarrollo ha de llevarse a cabo mediante los instrumentos de planeamiento y de gestión integrada previstos por la legislación urbanística.

Artículo 16. Planeamiento previo incorporado.

1. Las presentes NUM incorporan como Suelo Urbano Consolidado aquellos sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1993 que, a fecha de redacción de este instrumento, contaban con ordenación detallada completa, instrumentos de gestión aprobados y cuyas obras de urbanización han sido ejecutadas y recepcionadas.

2. A tales efectos, se incorpora al Suelo Urbano Consolidado el ámbito correspondiente al Sector P2-1, sustituyendo la ordenación detallada de las presentes NUM a la establecida por sus correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo previos, definiéndose en cada caso ordenanzas específicas de edificación que permiten el mantenimiento de sus condiciones particulares de edificación. En este ámbito se define además una unidad aislada de urbanización hasta tanto se complete la urbanización de la zona delimitada en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 17. Planeamiento asumido.

1. Las NUM asumen como Suelo Urbano Consolidado aquellos sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1993 que, a fecha de redacción de este instrumento, aun contando con ordenación detallada completa e instrumentos de gestión aprobados, las obras de urbanización no han sido ejecutadas y/o recepcionadas en su totalidad.

2. A tales efectos se definen como planeamiento asumido, y así se indican en el plano de ordenación correspondiente, el Sector P2-2 y el Sector P3. En ambos casos se mantienen las ordenanzas definidas por la ordenación detallada de cada instrumento.

3. Las NUM asumen también como Suelo Urbano Consolidado el Proyecto Regional del Parque Empresarial del Medio Ambiente (PEMA), siendo las determinaciones de dicho instrumento de ordenación del territorio vinculante para los instrumentos de planificación urbanística. Las NUM identifican expresamente el ámbito de dicho Proyecto Regional, remitiendo al mismo para el establecimiento de las condiciones de ordenación general y detallada en su interior.

4. En todos los casos, y de forma complementaria y para aquellos aspectos no definidos en cada instrumento particular, podrán utilizarse como referencia las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística de estas NUM.

Artículo 18. Derechos y deberes en Suelo Urbano Consolidado

1. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 40 del RUCyL, tendrán derecho:

- a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.
- b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico, dentro de los límites establecidos por el citado artículo 40.1.b

2. Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 41 del RUCyL, los deberes siguientes:

- a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidas como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
- c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.
- d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 19. Derechos y deberes en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del RUCyL, tendrán derecho a:

- a) 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, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y carga 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, dentro de los límites establecidos por el citado Artículo 42.1.b.

2. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 43 del RUCyL y con el fin de ejercer los derechos establecidos en el punto anterior, el deber de asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del RUCyL, así como

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
- b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Artículo 20. Condiciones previas para edificar

1. Los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar y cumplan las condiciones de ordenación correspondientes. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación si los propietarios garantizan la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes mediante el procedimiento habilitado por el artículo 202 del RUCyL.

2. En Suelo Urbano No Consolidado, el derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que esté aprobado el sistema de actuación correspondiente y se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización pendiente mediante el procedimiento habilitado por el artículo 202 del RUCyL.

No obstante a lo anterior, en tanto no se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación en dichos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se podrá autorizar la implantación en los mismos de usos que no resulten incompatibles con la ordenación detallada, o en su defecto, que no estén prohibidos en la ordenación general del sector. A tales efectos, se atenderá al procedimiento para autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

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

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

3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté completamente ejecutada la urbanización y estén en perfectas condiciones de funcionamiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

Artículo 21. Gestión en Suelo Urbano

1. En Suelo Urbano Consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas, denominadas Unidades de Normalización.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, la gestión urbanística se lleva a cabo mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación. Estas Unidades de Actuación podrán ser continuas o discontinuas.
3. No obstante, las Administraciones Públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar las dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 22. Actuaciones Aisladas

1. En suelo urbano consolidado estas Normas delimitan actuaciones aisladas de urbanización y normalización, en aquellos casos en los que resulta necesario:
 - a) Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de estas Normas.
 - b) Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
2. Las condiciones de ordenación y gestión de las Actuaciones Aisladas propuestas por las presentes NUM se desarrollan a través de una Ficha particularizada de características de la ordenación
3. Con posterioridad a la aprobación de las NUM se podrán delimitar Actuaciones Aisladas para la incorporación al viario pequeñas regularizaciones de parcelas privadas, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Artículo 23. Actuaciones Integradas

1. En Suelo Urbano No Consolidado las NUM delimita Sectores como ámbitos a desarrollar mediante actuaciones integradas encaminadas a urbanizar los terrenos para que alcancen la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el RUCyL.
2. Para la gestión de las Unidades de Actuación Integrada se aplicará alguno de los sistemas previstos por el RUCyL en su Artículo 234.3.

Sección 3º. Suelo Urbanizable

Artículo 24. Definición y delimitación

1. El Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización, o en curso de incorporación al mismo, y que son delimitados por las presentes NUM.
2. Las NUM dividen el Suelo Urbanizable en Sectores, grafiados en los planos de ordenación y en los planos de clasificación del suelo, para los que se establecen sus condiciones de ordenación general y los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, así como de forma singular algunas determinaciones complementarias de Ordenación General y Ordenación Detallada de carácter vinculante.

Artículo 25. Condiciones de Ordenación General en Suelo Urbanizable

1. Constituyen la Ordenación General de cada Sector de Suelo Urbanizable, su delimitación, su densidad máxima y mínima, su uso predominante, el plazo para establecer la Ordenación Detallada y el índice de integración social.
2. Las NUM establecen para los sectores de uso predominante residencial el destino de al menos un 30 por ciento, con un máximo del 80 por ciento, de su edificabilidad residencial total para viviendas con protección pública, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.
3. Las Condiciones de Ordenación General y demás características vinculantes de cada Sector se recogen sintéticamente en la ficha particularizada de ese sector, recogida en el documento de Fichas de Ámbitos de Planeamiento y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable.

Artículo 26. Desarrollo del Suelo Urbanizable

1. Cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable se desarrollará mediante un único Plan Parcial que deberá resolver de forma adecuada las conexiones a la estructura general viaria y redes municipales de servicios urbanos. Los Planes Parciales se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en la presente Normativa, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la Legislación vigente.
2. Los Planes Parciales deberán establecer la ordenación detallada de cada sector a través de las ordenanzas definidas en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, cumpliendo asimismo cuantas condiciones de ordenación general y detallada sean de aplicación a dicho ámbito.
3. A efectos de gestión, el Plan Parcial podrá dividir el sector en unidades de actuación, entendiéndose en su defecto que cada sector constituye una unidad de actuación.

Artículo 27. Derechos y deberes de los propietarios

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos presentando un Plan Parcial que establezca su ordenación detallada y cuya aprobación definitiva les otorgue los derechos de urbanización y edificación.
2. Hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse en los ámbitos de Suelo Urbanizable, mediante el procedimiento aplicable a los usos excepcionales en suelo rústico, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

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

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

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

Artículo 28. Edificación en Suelo Urbanizable

1. El derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que:

- a) Se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y el Proyecto de Urbanización correspondientes.
- b) Se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente, incluida la formalización de las cesiones obligatorias.
- c) Se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas.

2. No obstante lo anterior, en cualquier momento se podrán ejecutar las obras correspondientes a los Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional que puedan ser autorizadas por no dificultar la ejecución del sector.

3. Una vez aprobados definitivamente el Plan Parcial, el Proyecto de Actuación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización correspondientes, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística cuando exista compromiso garantizado de gestionar simultáneamente la urbanización y de entrega de las cesiones obligatorias. En este caso no se permitirá la ocupación de los edificios mientras la urbanización no esté completamente terminada y funcionen a pleno rendimiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

Sección 4º. Suelo Rústico

Artículo 29. Definición de Suelo Rústico

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, antenas de telecomunicaciones, dominio público hidráulico, espacios naturales, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos...), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Asimismo, forman parte del Suelo Rústico los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano ni Urbanizable. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a escala 1:10.000.

2. Su régimen se ajustará a la legislación de suelo estatal, a la legislación autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que le sea de aplicación. Cualquiera que sea su categoría el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 30. Categorías de Suelo Rústico

1. Se definen siete categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial propuesto, atenta en cada caso a los valores de distinta índole que aconsejan su protección específica, y de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente:

- **SR-C** Suelo Rústico Común
- **SR-AT** Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
- **SR-AE** Suelo Rústico de Actividades Extractivas
- **SR-PA** Suelo Rústico con Protección Agropecuaria
- **SR-PN** Suelo Rústico con Protección Natural, con las siguientes subcategorías:
 - **SR-PN CM**, Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes
 - **SR-PN CR**, Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas
 - **SR-PN FO**, Suelo Rústico con Protección Natural Forestal
- **SR-PI** Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
- **SR-PC** Suelo Rústico con Protección Cultural

2. Al amparo de lo señalado en el artículo 39 del RUCyL las delimitaciones de estas categorías de suelo rústico pueden superponerse entre sí (protegido) y con otras protecciones sectoriales (relativas a medio ambiente, a las infraestructuras, dominio público hidráulico, etc.) también graficadas en los Planos de Ordenación. De ello resultará una concurrencia de regímenes de protección en determinados suelos rústicos que se ha de resolver en favor de la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo prevaleciendo aquél que otorgue una mayor protección.

Artículo 31. Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en Suelo Rústico

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, que no alteren su naturaleza rústica, tales como su explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

En consecuencia son **usos permitidos** en Suelo Rústico los usos no constructivos directamente derivados del ejercicio de ese derecho.

2. De forma complementaria a los usos permitidos con carácter general sobre Suelo Rústico, y atendiendo a lo dispuesto en el RUCyL, las presentes NUM establecen, para cada una de sus categorías, un conjunto de **usos excepcionales**, que podrán, en cada caso estar adscritos a alguno de los regímenes siguientes:

- a) **Usos permitidos**, que solo precisan la obtención de licencia urbanística y, en su caso, de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial que les sea de aplicación.
- b) **Usos sujetos a autorización de uso excepcional**, previa a la licencia urbanística, que evalúe las circunstancias de interés público que avalan su implantación en Suelo Rústico e imponga las cautelas que procedan.
- c) **Usos prohibidos**. La prohibición o denegación justificada de autorización de uso excepcional en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

3. La definición de los usos excepcionales y su régimen específico de aplicación se desarrolla de forma particularizada para cada una de las categorías de Suelo Rústico definidas por las NUM.

4. La autorización de uso excepcional en Suelo Rústico se tramitará previa o simultáneamente con la licencia urbanística según lo dispuesto en los artículos 306 a 308 del RUCyL.

CAPÍTULO III. DOTACIONES URBANÍSTICAS

Sección 1ª. Determinaciones generales sobre dotaciones urbanísticas

Artículo 32. Concepto de dotaciones urbanísticas

1. Las dotaciones urbanísticas del término municipal de Garay están constituidas por el conjunto de las Vías Públicas, Servicios Urbanos, Espacios Libres Públicos y Equipamientos, recogidos en los planos de ordenación y en el documento de Memoria Vinculante, y por todas las infraestructuras básicas consideradas Servicios Urbanos.
2. Las dotaciones urbanísticas se podrán localizar en terrenos de cualquier clase y categoría de suelo.
3. Pueden ser de carácter público o privado, teniendo en cuenta que tanto las vías públicas como los espacios libres públicos deben ser, en todo caso, de uso y dominio público.

Artículo 33. Formas de obtención y criterios de ejecución

1. Los terrenos reservados por estas NUM para la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos siguientes regulados en el artículo 190 del RUCyL:
 - a) Por cesión gratuita.
 - b) Por expropiación forzosa.
 - c) Por ocupación directa.
2. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable la obtención de las dotaciones urbanísticas se ajustará a lo establecido por las determinaciones de Ordenación General señaladas para cada sector.
3. Al establecer la ordenación detallada, todo Estudio de Detalle o Plan Parcial deberá señalar los terrenos correspondientes a las dotaciones urbanísticas, los cuales se pondrán a disposición del Ayuntamiento para que los destine al fin previsto.
4. Los criterios para el diseño y ejecución de las dotaciones urbanísticas son los señalados en las condiciones generales de uso para equipamientos y espacios libres públicos y en las condiciones generales de urbanización para el viario y los espacios libres públicos.

Sección 2ª. Sistemas locales

Artículo 34. Definición

1. Tienen la consideración de sistemas locales todas aquellas dotaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, existentes o previstas en el término municipal de Garay.
2. Comprenden el conjunto de viario público, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio de la población, tanto los existentes en la actualidad como aquellos que resulten de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas por las NUM.

Artículo 35. Titularidad y régimen urbanístico

1. Según su destino, los sistemas locales se rigen por las siguientes pautas:
 - a) El viario público y los espacios libres públicos son, en todo caso, de uso y dominio público, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
 - b) Los servicios urbanos pueden ser de titularidad pública o privada, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización solo los servicios esenciales o de interés general tendrán el carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
 - c) Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización solo los equipamientos de titularidad pública tienen el carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su explotación.

CAPÍTULO IV. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 36. Tipos de obras

1. Sin perjuicio de su ulterior consideración como obra mayor o menor a efectos de concesión de licencias u otras autorizaciones, se admiten, de manera general, los siguientes tipos de obras:

- a) **Obra nueva:** actuaciones destinadas a la edificación de construcciones de nueva planta, en solares vacantes o previa demolición de la edificación existente. Se incluyen en esta categoría las actuaciones de reconstrucción, entendidas como la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural y constructiva.
- b) **Restauración:** actuación cuya finalidad es conservar o restituir las características arquitectónicas de una edificación valiosa, manteniendo mayoritariamente su conformación original. Se admitirán aquellas obras de adecuación funcional o modificaciones de la distribución interior exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no supongan menoscabo de sus valores arquitectónicos, debiendo en todo caso adecuarse al régimen de protección con que cuente el edificio.
- c) **Rehabilitación:** actuación efectuada en un edificio que presente un deterioro físico y funcional, que tiene por finalidad su adecuación para su uso autorizado, conservación mayoritaria o integralmente la configuración arquitectónica y estructura originaria. Se admiten alteraciones de la distribución interior, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.
- d) **Reestructuración:** actuaciones que tengan por finalidad la adecuación de una edificación para su uso autorizado, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica, manteniendo en todo caso el volumen del edificio. La reestructuración puede ser parcial o total. Cualquier alteración del sistema estructural se considerará reestructuración total.
- e) **Adición:** ampliación de un edificio existente, mediante el incremento de plantas o su ocupación en planta, sin modificar sus alineaciones y manteniendo sus planos de fachada.
- f) **Demolición,** que podrá ser total o parcial.
- g) **Obras de urbanización:** tienen por finalidad la ejecución, reforma o renovación de las vías públicas (explanación, pavimentación, arbolado, canalizaciones, etc.), servicios urbanos (agua potable, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.) y/o espacios libres públicos (jardinería, plantación de arbolado, mobiliario urbano, etc.).

Artículo 37. Competencia

1. La competencia para desarrollar la actividad urbanística pública en el Término Municipal de Garray corresponde al ayuntamiento, conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

2. No obstante, las restantes administraciones públicas y sus entidades dependientes pueden también ejercer la actividad urbanística pública en las formas y con el alcance previsto en la normativa urbanística (artículo 5 del RUCyL).

Artículo 38. Normas para el otorgamiento de licencias

1. La actividad urbanística debe desarrollarse, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 5 del RUCyL, con plena sujeción a lo previsto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. La concesión de licencias urbanísticas se regirá con arreglo a lo dispuesto en los artículos correspondientes del RUCyL. Se ajustará, en el procedimiento de concesión y tramitación a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente.
3. Todos los actos sometidos a licencia que están vinculados a parcelas afectas por protección de infraestructuras (carreteras, redes de abastecimiento o conducción, etc.), ambientales (cursos de agua, vías pecuarias...) o culturales (zona arqueológica de Numancia, bienes de interés cultural y sus entornos de protección) estarán sujetos a informe previo preceptivo por parte de la autoridad competente, según la legislación vigente y en desarrollo de lo indicado en esta normativa.
4. Para la concesión de licencias de derribo en Suelo Urbano Consolidado será necesaria la presentación simultánea de proyecto básico o de ejecución de la nueva edificación, salvo en el caso de que dicha demolición se encuentre motivada por una declaración de ruina inminente.
5. Para las intervenciones que modifiquen elementos comunes, fachadas o cubiertas, incluida la apertura de huecos y cambios de carpinterías, en edificaciones preexistentes, será necesario presentar proyecto conjunto para todo el edificio o conjunto, y copia del acuerdo de la comunidad de vecinos por el que se concede permiso para la realización de esas obras.
6. Previamente al inicio de las obras se deberá solicitar del Ayuntamiento, el deslinde de la alineación oficial de fachada.

Artículo 39. Actos sujetos a licencia

1. Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable a cada caso, los actos de uso del suelo relacionados en el artículo 97 de la LUCyL y su desarrollo reglamentario.

Artículo 40. Actos no sujetos a licencia

1. No estarán sujetos a licencia urbanística municipal ni, en su caso, al trámite de declaración responsable, los actos definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados, ni tampoco
 - a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
 - c) Los actos promovidos por el ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

- d) Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.
- e) La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

Artículo 41. Actos sujetos a procedimiento especial

1. Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 306 del RUCYL, los actos de uso de suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 del RUCyL deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional.
2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Artículo 42. Licencia de obra mayor

1. Estarán sujetos a licencia de Obra Mayor los siguientes tipos de actuaciones:
 - a) La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases incluso interiores a edificaciones.
 - b) La ejecución de las obras de urbanización, implantación de infraestructuras y movimientos de tierras, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.
 - c) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - d) Las obras de modificación, rehabilitación o reestructuración de construcciones e instalaciones que no se consideren obra menor según el artículo siguiente.
 - e) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Artículo 43. Licencia de obra menor

Se consideran obras menores, y precisarán de previa licencia de obra menor, todas las no incluidas como obra mayor en el artículo anterior, y en particular y con carácter no exhaustivo:

- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica y económica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, siempre y cuando 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.
- b) Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.
- c) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.
- d) Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano.

Artículo 44. Declaración responsable

Están sometidos al régimen de declaración responsable, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los siguientes actos:

- a) Reestructuración, restauración o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial.
- b) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- c) Cerramientos y vallados.
- d) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- e) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos y similares.
- f) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones.
- g) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
- h) Obras menores tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, carpintería interior o exterior, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
- i) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

Artículo 45. Licencias de ocupación

1. En aquellos actos de uso del suelo que precisen de licencia de obra mayor, una vez finalizada la misma, el titular deberá solicitar licencia de primera ocupación, con carácter previo a su utilización o puesta en servicio.
2. Para su concesión deberá aportarse certificado final de obra y valoración final de la misma, junto con una declaración de la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado, todo ello suscrito por técnico competente.
3. En aquellas obras de construcción que tengan vinculadas obras de urbanización, deberá acreditarse que dichas obras de urbanización han sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en las presentes NUM.

Artículo 46. Licencias de parcelación

1. Atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 309 del RUCyL, toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, que solo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico. Para el otorgamiento de las licencias de parcelación deben cumplirse las condiciones establecidas en los artículos 309, 310 y 311 del RUCyL.
2. Quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:
 - a) Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.
 - b) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.
 - c) Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración Pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Artículo 47. Procedimiento y efectos

1. El otorgamiento de las licencias urbanísticas se efectuará conforme al procedimiento regulado en los artículos 291 a 300 del RUCyL, con las particularidades señaladas en los artículos siguientes, además de a las disposiciones legales sobre administración local aplicables.
2. Su concesión produce los efectos y vinculaciones señalados en los artículos 301 a 305 del RUCyL.

Artículo 48. Documentación para la solicitud de licencia

1. Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto, junto con el resto de documentos exigidos por la legislación sectorial aplicable.
2. Las solicitudes de obra mayor deberán acompañarse del correspondiente proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación, o la normativa sectorial que corresponda. En particular:
 - a) Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia ambiental serán objeto de resolución única, teniendo la resolución de la licencia ambiental prioridad sobre la urbanística, derivando su denegación en la suspensión del trámite de esta última.
 - b) Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.
 - c) A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, la documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, en soporte papel y digital, incluyendo plano de rasantes del terreno, y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, un alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de estas NUM, con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica.
2. Para edificaciones de nueva planta el Proyecto incluirá, al menos:
 - a) Plantas de distribución del edificio, a escala mínima de 1:100, así como las de cimentación, saneamiento y cubiertas, a escala mínima de 1:200. En una de estas plantas constará la totalidad del solar con los espacios libres.
 - b) En la planta baja se acotarán las dimensiones de fachada exterior y las líneas de patios, en su caso. Podrá omitirse acotar en todos los planos los locales que ya lo estén en una planta y se repitan en las sucesivas. En una de las secciones se acotará la altura de los pisos y grueso de los elementos horizontales y verticales separadores, y en las fachadas la altura total del edificio medida en el centro de las mismas. El saneamiento tendrá que detallarse fijando el diámetro, calidad de las canalizaciones, pendientes y registros. Se acompañarán los detalles necesarios para juzgar de la ejecución de la fachada, de tal modo que no ofrezca duda para los técnicos municipales la comprobación de que las obras responden a los proyectos aprobados.

- c) Se detallará no solamente la parte correspondiente a las fachadas de la calle y patio, sino también todos los elementos que por su situación pudieran ser visibles desde el espacio público.
- d) Los planos de sección indicarán todo el fondo del edificio.
- e) En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la alineación oficial.
- f) La planta de emplazamiento a escala 1:1.000, será copia de los Planos de Ordenación de las NUM y constarán en ella las alineaciones actuales y las nuevas aprobadas.
- g) Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y ambiental, deberán aportarse los ejemplares para obras y 2 más para la ambiental.
- h) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.
- i) Ficha Urbanística.
- j) Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

4. En el supuesto de actuaciones sobre edificaciones existentes, se aportará la documentación gráfica necesaria para su adecuada comprensión: planos de planta, alzados, secciones y en su caso detalles constructivos, a escala mínima 1:200, acotados. Se aportarán en todo caso fotografías a color de todas las fachadas. La memoria incluirá una descripción del inmueble existente, con indicación de sus características fundamentales, estado de conservación, uso actual, cuadro de superficies y elementos protegidos, en su caso.

5. Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que afecten directa o indirectamente sobre algún elemento que cuente con protección en las presentes NUM se acompañarán necesariamente de la documentación indicada en el Artículo 190 de la presente Normativa.

6. Las actuaciones que afecten a bienes incluidos en el catálogo arqueológico incorporarán la documentación descrita en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia..**

7. Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes solo se presentó el Básico, y Compromiso de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra, en los supuestos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el proyecto de Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

8. Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

9. Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

10. En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico, así como en las obras de ejecución de los Proyectos de Urbanización, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, respetando las siguientes reglas:

- a) En los carteles informativos debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, o en su caso de la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.
- b) Los carteles informativos deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

- c) La forma, dimensiones y demás características de los carteles informativos deben ser supervisadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

11. Para la solicitud de licencias de obra menor y/o declaración responsable, se presentará una Memoria en la que se describan con suficiente detalle las obras a realizar, su localización, y su coste, detallado en el correspondiente presupuesto. Las memorias se acompañarán de aquella documentación gráfica —planos, fotografías, etc.— necesaria para la adecuada descripción de las obras a realizar. Asimismo se presentarán las autorizaciones de otras administraciones que sean legalmente exigibles, en su caso.

Artículo 49. Caducidad y prórroga de las licencias

1. Las licencias de obra menor y declaraciones responsables caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen finalizado en el plazo de 6 meses desde la notificación de la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado. No obstante el interesado podrá solicitar, dentro de esos 6 meses, una prórroga de otros seis, transcurridos los cuales la licencia caducará según los mecanismos señalados.

2. Las licencias de obra mayor caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de 6 meses desde la notificación de la concesión, y si las mismas no hubiesen finalizado en el plazo de dos años desde la notificación de la concesión de licencia y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado. No obstante el interesado podrá solicitar, dentro de esos 2 años, una prórroga por un periodo no superior al original, transcurrido el cual la licencia caducará según los mecanismos habituales.

3. Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, podrá realizarse una nueva solicitud de licencia, realizándose el pago de las tasas correspondientes de acuerdo a un presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

4. Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a seis meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

Artículo 50. Licencias de primera ocupación.

Finalizada la obra para la que se ha solicitado y concedido la licencia, el titular de la misma deberá solicitar Licencia de Primera Ocupación, debiendo aportar la documentación administrativa requerida para ello en el Decreto de Alcaldía correspondiente, o en la ordenanza que lo sustituya,

La obra realizada debe cumplir con las determinaciones establecidas por el proyecto objeto de la Licencia de obras.

En el caso de edificación y urbanización simultánea, la solicitud de licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra de urbanización aprobada.

CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Deberes urbanísticos relacionados con la edificación

Artículo 51. Deber de conservación

Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos necesarios para conservar o reponer dichas condiciones, en los términos indicados en el artículo 19 del RUCyL.

Sección 2ª. Órdenes de ejecución

Artículo 52. Objeto, procedimiento y efectos

1. El Ayuntamiento puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo anterior, así como el resto de deberes indicados en el artículo 14 del RUCyL.

2. El procedimiento para su dictado y tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 321 del RUCyL.

Sección 3ª. Declaración de ruina

Artículo 53. Condiciones para la declaración de ruina

1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las obras y actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones indicadas en el Artículo 51 anterior sea superior al límite del deber legal de conservación establecido legalmente.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. Las edificaciones catalogadas en cualquiera de sus grados Monumental-BIC, Integral, Estructural o Ambiental que fuesen declaradas en ruina, conforme a las determinaciones del RUCyL y de la legislación de Patrimonio Cultural vigente, no podrán ser demolidas, manteniéndose en cualquier caso los elementos protegidos según su nivel de catalogación. En estos supuestos, la declaración de ruina no exime del cumplimiento del deber de conservación, debiendo habilitarse mecanismos que permitan sufragar, sin cargo al propietario, el coste de los trabajos que exceda del deber legal de conservación.

3. La tramitación y resolución del procedimiento de declaración de ruina se efectuará conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 326 del RUCyL.

Artículo 54. Ruina parcial

1. La declaración podrá ser parcial cuando el estado ruinoso afecte únicamente a determinadas partes del inmueble, siempre que el resto del mismo cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizado y mantenido de forma independiente.

Artículo 55. Ruina inminente

1. Se entiende por ruina inminente de un inmueble la situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real de las personas y las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración.
2. La actuación municipal en estos casos se circunscribirá a lo dispuesto en el artículo 328 del RUCyL.

CAPÍTULO VI. USOS FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 56. Usos Fuera de Ordenación

1. Tendrán la consideración de Usos Fuera de Ordenación aquellos terrenos y edificios expresamente señalados en los Planos de Ordenación con el acrónimo FO.

FO.1 GARRAY CALLE REAL 23

FO.2 GARRAY CALLE REAL 25

FO.3 GARRAY NAVES DE CAMINO VIEJO S/N

FO.4 GARRAY ANTIGUA NAVE MUNICIPAL

2. Asimismo tienen condición de Fuera de Ordenación aquellos usos, construcciones e instalaciones situados en el interior de ámbitos de planeamiento y gestión cuyas condiciones actuales resulten contradictorias con la ordenación detallada propuesta para los mismos.

Artículo 57. Usos Disconformes con el Planeamiento

1. Tendrán la consideración de Usos Disconformes con el Planeamiento

- a) Los emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por las NUM o por la legislación sectorial aplicable.
- b) Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, que hubieren prescrito.
- c) Las construcciones e instalaciones y los usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las NUM resulten disconformes con las determinaciones de la misma pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

Artículo 58. Edificaciones existentes

1. Las edificaciones que existentes con anterioridad a la vigencia de estas NUM, siempre que cuenten con sus autorizaciones y licencias en regla, y salvo que se encontrasen declaradas expresamente fuera de ordenación, podrán ser mantenidas en uso. En el caso de que cesase su actividad o se procediese a la sustitución de la edificación, las nuevas construcciones deberán realizarse de acuerdo a la normativa y ordenación de las presentes NUM.

Artículo 59. Régimen jurídico aplicable

1. Las únicas obras autorizables en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación son las previstas en el artículo 64.2 de la LUCyL y el artículo 185.2 del RUCyL.

2. En los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento urbanístico, serán autorizables las obras establecidas en el artículo 64.3 de la citada Ley y en el artículo 186 del Reglamento.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 60. Desarrollo del Suelo Urbano

1. Las NUM se desarrollarán en Suelo Urbano No Consolidado mediante Estudios de Detalle, y en el caso de solares en suelo urbano consolidado y ajustados a la Normativa, mediante proyecto de ejecución y licencia de obras. Asimismo será posible el desarrollo de las determinaciones del planeamiento a través de los distintos tipos de actuaciones aisladas recogidas en la legislación vigente en materia de urbanismo—de expropiación, normalización de fincas, de urbanización, de ocupación directa—
2. En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuyo nivel de urbanización no alcance los niveles establecidos, se deberá desarrollar el instrumento de Actuación Aislada propuesto en estas NUM, con un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias. A efectos de completar la urbanización de un solar o ámbito urbano, el Ayuntamiento podrá aprobar nuevas Actuaciones Aisladas.
3. Se podrán redactar Estudios de Detalle para desarrollar o modificar la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado así como cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del suelo urbano consolidado.

Artículo 61. Aprobación del planeamiento de desarrollo

- 1.- El Ayuntamiento de Garraý, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el artículo 55 de la LUCyL es competente para aprobar definitivamente los Estudios de Detalle en suelo urbano.
- 2.- La competencia para la aprobación de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable corresponderá a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Soria. Asimismo corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo la aprobación definitiva de las modificaciones de las NUM

Artículo 62. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle son instrumentos destinados a
 - a. Establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente,
 - b. Establecer las condiciones de ordenación detallada de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
2. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 136 del RUCyL, incluyendo además:
 - a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.
 - b) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes en planta y alzado.

- c) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder por parte de los servicios de emergencias y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.
- d) Plano de imagen de la actuación.

Artículo 63. Planes Parciales en Suelo Urbanizable

1. Será preceptiva la formulación de Planes Parciales para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable previstos en las Normas Urbanísticas.
2. Los Planes Parciales en suelo urbanizable deben contener todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar adecuadamente su contenido, finalidad y determinaciones, dando cumplimiento a los requisitos documentales mínimos establecidos en el Artículo 142 del RUCyL, incluyendo además:
 - a) Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo la localización de edificación y arbolado existente.
 - b) Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes.
 - c) Estudio detallado de tráfico y movilidad.
 - d) Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes, en las siguientes condiciones:
 - i. Se repartirán entre las etapas los espacios libres públicos previstos en el Plan Parcial, sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de su funcionamiento en partes, y con un criterio proporcionado sobre la base de las dotaciones urbanísticas.
 - ii. Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible urbanización y edificación simultáneas.
 - e) Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder por parte de los servicios de emergencias y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.
 - f) Plano de imagen de la actuación

Artículo 64. Planes Especiales

1. Podrán elaborarse Planes Especiales para cualquiera de las finalidades descritas en el artículo 143 RUCyL.
2. Contendrán la documentación necesaria para reflejar adecuadamente sus determinaciones, en las condiciones establecidas por los artículos 144 a 148 RUCyL, así como en la legislación sectorial aplicable a cada caso.

Artículo 65. Plan Especial de Protección Zona Arqueológica de Numancia

Será preciso el redactar un Plan Especial de Protección que afecte a las Ruinas de Numancia y a la Ermita de los Mártires junto con su entorno.

En tanto no se desarrolle dicho Plan Especial, las presentes Normas Urbanísticas establecen en el Catálogo Arqueológico un conjunto de prescripciones y recomendaciones para la implantación de usos y edificaciones que tienen por objeto la salvaguarda de las características del entorno de los bienes culturales y la minimización de los impactos visuales y paisajísticos que permitirá garantizar la compatibilidad de las actuaciones con los valores culturales del enclave.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Sección 1º. Gestión y ejecución

Artículo 66. Gestión de Actuaciones Aisladas

1. La gestión urbanística, en suelo urbano consolidado, se efectuará mediante Actuaciones Aisladas —de gestión pública o privada—, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas. Las actuaciones aisladas podrán ser de urbanización, normalización o de urbanización y normalización, en las condiciones de los artículos 211 a 222 del RUCyL.

2. Las administraciones públicas podrán desarrollar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para ejecutar las dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo. En este supuesto las actuaciones aisladas podrán ser de expropiación, de ocupación directa, en las condiciones de los artículos 223 a 232 del RUCyL, así como de obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

Artículo 67. Gestión de Actuaciones Integradas

1. La gestión urbanística, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se efectuará mediante Actuaciones Integradas, con la finalidad de urbanizar los terrenos con dicha clasificación, a fin de que alcancen la condición de solar.

2. Se desarrollarán sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación, mediante Proyectos de Actuación como instrumentos de gestión urbanística.

Sección 2º. Contenido de los Instrumentos de Gestión y ejecución

Artículo 68. Proyectos de Actuación

1. Los Proyectos de Actuación que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además fichas de parcelas iniciales y de parcelas resultantes, individualizadas, incluyendo las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que solo una parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación:

- a) Definición geométrica acotada, superficie, lindes y referencia a coordenadas UTM referidas a las bases topográficas municipales.
- b) Condiciones de Ordenación: Edificabilidad, Uso, Edificación.
- c) Titularidad. Parcela inicial de la que procede la titularidad.
- d) Cargas, gravámenes y arrendamientos transmitidos de la parcela inicial y sus titulares.
- e) Cargas de urbanización, con especificación del porcentaje y la cantidad según cuentas provisionales.

2. Han de contener al menos los datos exigidos en el Artículo 7 del Real Decreto 1.093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o normativa que le sustituyere.

Artículo 69. Proyectos de urbanización

Contendrán la documentación prevista por la normativa urbanística, y además:

- a) Planos de ordenación del documento de planeamiento que desarrolla, y justificación del ajuste a sus determinaciones.
- b) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar, en su caso.
- c) Plano de replanteo de las obras, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas; que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.
- d) Anejo a la memoria justificativo del cumplimiento de las prescripciones de accesibilidad en emergencias e instalaciones de protección contra incendios contemplados en la normativa sectorial aplicable.
- e) Programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo.
- f) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos de las disposiciones legales en materia de seguridad y salud en las obras de construcción.

CAPÍTULO IX. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Competencia y normas de presentación

Artículo 70. Competencia para su elaboración

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión urbanística pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Artículo 71. Formato y número de ejemplares

1. Para el inicio de la tramitación formal, deberá presentarse un mínimo de seis ejemplares completos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y tres de los de gestión urbanística.

Dos ejemplares se presentarán en soporte papel acompañados de un soporte informático en CD/DVD con la documentación gráfica y escrita en ficheros con formatos habituales de texto (*.doc), hojas de cálculo (*.xls) dibujo (*.dwg o .dxf) e imagen (*.jpg o *.tif), así como una copia en formato *.pdf firmado por los redactores del mismo. El resto de los ejemplares puede entregarse en formato digital no editable (*.pdf o similares)

2. La georreferenciación de los diferentes documentos se realizarán en coordenadas UTM, y cotas absolutas, utilizando el sistema de referencia geodésico oficial en España (ETRS89 -European Terrestrial Reference System 1989-), sobre las bases cartográficas oficiales actualizadas elaboradas por la Junta de Castilla y León.

3. Los documentos deberán seguir en todos los casos la Instrucción Técnica Urbanística (ITPLAN) aprobada por Orden de la Consejería de Fomento 1572/2006, de 27 de septiembre, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 72. Procedimiento

1. La tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el Capítulo V, Título II del RUCyL en lo relativo tanto a la tramitación propiamente dicha (iniciación, petición de informes previos, aprobación inicial, información pública, trámite ambiental, suspensión del otorgamiento de licencias, cambios posteriores a la información pública y aprobación definitiva) como a los actos posteriores a la aprobación (notificación, publicación, interpretación, corrección de errores y elaboración de textos refundidos).

2. En lo relativo a la solicitud de informes sectoriales, se atenderá a lo dispuesto en la ORDEN FOM/404/2005, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2005, sobre emisión de informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o documento que la sustituyere.

3. La tramitación de los instrumentos de gestión urbanística se iniciará de oficio o a petición de los interesados y se ajustará según el instrumento de que se trate a lo establecido en el Capítulo IV, Título III del RUCyL.

Sección 2º. Ejecución de los instrumentos de gestión urbanística

Artículo 73. Delimitación de unidades de actuación

1. La delimitación de las unidades de actuación se efectuará por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

Artículo 74. Garantía de urbanización

1. En aquellas actuaciones de gestión urbanística, tanto aisladas como integradas, donde se prevea la ejecución de obras de urbanización, se exigirá la presentación de una garantía de urbanización con la finalidad de asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación.
2. El importe de dicha garantía será de entre el 5% y el 15% del total del presupuesto de ejecución material de la urbanización de la Unidad.
3. La garantía deberá constituirse en alguna de las formas indicadas en el artículo 202 del RUCyL, en el plazo de un mes:
 - a) desde la notificación del otorgamiento de la licencia urbanística o la aprobación del Proyecto de Normalización, en actuaciones aisladas.
 - b) desde la aprobación del Proyecto de Actuación que contenga las determinaciones completas de urbanización.

Artículo 75. Edificación y urbanización simultáneas

1. En suelo urbano consolidado, se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.
2. En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización necesarios para que el predio en el que se solicita la licencia de edificación alcance la condición de solar.

Artículo 76. Inspección municipal de las obras de urbanización

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación de comienzo de las mismas, que contenga:
 - a) Fecha exacta de comienzo de obra, y plan de obras detallado.
 - b) Designación nominal del Director de la obra, y del Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.
 - c) Plan de control de calidad a realizar y determinación del laboratorio homologado para la realización de ensayos de control de calidad.
 - d) Listado de los materiales fundamentales a emplear en las obras, especificando fabricante y modelo, y con la documentación justificativa del cumplimiento de las Normas y Pliegos de Condiciones Técnicas, para su aceptación previa a la puesta en obra.
2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:
 - a) Vigilar la ejecución de la urbanización.
 - b) Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.

- c) Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.
3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Artículo 77. Aceptación de las obras de urbanización

1. Una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a una actuación urbanística, o de una unidad funcional de la misma, la aceptación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento:
- a) Si la urbanización fue encargada por el propio Ayuntamiento, la aceptación se considera realizada con la recepción de las obras, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones Públicas.
 - b) En otro caso, se aplica lo dispuesto en los artículos siguientes

Artículo 78. Iniciación del procedimiento de aceptación

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea este público o privado. La solicitud de aceptación será acompañada, como mínimo, de:
- a) Certificado de Final de Obras expedido por el Director de las mismas, en el que se responsabilice de que las obras responden al proyecto aprobado, así como de su correcta ejecución.
 - b) Relación valorada final de obra ejecutada, certificada por el Director de las obras.
 - c) Plano final de obra ejecutada, a escala mínima 1:500, con acotaciones de anchuras, ángulos y radios, y cuadro de coordenadas, que definan completamente y con precisión, en planta y alzado, la totalidad de los ejes del viario, los límites resultantes de las parcelas de la urbanización, y los bordillos que delimiten calzadas, aceras y aparcamientos.
 - d) Planos finales del estado de cada uno de los servicios urbanos ejecutados, en planta y en alzado en los que éste sea relevante, y de la jardinería y mobiliario, a escala mínima 1:500.
 - e) Certificados de los ensayos de control de calidad efectuados durante la ejecución de las obras extendidos por el Laboratorio homologado encargado.
2. La totalidad de los planos y documentación final de obra se realizará en coordenadas UTM y cotas absolutas, referidas a las bases topográficas de las NUM.
3. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos de la documentación final de obra, todos ellos en soporte papel e informático.
4. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 79. Aceptación provisional de las obras de urbanización

1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador, o el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando plazo para su subsanación.
2. Esta conformidad puede darse con condiciones a cumplimentar antes de la aceptación definitiva, siempre que no sean importantes a los fines propios de la urbanización.
3. Si las obras no fueran conformes, el agente urbanizador, tras subsanar las deficiencias existentes, debe reiterar la solicitud de aceptación.

Artículo 80. Periodo de garantía

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía que en ningún caso será inferior a un año, durante el que el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución.
2. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.
3. Corresponden al urbanizador los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización, incluidas sus zonas verdes, espacios libres públicos y servicios urbanos, hasta la aceptación definitiva. Se excluyen expresamente de los gastos anteriores los siguientes conceptos:
 - a) Limpieza del viario y recogida de basuras.
 - b) Suministro de agua para riego u otros fines públicos.
 - c) Electricidad para el alumbrado público.

Artículo 81. Aceptación definitiva de las obras de urbanización

1. Finalizado el periodo de garantía, tras solicitud del urbanizador, y de no existir deficiencias en la urbanización, se procederá a la aceptación definitiva de la misma.
2. Tras la aceptación definitiva procede la devolución o liberación de las garantías constituidas.

Artículo 82. Conservación de la urbanización

1. Una vez aceptada definitivamente la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, con las excepciones previstas en la Normativa Urbanística o en el Planeamiento.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento puede suscribir convenio urbanístico con la finalidad de que los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización, través de una entidad urbanística de conservación.

CAPÍTULO X. ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD

Artículo 83. Actividad administrativa de protección de la legalidad

1. El Ayuntamiento velará por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, que comprende las siguientes competencias:

- a) La inspección urbanística.
- b) La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad.
- c) La imposición de sanciones por infracciones urbanísticas.

2. Con carácter general, toda infracción urbanística determina la imposición de sanciones a sus responsables, así como la obligación de los mismos de restaurar la legalidad urbanística y resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que la infracción produzca. Tales sanciones son independientes, compatibles y concurrentes con las medidas de protección y restauración de la legalidad.

3. Con independencia de las sanciones que se impongan, ante cualquier vulneración de la normativa urbanística el Ayuntamiento está obligado a adoptar las medidas de protección y restauración de la legalidad que sean necesarias, así como a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

4. Cuando proceda tramitar, para un mismo acto, procedimiento sancionador por infracción urbanística así como procedimiento de restauración de la legalidad, ambos pueden ser objeto de un único expediente, sin perjuicio de regirse por su respectiva normativa de aplicación.

Artículo 84. Inspección urbanística

1. La inspección urbanística tiene por objeto la vigilancia, investigación y comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, y además:

- a) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad.
- b) La propuesta de inicio de procedimientos sancionadores a los responsables de las infracciones urbanísticas.
- c) El asesoramiento e información en materia de protección de la legalidad, en especial a otras Administraciones públicas y a las personas inspeccionadas.

2. El personal encargado de la inspección urbanística tiene la condición de agente de la autoridad, y como tal puede recabar, en el ejercicio de sus funciones, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus cometidos, de todas las personas relacionadas con cualquier actuación urbanística, incluidos las entidades prestadoras de servicios, así como de las Administraciones públicas y demás entidades con competencia sobre la actuación urbanística de que se trate o relacionadas con la misma, todos los cuales están obligados a prestar la colaboración requerida. A tal efecto el Ayuntamiento debe expedir a dicho personal la oportuna acreditación.

3. En sus actuaciones, el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado, previa acreditación oficial de su condición, para entrar sin necesidad de previo aviso en fincas, construcciones y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular o, en su defecto, la oportuna autorización judicial.

4. Las actas y diligencias que se extiendan en el ejercicio de las funciones de inspección urbanística tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos constatados que motiven su formalización, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan aportar los interesados.

Artículo 85. Infracciones urbanísticas y sanciones

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el planeamiento urbanístico. Las infracciones urbanísticas serán objeto de sanción previa tramitación del oportuno expediente conforme al procedimiento, tipificación y cuantías regulados en los Artículos 348 a 360 del RUCyL.

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONCEPTOS

Artículo 86. Definiciones generales

1. **Alineación:** Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos, definida en el Plano de Ordenación a escala 1:1.000.

2. **Alineación nueva o realineación,** se corresponde con aquellas propuestas realizadas por el documento de las NUM que suponen la alteración de la alineación existente o la incorporación de una nueva en el caso de que esta no exista.

3. **Rasante:** Es la cota, definida por el planeamiento, que determina la elevación de un punto del terreno. Para el Suelo Urbano Consolidado, y salvo indicación expresa de lo contrario en los planos de ordenación, la rasante será la existente, y vendrá definida por el nivel de acerado en la alineación —en el eje de la vías en los casos de plataforma única—, debiendo la edificación ajustarse a la misma.

4. **Ancho de vial:** la distancia más corta en cada punto entre las alineaciones que definen el vial.

5. **Solar:** superficie de suelo urbano consolidado legalmente conformada o dividida, apta para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y que cuenten con acceso por vía urbana y los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, en las condiciones indicadas en el artículo 24 RUCyL.

6. **Pieza habitable:** Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

En sótanos no podrán instalarse piezas habitables y en plantas semisótanos solo se autorizara la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, tengan carácter auxiliar o complementario y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 87. Definiciones sobre la parcela

1. **Parcela:** Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

2. **Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por esta Normativa.

3. **Frente mínimo de parcela:** Es la mínima longitud de frente sobre vía pública o espacio libre público que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por esta Normativa.

4. **Frente máximo de fachada:** Es la máxima longitud de frente continuo que puede tener un conjunto edificado, perteneciente a una única parcela o a varias adosadas, para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por esta Normativa.

5. **Fondo edificable:** distancia que, medida perpendicularmente desde la línea de fachada, establece la superficie ocupable de la parcela.

6. **Cerramiento de parcela:** elementos constructivos situados en los bordes de la parcela; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre la alineación, y el resto, cerramientos interiores.

7. **Linderos:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distinguen entre lindero frontal, lateral y trasero. Si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

8. **Lindero frontal o frente de parcela:** el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

9. **Superficie de parcela:** dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma. Se diferencia:

a. Superficie bruta de parcela: La superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad, en el Catastro, o los que resulten de su medición real.

b. Superficie neta de parcela: La superficie resultado de aplicar las condiciones de ordenación establecidas por las NUM sobre la parcela, y sobre la cual podrá materializarse el aprovechamiento correspondiente al propietario.

Artículo 88. Definiciones sobre tipología de la edificación

1. **Edificación aislada (AI):** Es la situada en parcela independiente, sin contacto con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

2. **Edificación pareada (PA):** Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde la vía pública, con contacto con otras edificaciones por un solo lindero.

3. **Edificación adosada (AD):** Es la situada en parcela independiente con acceso exclusivo desde la vía pública, con contacto con otras edificaciones por los dos linderos laterales

Artículo 89. Definiciones sobre la posición de la edificación

1. **Ocupación de parcela:** superficie de suelo de parcela, en proyección horizontal, que se permite ocupar con la edificación. A tales efectos se entiende por superficie ocupada la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de cerramiento vertical sobre un plano horizontal, descontando los vuelos e incluyendo los balcones, terrazas porches o elementos análogos cerrados por al menos tres de sus cuatro orientaciones. Puede definirse mediante un porcentaje sobre la superficie total de parcela, o mediante las condiciones de volumen edificable. Para cada zona de ordenanza, el planeamiento puede distinguir entre:

- **Ocupación sobre rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de la edificación sobre rasante, excluyendo los elementos volados que se permitan.
- **Ocupación bajo rasante:** superficie de parcela ocupada por la proyección horizontal de la edificación situada bajo rasante.

2. **Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a ella y que se mantiene en toda su extensión. Se distingue entre retranqueo de fachada (respecto a la alineación), retranqueos laterales (respecto a los linderos laterales) y retranqueo a fondo (respecto al fondo de la parcela).

3. **Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre edificaciones.

4. **Línea de edificación:** posición donde debe ubicarse la edificación, por determinación de la normativa urbanística.

Artículo 90. Definiciones sobre la intensidad de la edificación

1. **Edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.
2. **Edificabilidad máxima:** Es la máxima superficie de techo edificable en un ámbito específico que asigna o permite la presente normativa. La determinación de la edificabilidad máxima en cada ámbito podrá realizarse por cualquiera de los siguientes mecanismos:
 - a. Por asignación directa, en m² máximos edificables.
 - b. Multiplicando el índice de edificabilidad por la superficie bruta de la parcela.
 - c. Como resultado de la aplicación de las condiciones volumétricas autorizadas sobre un ámbito en función de la ordenanza asignada
 - d. Tomando como referencia la edificabilidad existente y/o reconocida en un ámbito específico.
3. **Índice de edificabilidad:** es el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de suelo (m²/m²).

Artículo 91. Definiciones sobre volumen y forma de la edificación

1. **Altura de la edificación:** Número de plantas de una edificación, excluyendo en su caso las plantas sótano, semisótano y el espacio bajo cubierta
2. **Altura de cumbrera:** distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de la edificación. La altura de cumbrera no podrá situarse a una cota superior a la de la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo cubierta más 4,00 metros.
2. **Altura de fachada o altura de cornisa:** distancia vertical en el plano de fachada medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de cubierta.
3. **Altura de libre de planta:** distancia vertical medida entre la cara superior del forjado de suelo terminado y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, falso techo, que delimitan una planta.
4. **Cuerpos volados:** partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupados o habitados.
5. **Elementos salientes:** elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen edificado y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
6. **Pendiente de cubierta:** ángulo máximo que forma el plano de cubierta con la horizontal, expresado en tanto por ciento o grados sexagesimales.

Artículo 92. Definiciones sobre plantas de la edificación

1. **Planta:** Cada uno de los diferentes niveles en los que se desarrolla la superficie construida.
2. **Planta baja:** se denomina planta baja a la de acceso al edificio desde el espacio público, en el que la cara superior del forjado de suelo se encuentre situada entre -1,00 m y +1,00 m de altura respecto a la rasante del vial de acceso.

3. **Planta piso:** es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja, con la excepción de la planta bajo cubierta.

4. **Planta bajo cubierta:** son los espacios situados entre la cara superior del forjado de la última planta de piso permitida y los planos de cubierta, susceptible de ser ocupados o habitados.

5. **Planta sótano:** se consideran sótanos todos los espacios de planta inferior a la planta baja de un edificio, en los que la cara inferior del forjado que forma su techo se encuentre al mismo nivel o por debajo de la rasante del viario de acceso.

6. **Planta semisótano:** se consideran semisótanos todos los espacios de planta inferior a la planta baja de un edificio, en los que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante sea igual o inferior a 1,00 m, y este se encuentre por encima de la rasante.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO Y TIPOLOGÍA

Sección 1ª. Condiciones de los usos

Artículo 93. Condiciones generales de los usos

1. La obligatoriedad de la ordenación y de las condiciones de los usos definidos por las NUM se entiende sin perjuicio de cuantas otras fueran de aplicación o deriven de la actuación de la administración competente en cada caso.
2. Las actividades que existan en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de estas NUM, se consideran usos existentes, y serán permitidos si tienen sus autorizaciones y licencias en regla. En el caso de encontrarse dichos usos en un edificio declarado en las NUM como fuera de ordenación, o bien al cesar en la actividad las personas física o jurídica que ostente la titularidad, deberán ajustarse a la normativa y ordenación de las presentes NUM.
3. Se considerarán dentro de los usos existentes, los correspondientes a locales no ocupados con licencia de ocupación anterior a la aprobación definitiva de las NUM, quedando exentos por tanto de la aplicación de esta Normativa.
4. Con carácter general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, se aplicará la legislación general del Estado y la específica sobre medio ambiente, patrimonio cultural y actividades clasificadas.

Artículo 94. Clases de usos

1. Las NUM organizan los usos en tres clases: Globales, Básicos y Pormenorizados. Los usos en suelo rústico, se establecen en su regulación específica dentro de esta Normativa.
2. Se denomina uso **Global** al que caracteriza de forma general un ámbito o sector.
3. Se denominan uso **Básico** a aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.
4. Se denominan usos **Pormenorizados** al nivel de agrupación de usos básicos, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza. Se corresponde con una determinada agregación y combinatoria de usos básicos considerados como predominantes, compatibles o prohibidos.

Sección 2º. Usos globales

Artículo 95. Calificación zonal y usos Globales

1. En el ámbito del presente documento de NUM se definen los siguientes usos globales:

- a) Residencial
- b) Equipamiento
- c) Terciario
- d) Industrial
- e) Servicios Urbanos
- f) Espacios Libres
- g) Viario Público

2. Los usos globales establecen asimismo la estructura a partir de la cual se clasifican los distintos usos básicos.

Sección 3º. Usos Básicos

Artículo 96. Uso Residencial

1. Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento permanente de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Dentro del uso Residencial se diferencian los siguientes usos elementales.

- a) **Vivienda unifamiliar:** corresponde al uso destinado al alojamiento de una única unidad de vivienda por parcela, con acceso independiente y exclusivo desde vía pública. La condición de parcela independiente podrá ser eximida en el caso de promociones de viviendas que cuenten con espacios mancomunados, siempre que cada una de las viviendas cuente con acceso independiente desde vía pública.
- b) **Vivienda colectiva:** corresponde al uso destinado al alojamiento de más de una unidad de vivienda por parcela, compartiendo accesos comunes desde la vía pública.

3. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), o a patio abierto a vía pública.

4. El uso básico de vivienda familiar permite ser compartido con el de despacho profesional del residente en la vivienda, en las condiciones que establecen estas NUM.

5. Complementariamente se define la categoría de vivienda con **Protección Pública**, que corresponde a las viviendas con algún régimen de protección de los establecidos por las administraciones públicas.

Artículo 97. Uso Equipamiento

1. Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias, instalaciones y edificios que se destinan a la prestación de servicios básicos para la comunidad que pueden ser de carácter tanto público como privado. Estos usos no podrán ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso y vinculadas al mismo. Se diferencian los siguientes usos elementales:

- a) **Residencia Comunitaria:** edificios destinados a la prestación de servicios sociales de residencia en régimen comunitario (ancianos, religiosos, empleados, estudiantes, militares y análogos.
- b) **Deportivo:** equipamientos destinados a las actividades deportivas, a cubierto o al aire libre.
- c) **Servicios Funerarios:** locales destinados a la prestación de los servicios de custodia, manipulación o velatorio de cadáveres y otras actividades vinculadas, adscritas al Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria.
- d) **Equipamiento General:** otros equipamientos no incluidos específicamente en las categorías anteriores, que se destinen a la prestación de servicios básicos para la comunidad. Se incluyen usos como los educativos, religiosos, asistenciales, sanitarios, los vinculados al ocio, etc.

2. Los equipamientos se regularán por lo establecido en la presente normativa, así como por la legislación sectorial que les sea de aplicación en virtud de su destino.

Artículo 98. Uso Terciario

1. Corresponden al uso Terciario los locales o edificios destinados a la prestación, por parte de entidades privadas o públicas, de servicios privados al público que no tengan carácter de básicos para la comunidad, siempre que no originen, por sus características (materias manipuladas, productos almacenados o utilizados), molestias o comporten problemas de seguridad o salubridad, en cuyo caso deberán registrarse por el uso Industrial.

2. Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso, o en el caso del uso elemental Despacho Profesional.

3. Se distinguen los siguientes Usos Elementales

- a) **Comercio:** locales destinados a la exposición, compra y venta de mercancías, productos o bienes, o a la prestación de servicios de carácter no administrativo.
- b) **Oficinas:** locales o edificios destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.
- c) **Despacho Profesional:** locales destinados a la prestación de servicios profesionales (administrativos, técnicos, financieros, de información y otros), con menos de seis empleados.
- d) **Hostelería:** destinado a la prestación de servicios de alojamiento temporal y servicios de restauración, en los siguientes niveles:

- i. **Hostelería 1:** servicios vinculados a la restauración. Se incluyen en este uso los restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, que no dispongan de espacios, abiertos o cerrados, en el interior de los cuales la presión sonora supere los 90 dB(A). Se ubicarán exclusivamente en planta baja, pudiendo ampliarse a planta sótano y primera, vinculados al uso en planta baja.
 - ii. **Hostelería 2:** servicios vinculados al alojamiento temporal en cualquiera de las categorías de establecimientos contempladas en la legislación autonómica. Se excluyen de este nivel las casas rurales, según se definen en la normativa autonómica, siempre que no cuenten con servicios de restauración y recepción.
- e) **Espectáculos:** locales destinados a reuniones, espectáculos o audiciones musicales, así como otras actividades recreativas y de relación (bares musicales, discotecas, salas de espectáculos, establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos o con entretenimiento musical, etc.) que dispongan de espacios, abiertos o cerrados, en el interior de los cuales la presión sonora sea igual o superior a 90 dB(A).
- f) **Servicios Automóvil:** locales destinados a la conservación y reparación de vehículos, a las actividades vinculadas a su mantenimiento, incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares (oficinas, almacenes, etc.) necesarias para el desarrollo de dicha actividad. Se consideran dentro de este uso las instalaciones y locales de suministro de combustibles.
- g) **Garaje y estacionamiento:** locales destinados a la estancia temporal o permanente de vehículos.

Artículo 99. Uso Industrial

1. Se incluyen dentro del uso Industrial los espacios, edificios, instalaciones y locales destinados a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluyendo su envasado, almacenaje, transporte y distribución. Los espacios de uso industrial podrán incluir otros usos adicionales necesarios para el desarrollo de la actividad. Asimismo serán de obligado cumplimiento las condiciones de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso.
2. El uso Industrial no podrá ubicarse por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes.
3. Dentro del uso Industrial se diferencian los siguientes usos elementales:
 - a) **Taller:** locales donde se desarrollan actividades de escasa entidad, vinculadas a artes y oficios o pequeñas instalaciones para la transformación o manipulación de materiales, en locales de superficie útil inferior a 200 m², y con maquinaria específica de menos de 10 KW. de potencia instalada. En edificios de otros usos, los talleres no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso talleres artesanos ligados a viviendas unifamiliares.
 - b) **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos y pequeña maquinaria, sin servicio de venta directa al público, con una superficie inferior a 150 m². En edificios de otros usos, los almacenes no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total. Asimismo, no podrá situarse por encima de plantas con uso residencial, salvo en el caso de almacenes ligados a viviendas unifamiliares con taller.

- c) **Industria general:** en el que se incluyen todos los locales destinados a actividades ligadas al uso industrial, incluidos los talleres y almacenes, cuyas superficies o potencias instaladas superan las establecidas en la definición de los usos elementales de Taller o Almacén anteriores.

Artículo 100. Uso Servicios Urbanos

1. Dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y otros servicios públicos urbanos tales como abastecimiento, saneamiento, telecomunicaciones, energía, residuos, etc.

Artículo 101. Uso Espacios Libres

1. Corresponden a este uso los espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento, de carácter público o privado, diferenciados en los siguientes tipos:

- a) **Zonas Verdes:** Grandes espacios libres con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales del núcleo urbano en su conjunto.

Las zonas verdes mantendrán en todo caso la primacía de los espacios arbolados sobre los ajardinados o acondicionados mediante urbanización. Su índice de permeabilidad no será inferior al 75%.

- b) **Jardín Urbano:** Espacios urbanos integrantes del sistema de parques, jardines, espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana, que incluyen plantaciones de pequeño arbolado y jardinería, y destinados a garantizar las condiciones de bienestar, salubridad y reposo de la población.

Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización, con un índice de permeabilidad superior al 50%. Deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

- c) **Huertas:** Espacios libres que componen el sistema verde urbano, tanto en los que se desarrollan usos tradicionales agropecuarios de rango familiar o pequeñas granjas (corrales domésticos) con tendejones o pequeñas casetas de aperos, como los espacios destinados a las plantaciones ornamentales o huertos de autoconsumo.

- d) **Patios privados**

- i. **Patio de parcela:** Espacio libre resultado de la aplicación de las condiciones de edificación en cada parcela o, en su caso, del proyecto arquitectónico, delimitado por los límites de la parcela y el perímetro de la edificación
- ii. **Patio de manzana:** Espacio libre resultado de la aplicación a un conjunto de parcelas de una ordenanza de edificación, formado por la agregación de los patios particulares de cada una de las parcelas, quedando limitado por las fachadas traseras de las edificaciones.

Artículo 102. Uso Viario Público

Corresponden a este uso los espacios e instalaciones asociadas destinadas a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas de vegetación complementarias del viario, diferenciados en los siguientes Usos Elementales:

- Viario.** Incluye caminos, carreteras, calles, carriles-bici, cañadas, canales, y en general a todos aquellos corredores urbanos que componen el sistema urbano de calles, así como el sistema urbano de plazas tradicionales e históricas vinculadas a estos.
- Zonas estanciales.** Incluye los espacios que se configuran o funcionan como zonas de expansión del viario público con características estanciales así también como superficies cubiertas de vegetación complementarias al viario.
- Aparcamiento:** Incluye los espacios destinados a aparcamiento en vía pública.

Artículo 103. Tabla síntesis de usos

Uso Global	Uso Básico	Niveles
Residencial	Vivienda unifamiliar	
	Vivienda colectiva	
Equipamiento	Residencia comunitaria	
	Deportivo	
	Servicios Funerarios	
	Equipamiento General	
Terciario	Comercio	
	Oficinas	
	Despacho profesional	
	Hostelería	Hostelería 1
		Hostelería 2
	Espectáculos	
	Servicios Automóvil	
	Garaje y estacionamiento	
Industrial	Industria general	
	Taller	
	Almacén	
Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	
Espacios Libres	Zonas Verdes	
	Jardín Urbano	
	Huertas	Huertas
	Pacios	Patio de Parcela
		Patio de Manzana
Viario Público	Viario público	Viario
		Zonas estanciales
		Aparcamiento

Sección 4º. Usos Pormenorizados

Artículo 104. Usos Pormenorizados. Compatibilidad de Usos

1. Los usos pormenorizados se establecen en las ordenanzas de aplicación a cada ámbito, definiéndose a través de las mismas los usos básicos predominantes, compatibles o prohibidos en cada caso, estableciendo si es necesario los niveles u otras condiciones pertinentes para garantizar la compatibilidad entre los mismos.

2. Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

Sección 5º. Zonificación acústica

Artículo 105. Delimitación de áreas acústicas

1. A los efectos de lo establecido en la normativa sectorial sobre ruido, y de acuerdo a lo previsto en el Estudio Básico para valorar el cumplimiento de los objetivos de Calidad Acústica en el municipio de Garay (AAC Centro de Acústica Aplicada SL, 2012) se clasifica el suelo urbano y urbanizable del municipio en las siguientes áreas acústicas:

• Tipo 1: cultural urbanizado existente

Se corresponde con **Áreas de Silencio**, zonas de alta sensibilidad acústica que exigen una protección muy alta frente al ruido. Se identifica con las áreas destinadas a usos dotacionales de tipo cultural.

En el caso de que en una parcela calificada como de uso equipamiento se prevea la implantación de usos dotacionales de tipo sanitario, docente, educativo, asistencial o cultural, sus condiciones acústicas serán asimilables a las de las Áreas de Silencio, con independencia de su tipificación en las NUM.

• Tipo 2: Residencial urbanizado existente (2A) y planificado (2B)

Se corresponde con **Áreas levemente ruidosas**, entendidas como aquellas con una considerable sensibilidad acústica y que requieren una protección alta frente al ruido. Se incluyen en la misma todos los ámbitos que acogen o tienen previsto acoger usos de tipo residencial, en cualquiera de sus categorías, así como usos de hospedaje (Terciario Hostelería 2) y equipamientos en las categorías de Residencia Comunitaria, Servicios Funerarios y Equipamiento General,

• Tipo 3-A: Terciario urbanizado existente y Deportivo urbanizado existente

Se corresponde con **Áreas tolerablemente ruidosas**, identificadas como aquellas con una moderada sensibilidad acústica, que requieren una protección media contra el ruido. Se incluyen en la misma los ámbitos que acogen usos de tipo terciario (comercial, oficinas, espectáculos, Hostelería I) y los equipamientos deportivos. Se incluyen asimismo en este tipo los Espacios Libres Públicos no vinculados a ámbitos de especial valor natural.

• Tipo 4: Industrial Urbanizado existente (4ª) y previsto (4B)

Correspondiente a **Áreas especialmente ruidosas**, con una baja sensibilidad acústica y que no requieren protección contra el ruido. Se incluyen en ella todos los ámbitos que acogen usos de tipo industrial, así como las destinadas a la implantación de servicios urbanos o servicios al automóvil.

Las Normas Urbanísticas Municipales añaden un quinto tipo a los previstos por el citado estudio acústico:

- **Tipo 5: Infraestructuras territoriales**

Son **Áreas ruidosas**, con nula sensibilidad acústica, comprendiendo ámbitos del territorio afectados por servidumbres acústicas como el Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano, o el ámbito de afección del aeródromo de Garraý

La delimitación de la extensión geográfica de las áreas acústicas está definida por los límites de los ámbitos de las Ordenanzas en Suelo Urbano reflejados en los Planos de Ordenación, incluyendo el viario asociado a cada ámbito de Ordenanza, con la excepción del área especialmente ruidosa, cuya delimitación está definida por el límite del dominio público de las carreteras y servidumbre aeronáutica, reflejado en los Planos de Ordenación.

La zonificación acústica precisa de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada se establecerá por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. Hasta la aprobación definitiva de éstos, se asignan al área acústica aplicable a su uso predominante.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 106. Condiciones aplicables a las construcciones

1. Todas las edificaciones realizadas en el ámbito de las presentes NUM habrán de cumplir lo aquí definido como Condiciones Generales de la Edificación, así como las condiciones específicas de cada ordenanza y las exigencias normativas sectoriales de aplicación que estén en vigor.

Sección 2ª. Condiciones generales de volumetría y edificabilidad

Artículo 107. Disposición de la edificación

1. Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.
2. La edificación deberá disponerse dentro del área de movimiento definida en cada ámbito por sus alineaciones, linderos y, en su caso, líneas de edificación y/o retranqueos (permitidos u obligatorios). Ninguna parte o elemento de la edificación podrá sobresalir de dicho área de movimiento, a excepción de los cuerpos volados y elementos salientes que permita la ordenanza.
2. Deberá respetarse en todo caso la ocupación máxima permitida, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Artículo 108. Edificabilidad máxima

1. La edificabilidad máxima permitida en cada parcela será la suma de las edificabilidades máximas permitidas en cada una de las zonas de ordenanza incluidas dentro de ella, definida por cualquiera de los mecanismos indicados en el Artículo 90.3.
2. La edificación deberá estar comprendida dentro del volumen máximo edificable definido en el artículo siguiente.

Artículo 109. Volumen máximo edificable

El volumen máximo de una edificación está determinado por el sólido capaz, definido en planta por el área de movimiento indicado en el Artículo 107 y en sección por sus alturas máximas de fachada y de edificación, y el gálibo de cubierta.

Artículo 110. Altura máxima de fachada

1. La altura máxima que puede materializarse en la edificación viene determinada por los siguientes parámetros, que deben respetarse simultáneamente:
 - a) el número máximo de plantas, indicado en los planos de ordenación y/o en las condiciones particulares de edificación (ordenanzas).
 - b) la indicación de la altura máxima de fachada o cornisa determinada a partir del número de plantas, contándose 3,30 metros para la planta baja, y 3,00 metros para el resto de plantas, según la tabla siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima de fachada
B	3,30 m
B+I	6,30 m
B+II	9,30 m
B+III	12,30 m
B+IV	15,30 m

2. Dentro de dicho volumen podrán disponerse las plantas libremente, dentro de los siguientes márgenes:

- La altura de planta baja estará comprendida entre 3,30 y 3,80 metros
- La altura de plantas de piso estarán comprendidas entre 2,90 y 3,10 metros

3. La medición de la altura se realizará en el punto medio de la fachada, con las siguientes consideraciones:

- a) La altura máxima se medirá en el punto medio de fachada, en tramos de 20 metros, siempre que la diferencia de rasante entre los dos extremos del tramo de fachada sea inferior a 3 metros, procediéndose a la medida de la altura para cada uno de los tramos de manera independiente, debiéndose dar cumplimiento a la altura máxima en cada uno de los mismos.
- b) En edificaciones aisladas, la altura máxima deberá ser respetada en todo punto de la fachada.
- c) En parcelas pasantes, con fachada a dos vías públicas opuestas —que no tengan punto de corte en la parcela—, la medición de la altura máxima se realizará en cada una de las fachadas de manera independiente.
- d) En parcelas de cierre de manzana, con tres fachadas a calle, se seguirá lo regulado en el punto anterior, permitiéndose superar la altura máxima de fachada en el testero de la edificación hasta los planos de cubierta.
- e) En edificaciones aisladas, dentro de parcela independiente, la altura nunca se mide en los testeros de la edificación, solo en dos de sus lados.

Artículo 111. Altura máxima de edificación

1. Con carácter general, y salvo indicación expresa en la ordenanza, la altura máxima de edificación o cumbrera será igual a la altura máxima de fachada más 4,00 metros.

Artículo 112. Gálibo de cubierta

1. El sólido capaz quedará delimitado superiormente por el gálibo de cubierta, formado por sendos planos apoyados en las líneas de altura máxima de la edificación definida en el Artículo 110 correspondientes a la fachada y al fondo máximo edificable, con una inclinación de 35°. Estará limitado por la altura máxima de cumbrera definida en el artículo anterior.

2. Por encima del gálibo de cubierta únicamente podrán sobresalir los elementos e instalaciones que se precisen para servicio de la edificación, (tanques y depósitos, bombas, torres de refrigeración, chimeneas, además de aquellos elementos en cubierta de carácter ornamental o que supongan instalaciones emergentes -elevadores, escaleras, captadores de energía o paneles solares- propios del edificio), que en todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas establecidas por la presente normativa.

Artículo 113. Condiciones de la edificación bajo rasante

1. Con carácter general, en cada parcela se podrán edificar, como máximo, dos plantas por debajo de la cota de rasante (sótanos o semisótanos), a excepción de en tipologías de vivienda unifamiliar, en las cuales se limita a una el número de plantas en estas condiciones.
2. Con carácter excepcional, y cuando la funcionalidad de la dotación así lo requiera, se podrá autorizar un número de plantas bajo rasante superior en edificios destinados a equipamientos.
3. En las condiciones específicas para cada ordenanza se podrán señalar ámbitos donde no se permite la edificación bajo rasante.
4. Se prohíbe con carácter general el uso residencial de los mismos, así como aquellos que exijan la permanencia de personas, pudiéndose destinar a garaje, trasteros o instalaciones.

Artículo 114. Condiciones de las edificaciones complementarias de la edificación principal

1. Se admiten como construcciones complementarias de la edificación principal a realizar dentro de cada parcela, en los espacios no ocupados por la edificación principal, calificados o no expresamente como patios, las siguientes: porches, garajes, vestuarios, lavaderos, piscinas, cobertizos, invernaderos, barbacoas, leñeras y otras similares a éstas. Se prohíbe expresamente albergar piezas habitables o instalar aseos y/o cocinas.
2. Se excluyen de la consideración de construcciones complementarias los locales para uso de garajes o cuartos de instalaciones integrados en la edificación principal a los que se les aplicarán las mismas exigencias que a la edificación principal (computo edificabilidad, ocupación, etc.).
3. En ámbitos calificados como Espacio Libre Privado, las edificaciones complementarias estarán sujetas a las condiciones particulares de esa ordenanza.
4. En la realización de las construcciones complementarias se verificará el cumplimiento de las prescripciones de sus Ordenanzas, así como las siguientes condiciones:
 1. Se dispondrán únicamente en planta baja, adosados a los paramentos verticales de la edificación principal, o separados a una distancia mínima de 3,00 m de la cubierta.
 2. La ocupación de las construcciones complementarias no superarán el 10% de la parcela y no se tendrá en cuenta en el cómputo de la ocupación exigida por las ordenanzas a la edificación principal. En el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas se permitirá ocupar hasta un máximo del 15% en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este aumento del resto de las parcelas.

3. La superficie cubierta por las construcciones complementarias en proyección horizontal, no podrá superar los 50 m² por parcela. En el caso de existencia de piscina cubierta, se podrá computar únicamente 2/3 de su superficie siempre que su cubierta y todos sus cerramientos laterales se realicen con estructura ligera y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables. Excepcionalmente, para garantizar la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes, se permitirá que los cerramientos laterales se realicen con materiales opacos en los linderos. siempre y cuando estos no superen el 50% de la superficie total de los cerramientos laterales.) Para el cálculo de la ocupación de las construcciones complementarias se considerará la superficie de la cubierta de la edificación incluidos vuelos. en proyección horizontal.
4. Excepcionalmente, en el caso de construcciones complementarias comunes a varias parcelas, se permitirá incrementar hasta en un 50% la superficie máxima cubierta en una de las parcelas a las que sirva la construcción complementaria, siempre y cuando se deduzca este incremento del resto de las parcelas y se cumplan el resto de las condiciones.
5. Se prohíbe expresamente disponer particiones interiores.
6. La altura máxima no superará los 3.75 m y se medirá en la cumbrera de la edificación.
7. Los materiales exteriores de estas construcciones deberán ser semejantes a los de la edificación principal, salvo en el caso de piscinas cubiertas, para las que se autoriza el uso de estructuras ligeras y materiales transparentes (o translúcidos) desmontables
8. En ningún caso menoscabarán las condiciones higiénico-sanitarias de la edificación principal.
9. Será necesario adjuntar con la solicitud de licencia, incluso en el caso de los expedientes de legalización, proyecto firmado por técnico competente en los siguientes casos:
 - i. En el caso de porches, garajes, vestuarios. lavaderos. cobertizos. barbacoas. o leñeras. cuando la superficie cubierta, medida en proyección horizontal, exceda de 25 m²
 - ii. En el caso de piscinas e invernaderos. cuando la superficie cubierta. medida en proyección horizontal. exceda de 50 m²
10. Las construcciones complementarias computarán edificabilidad, con las siguientes excepciones:
 - i. No computarán las construcciones complementarias abiertas ni aquellas cerradas con materiales traslúcidos o transparentes, ni las que tengan menos de un 40% de su superficie realizada con materiales opacos. A tales efectos, se entiende que una construcción es cerrada cuando cuenta con cerramientos laterales en, al menos, un 60% de su perímetro.
 - ii. Se exime del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria de hasta 20 m² destinada a uso porche o garaje
 - iii. Se exime del cómputo de edificabilidad una edificación complementaria de hasta 5 m² destinada a cualquier otro uso.
11. Se permitirá que las construcciones complementarias puedan situarse en la zona de retranqueo fijado por sus ordenanzas, siempre y cuando cumplan simultáneamente, además de las condiciones generales, las siguientes condiciones:
 - i. Se respetarán los retranqueos a viales que establezcan las normativas vigentes.

- ii. La construcción complementaria deberá seguir las consideraciones para no computar a efectos de edificabilidad establecidas en el punto anterior
- iii. En el caso de disponerse varias construcciones complementarias, estas deberán cubrirse por una única cubierta.
- iv. En el caso de disponerse adosada a la edificación principal tanto la cubierta como los cerramientos laterales deberán ser transparentes y desmontables, excepto un máximo de 5 m².
- v. La zona de retranqueo quedará libre de edificación en al menos dos tercios de la longitud total del lindero correspondiente, deduciendo de esta longitud la ocupada por la edificación principal en el caso de viviendas pareadas o adosadas.
- vi. Se garantizará en todo caso la intimidad de las personas de las parcelas o vías colindantes.
- vii. En el caso de piscinas, el vaso no podrá sobresalir en ningún punto más de 20 centímetros de la rasante natural del terreno.

Artículo 115. Condiciones de los espacios bajo cubierta

1. Con carácter general, y salvo indicación en contra en las ordenanzas particulares, se permite el empleo para uso residencial del espacio bajo cubierta como pieza habitable, siempre y cuando se vincule a la vivienda ubicada en la planta inmediatamente inferior. La superficie construida del espacio bajo cubierta no podrá superar el 70% del total de la vivienda a la que se vincula (excluyendo espacios comunes).
2. Todas las habitaciones o dependencias habitables tendrán una altura libre mayor o igual a 2,50 m. en, al menos, un 50% de su superficie, no considerándose habitables aquellos espacios con una altura libre inferior a 1,5 metros.

Artículo 116. Condiciones de los vuelos y elementos salientes

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares establecidas por las ordenanzas, se permiten los cuerpos y elementos volados sobre la línea de fachada, en las siguientes condiciones:
 - a) **Cuerpos de edificación cerrados, y miradores acristalados:** el vuelo máximo permitido será de 60 cm desde la línea de fachada. En calles de anchura menor de 8,00 metros se prohíben expresamente. La longitud máxima de todos los vuelos situados en un plano de fachada será de 2/3 la longitud de dicha fachada.
 - b) **Balcones y miradores:** Se consideran balcones los salientes del plano de fachada constituidos por un forjado de suelo visitable, denominándose balcón cuando están abiertos y protegidos por barandilla o antepecho y miradores cuando están cerrados por paredes de cerramiento acristaladas en toda su altura. Deberán realizarse en soluciones semejantes a las existentes en el entorno (dimensiones, materiales, etc.) En las calles en las que no existan aceras no podrán realizarse este tipo de vuelos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,50 metros. En las calles que existan aceras, tendrán una anchura máxima (medida en la normal a fachada) igual al 75% de la anchura de la acera, no pudiendo exceder en ningún caso de 1,00 m de anchura, y se dispondrán a una altura mínima de 3,00 m respecto de la rasante de la acera.
 - c) **Aleros:** el vuelo máximo permitido será de 100 cm desde la línea de fachada. Se ejecutarán empleando soluciones constructivas semejantes a las empleadas tradicionalmente en cada núcleo.

- d) **Porche:** elementos sobresalientes del plano de fachada que sirve para desviar las aguas de lluvia, con una dimensión en proyección horizontal comprendida entre 100 y 400 cm. En el caso de que el porche invada la zona de retranqueo fijada por la ordenanza, no se permitirá que la anchura del mismo en esta zona de retranqueo exceda de 1,5 metros medidos en proyección horizontal.

2. Los vuelos o elementos salientes deberán disponerse en todo caso de manera que quede libre una altura de 3,00 metros desde la acera, o espacio colindante a la fachada en las vías de plataforma única.

Artículo 117. Condiciones relativas a la altura libre de plantas

1. La altura libre mínima de la **planta baja** en viviendas será de 2,5 m, y de 2,7 m en el caso de usos abiertos al público, salvo indicación expresa de condiciones particulares en la ordenanza de aplicación.
2. La altura libre de las **plantas piso** se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, con un mínimo de 2,50 m.
3. La altura libre mínima de las **plantas de sótano y semisótano** será de 2,25 m., salvo en aquellos casos en los que acojan usos permitidos que exijan la permanencia de personas, en cuyo caso la altura mínima será la correspondiente a las piezas habitables (2,50 metros)

Artículo 118. Cómputo de la edificabilidad

A efectos de **cálculo de edificabilidad**, serán computables todas las superficies de techo edificable, con las siguientes consideraciones:

- a) En los espacios bajo rasante (sótanos y semisótanos) computarán todas las superficies excepto las destinadas a almacén (con un máximo de 250 m² totales por edificio o 25 m² por vivienda, contabilizando los espacios de acceso), y cuartos de instalaciones o/y trasteros.
- b) En los espacios bajocubierta, computarán todas las superficies cuya altura libre sea superior a 1,50 metros.
- c) La superficie de balcones y cuerpos volados abiertos computarán al 50%.
- d) Los huecos de forjado (volúmenes vacíos de más de una altura) se descontarán de las superficies construidas y no computarán edificabilidad.
- e) No computará la superficie destinada a aparcamiento, incluyendo en su caso los accesos y calles, necesaria para cumplir la dotación mínima establecida en el Artículo 129. A tal efecto, se considerará como superficie necesaria 25 m² útiles por plaza en garajes para 3 o más vehículos, y 20 m² útiles por plaza en garajes para 1 o 2 vehículos.
- f) No computarán las superficies destinadas a porche de acceso a las edificaciones, hasta un máximo de 25 m².
- g) No computarán los patios interiores descubiertos, los soportales y áreas porticadas abiertas al espacio público, **y las instalaciones y elementos constructivos auxiliares no habitables.**

Se consideran así instalaciones no computables a efectos de edificabilidad los equipos de proceso de edificación: tanques y depósitos, bombas, torres de refrigeración, chimeneas, además de aquellos elementos en cubierta de carácter ornamental o que supongan instalaciones emergentes (elevadores, escaleras, captadores de energía o paneles solares) propios del edificio.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Artículo 119. Condiciones de las instalaciones y servicios básicos de la edificación

1. En toda edificación serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha. El acceso al aseo no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos o más cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener acceso directo desde un dormitorio. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos independientes. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.
4. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.
5. Cada uno de los inodoros y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible. El sistema de cierre de los inodoros será siempre hidráulico.
6. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

Artículo 120. Condiciones de accesibilidad

Se deberán cumplir las exigencias de la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas, y en particular la CTE-DB-SUA, así como las condiciones establecidas por las Ordenanzas Municipales correspondientes a esta materia.

Artículo 121. Condiciones de seguridad

Se deberán cumplir las exigencias de la legislación vigente en materia de condiciones de seguridad, y en particular la CTE-DB-SUA,

Artículo 122. Condiciones acústicas, térmicas y de protección contra incendios

1. Las condiciones acústicas, térmicas y de protección contra incendios se ajustarán a las normativas correspondientes y en particular al Código Técnico de la Edificación CTE.

Artículo 123. Condiciones de sostenibilidad

1. Toda edificación de nueva construcción, ampliación o reforma de uso no residencial deberá aplicar criterios de sostenibilidad en la ejecución de los mismos que se deben recoger y justificar en el proyecto de ejecución.
2. Para las edificaciones de uso residencial su aplicación es orientativa y en los edificios de uso industrial, se excluye la demanda energética requerida para el proceso productivo.
3. En edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural o aquellas dentro de la delimitación de su entorno, podrá justificarse la no aplicación por motivos de integración visual.
4. Se entienden como criterios de sostenibilidad:
 - a) El empleo de energías renovables limitando el uso de combustibles fósiles a casos excepcionales en cuyo caso se deberá cubrir al menos un 40% de la demanda energética total con otros sistemas como la energía solar térmica, fotovoltaica, biomasa, eólica, etc .
 - b) Limitar la demanda energética mejorando el aislamiento de las edificaciones, eliminando puentes térmicos, estudiando la utilización de la energía solar pasiva, etc.
 - c) Verificar anualmente el rendimiento de las instalaciones térmicas según el RITE debiendo contar cada edificio con contrato de mantenimiento por empresa homologada.
 - d) En los edificios con demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, acumulación y utilización de energía solar térmica. Al menos un 40% del ACS, el 60% en caso de piscinas climatizadas cubiertas y 100% en piscinas exteriores.
 - e) La instalación de dispositivos que faciliten el control y ahorro energético como programadores de calefacción, temporizadores o detectores de presencia para el alumbrado, inodoros con tanque de doble descarga, etc.
 - f) El empleo de materiales reciclables y reciclados.
 - g) La alimentación de las baterías de iluminación de emergencia y señalización deberá cubrirse con energía solar fotovoltaica.
5. En los derribos, se deberá hacer una retirada selectiva de escombros separando aquellos materiales susceptibles de ser reciclados como los metales, vidrios, maderas, y se separarán los altamente contaminantes como el fibrocemento, el PVC, etc., que deberán ser trasladados a vertederos autorizados.
6. Estas determinaciones serán complementarias a las establecidas por el CTE y la normativa sectorial vigente.

Sección 4ª. Condiciones de las viviendas

Artículo 124. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones de la presente sección son de aplicación a los edificios o locales con uso básico residencial, tanto vivienda unifamiliar como colectiva.
2. Los edificios o locales con uso Residencia comunitaria, del uso global Equipamiento, han de cumplir íntegramente con lo dispuesto en la presente sección cuando su superficie total no supere los 500 m² útiles, en cuyo caso únicamente habrán de cumplir aquellas que les sean de aplicación y, complementariamente, las disposiciones de la normativa sectorial sobre alojamientos hoteleros.

Artículo 125. Condiciones de superficie y programa de vivienda

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 40 m², contando, como mínimo, con las siguientes estancias: estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de aseo. Las unidades de vivienda con un único dormitorio tendrán la consideración de apartamento y deberán respetar la superficie útil mínima de 40m².
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio y sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.
4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E C K) será, en función del número de dormitorios, la siguiente:

Viviendas de	E (m ²)	E + C + K (m ²)
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m², de los cuales podrán corresponder 5 m² a cocina y 2 m² a terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m² y de dos camas de 8 m². En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².
7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,90 m., salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.
8. Los cuartos de aseo tendrán una superficie mínima de 1,50 m².
9. Los espacios habitables en bajo cubierta deberán estar vinculados a las viviendas que tengan debajo o bien ser destinados a trasteros, almacenes o cuartos de instalaciones. En cualquier caso nunca podrán habilitarse como viviendas independientes. Los espacios bajo cubierta tendrán siempre una altura interior libre mayor de 1,50 m, medidos en cualquier parte de la superficie considerada aprovechable.
10. Se admitirán variaciones a las dimensiones anteriores, en programas residenciales especiales como residencias comunitarias, debidamente justificadas en proyecto y siempre acordes con las determinaciones del CTE.

Artículo 126. Condiciones higiénicas

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera abierta a viario público o espacios libres en contacto con viario público.
2. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
3. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
4. Los patios que proporcionen ventilación a las viviendas tendrán una superficie mínima de 9 m² y una forma tal que en su planta se pueda inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo delimitan, con un mínimo de 3 metros.
5. En todos los casos se deberá cumplir con las determinaciones establecidas por el CTE-DB-HS

Sección 5ª. Condiciones de los garajes

Artículo 127. Condiciones de acceso y aparcamiento

1. Los garajes con más de quince plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado dentro de la parcela.
2. La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m² por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

Dimensiones de viales	
Ancho mínimo en rectas:	3,00 m.
Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m:	4,00 m.
Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento:	3,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas:	5,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en línea en una o ambas bandas:	4,00 m.

Dimensiones de las plazas	
Abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares):	2,30 m x 4,80 m
Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados	3,00 m x 4,80 m

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.
4. La altura libre mínima será de 2,25 metros.
5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en la plaza superior al 5%.
6. Estas condiciones no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje, así como en viviendas situadas en Suelo Rústico. Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios protegidos o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada.

Artículo 128. Condiciones constructivas. Condiciones de iluminación y ventilación

1. En los garajes de más de 5 vehículos se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.
2. El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux en plano del suelo en las zonas comunes de circulación del edificio.
3. En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.
4. Se observarán las condiciones de protección establecidas en la normativa contra incendios.

Artículo 129. Dotación mínima de plazas de aparcamiento

1. Las nuevas edificaciones deberán contar con una dotación de plazas de aparcamiento que cumpla, al menos, los siguientes mínimos:

Uso	Dotación mínima
Vivienda unifamiliar	2 plazas por vivienda
Vivienda colectiva	1,25 plazas por vivienda
Equipamiento y Terciario	1,5 plazas cada 100 m ² edificados
Industrial	1 plaza cada 100 m ² edificados

2. Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento podrá ser eximida en Suelo Urbano Consolidado cuando se dé alguna de las condiciones:

- a) Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.
- b) Parcela inferior a 100 m² o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.
- c) En edificaciones con elementos catalogados.
- d) Cuando expresamente se indique en su ordenanza de aplicación.
- e) En el caso de los usos terciarios e industriales podrán establecerse coeficientes de ponderación de las plazas de aparcamiento ordinarias y de los espacios de circulación, maniobra, aparcamiento de vehículos de transporte de mercancías.

3. Para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, las exigencias de aparcamiento serán además las establecidas por el RUCyL, o bien las matizadas por las fichas particularizadas de cada Sector definido por estas NUM.

Sección 6º. Condiciones generales estéticas

Artículo 130. Condiciones estéticas y compositivas generales

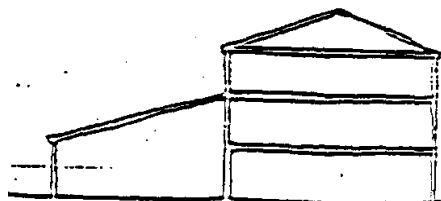
1. Las presentes condiciones estéticas y compositivas serán de aplicación para todas las edificaciones de uso no productivos así como para todas aquellas que se localicen, con independencia de su uso, dentro de los tejidos urbanos tradicionales de cada núcleo. Las distintas ordenanzas de edificación podrán matizar, precisar o completar las presentes condiciones generales, que primarán sobre las aquí expresadas.
2. En las intervenciones en edificaciones existentes se procurará el mantenimiento de sus condiciones estéticas y compositivas originales y, en cualquier caso, su coherencia en el conjunto urbano. Las nuevas edificaciones deberán integrarse formalmente en el tejido existente, pudiendo adoptar soluciones compositivas contemporáneas apoyadas en lo tradicional pero sin caer en falsos mimetismos.
3. Las fachadas serán planas, desde su arranque hasta su coronación, permitiéndose únicamente la presencia de los cuerpos volados definidos por la presente normativa o por las condiciones de ordenanza. Las mismas se compondrán manteniendo los esquemas compositivos (volumen, ritmos, vuelos,...) propios de la arquitectura del entorno.
4. Los muros de cerramiento serán de mampostería de piedra con aparejo semejante al tradicional o con revestimiento o revocos pintados en colores acordes con los dominantes en el casco (blanco, ocre, siena, salmón...) buscando tonalidades y texturas semejantes o entonadas con las existentes. Se prohíben expresamente los paramentos exteriores de **ladrillo no tratado** para exteriores.
5. Los huecos de fachada y su carpintería se ajustarán al tamaño proporción, materiales y soluciones constructivas habituales en los núcleos predominando en todo caso la componente vertical del hueco sobre la horizontal.
6. Las medianeras de la edificación se resolverán con acabados análogos a los de las fachadas exteriores de la edificación. En el caso de medianeras que, por las condiciones de ordenación, puedan ser consideradas provisionales, las medianeras deberán ser asimismo tratadas de modo análogo, permitiéndose el uso de enfoscados y aplacados cuya imagen se asemeje a las de las fachadas exteriores, siempre que se garanticen las adecuadas condiciones de ornato y la durabilidad de la intervención.
7. Los paños de cubierta serán continuos, no admitiéndose requiebros ni cambios de pendiente dentro del mismo paño. La cubrición se realizará en teja cerámica curva roja, y la inclinación de los paños de cubierta será la establecida por el Código Técnico de la Edificación, con las particularidades impuestas por la presente Normativa en las condiciones generales y particulares de edificación. Las cornisas serán semejantes en vuelo y solución a las existentes en cada núcleo.
8. La iluminación de cubierta se realizará exclusivamente mediante ventanas tipo "velux", no permitiéndose el uso de buhardillas o cuerpos salientes. Las ventanas en cubierta distarán al menos un metro de todos los límites del paño de cubierta, y dos del alero y la cumbrera, siendo su superficie máxima en planta el 25 % de la superficie total del plano de cubierta. Se ubicarán formando un único eje paralelo al alero, siguiendo asimismo los ejes compositivos verticales de la fachada. En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, y en particular a la CTE-DB-SI (Propagación exterior por la cubierta).

Artículo 131. Condiciones volumétricas

Cuando en una misma parcela se ejecuten, junto con la edificación principal, alguna de las edificaciones complementarias permitidas en la presente normativa, se potenciará la reproducción de la solución tradicional de cubrición de ambas piezas mediante la prolongación, en un plano único, del faldón de cubierta de la edificación principal, garantizando el cumplimiento de los límites generales de altura de cornisa y pendientes de cubierta de la edificación. La edificación complementaria contará con una única planta, con independencia de su altura máxima, no pudiendo ser subdividido el espacio interior mediante forjados.



En el caso de edificaciones de más de tres o más alturas, podrá ejecutarse una solución análoga, ejecutándose la cubierta de la edificación complementaria a una sola agua con los mismos materiales y pendientes que la de la edificación principal y paralela a la misma, produciéndose el encuentro con la edificación principal a una cota igual o inferior a la de su segundo forjado. De modo análogo a lo anterior, el espacio interior de la edificación complementaria tendrá, con independencia de su altura máxima, una sola planta, no pudiendo subdividirse interiormente mediante forjados.



Artículo 132. Cierre de parcelas y solares

1. Los cerramientos de parcela, tanto interiores como exteriores, tendrán carácter y tratamiento homogéneo en toda la extensión, con una altura máxima de 2 metros sobre la rasante oficial, y cumpliendo las ordenanzas y condiciones estéticas establecidas en las presentes NUM.
2. El cerramiento de solares en Suelo Urbano se efectuará con elementos perdurables, con una altura máxima de 2 metros sobre la rasante oficial. Deberán ejecutarse con acabados que armonicen con el entorno urbano donde se ubiquen.

Artículo 133. Espacios libres y ajardinamientos

1. Los espacios interiores de las parcelas que no se encuentren ocupados por la edificación recibirán un tratamiento adecuado al uso al que se destinen, en consonancia con el resto de elementos construidos. La documentación que acompañe a las solicitudes de licencia que incluyan intervenciones en espacios libres de parcela recogerá detalladamente las soluciones constructivas y paisajísticas que se utilicen.
2. En el caso de que se prevean espacios libres y/o ajardinados de titularidad privada y uso público, permanente o temporal, dichos espacios cumplirán de forma complementaria las condiciones descritas en la Sección 5ª del capítulo siguiente.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 134. Condiciones generales de la urbanización

1. Las siguientes condiciones serán de aplicación para cualquier intervención de urbanización en el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La entrega y recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento una vez finalizadas las mismas se realizará conforme a lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, considerándose gastos de urbanización su conservación y mantenimiento hasta la recepción de las mismas.

Sección 2ª. Abastecimiento de aguas

Artículo 135. Garantías de caudal y sanidad

1. No se podrá otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el cual se establecen los criterios sanitarios de la calidad de las aguas para consumo humano.
2. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su naturaleza, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro. Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero para la captación y utilización de esta agua.

Artículo 136. Acometida a la red de abastecimiento

1. La acometida a la red de abastecimiento se resolverá teniendo en cuenta los siguientes aspectos.
 - a) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
 - b) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
 - c) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
 - d) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos, para lo cual se reforzará la tubería con un relleno de hormigón en masa.
 - e) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
 - f) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Instalaciones	Vertical	Horizontal
Alcantarillado	50 cm.	60 cm.
Gas	50 cm.	60 cm.
Electric. Alta	30 cm.	30 cm.
Electric. Baja	20 cm.	20 cm.

Artículo 137. Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red

1. Para el cálculo y diseño de los nuevos tramos de red de abastecimiento se tendrá en cuenta una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, afectados por un coeficiente horario de 2,4. La velocidad del agua en las conducciones no sobrepasará el valor de 1 m/s para evitar fuertes pérdidas de carga y abrasiones en las conducciones.
2. De igual modo, en el diseño de la red se cumplirá la Normativa de Protección contra Incendios CTE-BD-SI, disponiendo los correspondientes hidrantes de incendio a lo largo de la red.

Artículo 138. Condiciones de la red de riego

Los espacios libres públicos y zonas ajardinadas contarán con red de riego, suficientemente dotada para abastecer a las áreas a las que de servicio. Sin perjuicio de las posibles adaptaciones en función de la vegetación que se disponga se dimensionará para un consumo medio diario de 10 m³/ha.

Sección 3º. Saneamiento

Artículo 139. Acometida a la red de alcantarillado

En todo proyecto de edificio se resolverá la acometida al alcantarillado municipal, detallándose las obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.

Artículo 140. Condiciones de diseño para los nuevos tramos de red

1. Para el cálculo y diseño de los nuevos tramos de red de saneamiento se adoptarán pendientes en las conducciones de forma que la velocidad del agua quede comprendida entre valores mínimos de 0,5 m/s y máximos del orden de los 3 m/s, para evitar sedimentaciones y fuertes abrasiones respectivamente. En ámbitos de nuevo desarrollo (sectores de suelo urbano y urbanizable), se proyectarán preferentemente redes de tipo separativo que posibiliten el aprovechamiento y reutilización de las aguas pluviales.
2. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:
 - a) La estanqueidad de la red.
 - b) El trazado de las conducciones, que será subterránea y siguiendo el trazado de la red viario y los espacios libres, debiendo quedar asegurado en todo momento el acceso a la red para mantenimiento o limpieza.
 - c) La adecuación de la pendiente y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
 - d) Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrables.
 - e) La distancia entre pozos de registro, que será como máximo de 100 metros, para facilitar su registro y limpieza. Los pozos se situarán en todos los cambios de dirección, rasante y en los extremos de las conducciones.
 - f) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
 - g) El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.

- h) Los materiales a emplear y su adecuada protección contra la agresión del terreno, de las heladas y de los efluentes. Las conducciones que puedan verse afectadas por tráfico pesado se dispondrán al menos 1,20 metros por debajo de la calzada.
- i) En su caso, los aliviaderos, tanques de tormenta, equipos de bombeo y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la red.

Artículo 141. Fosas sépticas y pequeñas plantas depuradoras

1. Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales a cauces naturales. Todas las acometidas de saneamiento han de dirigirse a la red municipal, para así garantizar su depuración previa a su vertido al medio natural.
2. Donde no exista red de alcantarillado, esta se halle a más de 200 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a fosas sépticas o pequeñas plantas depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas, con el fin de tratar las aguas contaminadas en cumplimiento de los cánones legales vigentes.

Sección 4º. Energía eléctrica y alumbrado público

Artículo 142. Red de distribución eléctrica

1. Tanto la red de distribución de energía eléctrica como la red de alumbrado público han de discurrir en suelo urbano de forma soterrada por las aceras públicas, mediante canalización en zanjas independientes. La red eléctrica ha de cumplir con los requisitos técnicos establecidos en la Instrucción de Baja Tensión ITC-BT-10.

Artículo 143. Transformación eléctrica

1. En las soluciones constructivas de los centros de transformación, se resolverá:
 - a) La situación de los centros de transformación, bien en sótanos o locales específicos para los centros de transformación subterráneos o bien en edificación independiente, integrada en el entorno, para los centros de superficie.
 - b) La accesibilidad de los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora.

Artículo 144. Alumbrado público

1. En las soluciones constructivas de alumbrado, se resolverá:
 - a) El nivel de iluminación y la uniformidad. El nivel de iluminación dependerá de la categoría del vial a iluminar, siendo los valores mínimos exigidos en vías de zonas residenciales e industriales de 20 y 30 lux respectivamente. El nivel de uniformidad para todas las vías estará comprendido entre 0,3 y 0,4.
 - b) La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.
 - c) El registro de los elementos de la red, mediante disposición de arquetas de alumbrado en los cruces de líneas y cambios de dirección. Asimismo se instalarán centros de mando y medida de alumbrado para controlar y proteger cada uno de los circuitos que alimente a los puntos de luz.

- d) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.
- e) Los cambios de iluminación entre vías, que serán graduados.
- f) Los puntos singulares, cruces, cambios de rasante, espacios públicos relevantes, entornos de edificios públicos y monumentos, etc., se iluminarán con elementos de características técnicas y estéticas adecuadas a dichos puntos.

Sección 5º. Urbanización, pavimentación y ajardinamiento

Artículo 145. Condiciones generales de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

1. La pavimentación de aceras se realizará con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante, dura y compacta. El mismo tratamiento recibirán los viales resueltos con plataforma única, debiendo ejecutarse en estos casos con la suficiente resistencia en función del tráfico previsto o permitido.

En los núcleos rurales, se admitirá en vía de plataforma única existentes, la pavimentación mediante soluciones blandas (terrizas, empedrado,...), manteniendo su carácter tradicional, debiendo garantizarse en todo caso el cumplimiento de las condiciones mínimas relativas a su dotación de servicios urbanos.

2. La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado se efectuará con las pendientes transversales precisas en el pavimento, que serán del orden del 2%.

3. Las tapas de arquetas, rejillas de ventilación y alcorques han de quedar ejecutados de forma que enrasen totalmente con la cota superior de la acera peatonal.

4. Deberán asegurarse, además, las condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros.

Artículo 146. Condiciones generales de jardinería

La pavimentación en caminos y paseos deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. La jardinería y, fundamentalmente, las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

Artículo 147. Condiciones generales de mobiliario urbano

1. Los viales, espacios libres y parques y jardines se deberán dotar de al menos:

- a) Papeleras: una cada 50 m de vial o 1.000 m² o fracción de parques y jardines.
- b) Bancos: 1/500 m² o fracción de parques y jardines.
- c) Puntos de luz de modo que garanticen la iluminación en zonas estanciales.

Artículo 148. Condiciones generales de los viales públicos

1. La anchura mínima de los viales públicos de nueva ejecución entre límites de propiedad será de 10 m en zona residencial y 18 m en zona industrial. La anchura mínima del carril de calzada será de 3,00 m en zona residencial y de 3,50 m en zona industrial. Para vías de un único carril y sentido el ancho mínimo de calzada será de 3,50 m en todo caso. Las aceras públicas tendrán una anchura mínima de 1,20 m en zona residencial (con al menos un recorrido accesible de anchura superior a 1,80 m) y 2,00 m en zona industrial.
2. En zonas peatonales o calles de coexistencia, así como en general en aquellas zonas de tráfico calmado o restringido, se admiten soluciones de plataforma única, sin distinción entre calzadas y aceras. La anchura mínima para nuevos viales será en estos casos de 8 metros, y el recogida de aguas pluviales se efectuará de manera que no se produzcan vertidos a las parcelas a los márgenes.
3. Las pendientes longitudinales máximas serán del 10% en tramos rectos y del 8 % en tramos curvos y las pendientes transversales de calzada serán del 2% para asegurar el correcto drenaje viario. En el caso de espacios peatonales, la pendiente máxima se reducirá a un 6%.
4. En lo que respecta a las plazas de aparcamiento público, las dimensiones mínimas serán de 4,50 x 2,25 m. En los espacios no edificadas que se destinen a aparcamiento público de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el de arbolado.
5. La pavimentación se diseñará según los criterios de la Orden Circular del Ministerio de Fomento O.C.10/2002 relativa a las Secciones de Firmes.

TÍTULO III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 149. Ordenanzas en Suelo Urbano

1. Las ordenanzas establecen de manera sintética y comprensiva las condiciones de uso, aprovechamiento y de edificación aplicables a un determinado ámbito (parcela, subparcela o conjunto de parcelas) en los Suelos Urbano y Urbanizable. Para el Suelo Urbano Consolidado las NUM establecen la ordenación detallada, con la calificación completa por parcela o ámbito inferior. En el caso del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable, el desarrollo de los sectores delimitados, con determinaciones de ordenación general, establecerá desde un Estudio de Detalle o desde un Plan Parcial las condiciones de ordenación detallada, siempre bajo las condiciones de ordenanza aquí definidas.

2. Los aspectos que no estén regulados en las presentes Ordenanzas, se remitirán a las restantes normas y prescripciones establecidas en las legislaciones vigentes en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

3. A efectos del presente NUM, se establecen las siguientes Ordenanzas, agrupadas atendiendo a su uso predominante.

Tipología Global	Tipología Pormenorizada	Acrónimo	Niveles
Residencial	Núcleo tradicional	R-NT	
	Núcleo rural	R-NR	
	Colectiva Bloque	R-BL	
	Unifamiliar Aislada	R-AI	
	Unifamiliar Pareada	R-PA	
	Unifamiliar Adosada	R-AD	
	Planeamiento Asumido	R-AS	P2-2 P3
Terciario	General	T-GE	
Industria	Industria Urbana	I-UR	
	Industria Taller	I-TA	
Equipamiento	Equipamiento público	EQ-PU	
	Equipamiento privado	EQ-PR	
Servicio Urbano	Servicios Urbanos	SU	
Espacios Libres	Públicos Parques y Jardines	EL-PJ	
	Públicos Plazas	EL-PZ	
	Privados Patios y Jardines	EL-PA	
Viario	Viario	VP-VI	
	Zonas Estanciales	VP-ZE	
Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	SU-PU	

4. Complementariamente a lo dispuesto para cada ordenanza, el uso básico Garaje y Estacionamiento se considera compatible dentro de todas las ordenanzas.

Artículo 150. Ordenanzas de edificación Residencial

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante residencial

- a) **Residencial Núcleo Tradicional:** Parcelas de uso predominante residencial dentro de los núcleos urbanos, que responden a tipologías de edificación y organización del espacio de tipo tradicional, con mayor o menor grado de transformación, en su mayoría de carácter popular, o bien edificaciones de construcción reciente integradas en el tejido urbano preexistente. Se caracterizan por su forma de configuración del espacio urbano, con y sin espacios libres asociados, formalizando alineaciones a vía pública ya sea a través de la propia edificación o mediante los cierres de parcela, y el empleo de soluciones materiales populares como la mampostería de piedra (vista o revocada), coberturas de teja cerámica o la presencia de elementos singulares como enmarcados de sillería.
- b) **Residencial Núcleos Rurales:** parcelas residenciales, combinadas frecuentemente con usos agropecuarios, localizadas principalmente en las entidades menores del término municipal, con tipología tradicional, caracterizadas por la disposición de la edificación de forma aislada o mediante pequeñas agrupaciones, con presencia notable de los espacios libres privados (destacando los tradicionales cierres de parcela) en continuidad visual, y en ocasiones física, con un espacio público poco estructurado. Materialmente, predominan los aparejos de mampostería irregulares (piedra bruta o sillarejo), reinterpretados en las edificaciones más recientes.
- c) **Residencial Colectiva Bloque:** parcelas integradas en el tejido tradicional de Garray, que han sido objeto de intervenciones/sustituciones que difieren de manera sustancial la estructura y tipologías de su entorno (usos, parcelario, alturas,...). Se trata de situaciones singulares, en tipología de bloque aislado o adosado y formando una manzana, ajenas a las predominantes en el núcleo, y que acogen usos de tipo residencial colectivo o terciario.
- d) **Residencial unifamiliar:** de aplicación a áreas con uso predominante residencial, en tipologías de baja o media densidad, que no forman manzana cerrada, correspondientes a nuevos tejidos urbanos en las periferias de Garray. Se pueden diferenciar, en función del modo de agrupación de las viviendas, las siguientes tipologías
 - i. Unifamiliar Aislada, identificada con edificaciones residenciales en parcela independiente, retranqueada en todos sus linderos
 - ii. Unifamiliar Pareada, identificada con edificaciones residenciales agrupadas por parejas, compartiendo un muro medianero y con retranqueos en el resto de linderos
 - iii. Unifamiliar Adosada, formada por agrupaciones de viviendas unifamiliares con acceso independiente, ya sea con parcelas también independientes o agrupaciones en régimen de propiedad horizontal con elementos comunes, compartiendo muros medianeros laterales, manteniendo espacios libres privados frontales y traseros.
- e) **Residencial Planeamiento Asumido:** Ambas ordenanzas se aplica a ámbitos que han sido objeto de desarrollo a través de Planes Parciales previos, y que cuentan con condiciones particulares de ordenación y edificación que son incorporadas a la revisión de las NUM

2. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

RESIDENCIAL TRADICIONAL (R-NT)

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza **R-NT** es de aplicación todos los núcleos urbanos, y tiene por objeto regular las condiciones de edificación de aquellas parcelas y ámbitos del núcleo urbano que responden de manera mayoritaria a estructuras y tipologías arquitectónicas tradicionales, integrando tanto edificación histórica como elementos renovados con diferentes grados de adecuación al entorno. La ordenanza tiene por objeto establecer un conjunto de condiciones que garanticen la preservación de los rasgos tradicionales del conjunto y una adecuada integración de la nueva edificación en el paisaje urbano, propiciando la conservación y recuperación de los elementos tipológicos y materiales característicos de la arquitectura local. La ordenanza es de aplicación a los ámbitos (parcelas, manzanas,...) señaladas en los planos de ordenación con el acrónimo **R-NT**.

La ordenanza R-NT será de aplicación en intervenciones de restauración y rehabilitación de la edificación existente, así como en las de ampliación y de nueva planta que puedan autorizarse siempre que no interfieren visualmente con la edificación primitiva y armonizan con las características compositivas y materiales de la edificación existente en el ámbito de aplicación.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA (a efectos de segregación)

Parcela mínima	La existente, o 100 m ²
Frente mínimo de parcela	6 m
Fondo mínimo de parcela	La existente, o 10 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación/agregación de parcelas que den lugar a parcelas resultantes con frente o superficie inferior al mínimo

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación
Posición de la edificación	La edificación principal se situará preferentemente alineada a vía pública, garantizando en su caso el mantenimiento del frente urbano existente. En aquellas manzanas en las cuales la edificación tradicional preexistente no forme frente a vía pública (fachada coincidente con la alineación), se podrá autorizar la disposición de la edificación en el fondo de parcela, con patio delantero. En parcelas con frente igual o superior a 17 metros será obligatoria la disposición de un retranqueo lateral mínimo de 4 metros a uno de los linderos.
Ocupación de parcela	La superficie máxima ocupada por la edificación principal, con independencia de su posición dentro de la parcela, será la definida en los planos de ordenación. En el espacio de la parcela no definido como R-NT se considera con ordenanza EL-PR
Fondo máximo edificable	No se establece.
Retranqueo a fachada	No se permite.
Retranqueos laterales	En parcelas con frente igual o superior a 17 metros será obligatoria la disposición de un retranqueo lateral mínimo de 4 metros a uno de los linderos.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Todos	
Usos compatibles	Terciario	Comercio Hostelería 1 Oficinas (100% en planta primera, baja o en edificio exclusivo) Despacho profesional	
		Hostelería 2 Espectáculos	En edificio exclusivo
	Equipamiento	Todos	100% en edificio exclusivo
	Industrial	Taller Almacén	Exclusivamente en planta baja
	Espacios libres	Todos	En espacios no edificados
	Servicios urbanos		
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de superficie ocupable y altura que regulan esta ordenanza, o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles.
Altura máxima de fachada	Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establece una altura máxima de 2 plantas (B+I) y 6,30 m, que puede alcanzar las 3 (B+II) y 9,10 m en parcelas donde se indica expresamente. La altura máxima de las edificaciones complementarias será de una planta.
Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales.
Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales.
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima será de 35°. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes. No se permitirán cambios de pendiente, ni cubierta plana.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos y sobreáticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios tipo velux situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.

Únicamente se admitirán barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona. En los casos de sustitución de edificaciones se recuperarán las barandillas tradicionales existentes que cumplan las condiciones de seguridad exigibles.

Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales del entorno (Ver condiciones estéticas generales) Se mantendrá el orden compositivo y proporciones generales de los edificios del entorno, con predominio del macizo sobre el hueco, que tendrán preferentemente proporción vertical.

Se prohíbe expresamente el uso de carpinterías de aluminio en su color natural, y de ladrillo hueco visto o ladrillo no tratado

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en todos los casos.

Las plantas bajas mantendrán unidad compositiva con el resto de la fachada. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de esos elementos a su estado original.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, análogo al de las fachadas.

La cubierta será en todos los casos, inclinada, y de teja curva en color rojo. Se prohíben las cubiertas planas y petos en aleros.

OBSERVACIONES

Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,50 m. de altura respecto a la edificación colindante

Balcones y terrazas: autorizados, de longitud superior al hueco en 25 cm por cada lado y vuelo de 60 cm. Se autorizan miradores acristalados, de longitud máxima de 1/3 de la fachada, y vuelo de 60 cm. En ambos casos deben separarse de las edificaciones colindantes una distancia igual o superior al vuelo. El grueso del elemento sustentante será igual o menor de 10 cm

Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados similares a los de la fachada —chimeneas, shunt—, no pudiendo superar la altura máxima de cumbrera en más de 1,00 m. Las instalaciones en cubierta se localizarán preferentemente en los faldones volcados hacia patios o espacios interiores de parcela.

Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 10 cm. del plano de fachada y serán ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Se prohíben las instalaciones vistas en fachada.

RESIDENCIAL NÚCLEOS RURALES (R-NR)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **R-NR** es fijar las condiciones particulares de edificación de las tipologías residenciales tradicionales ubicadas principalmente en las entidades menores del término municipal. Se trata de conjuntos heterogéneos o solares vacantes entre edificaciones de borde urbano, tanto en las condiciones de parcela como en la disposición de la edificación y los usos admisibles, coexistiendo lo residencial con diferentes niveles de usos productivos tradicionales (agropecuarios, talleres...), manteniendo de manera generalizada las condiciones propias de los asentamientos tradicionales serranos y con una importante presencia de espacios no ocupados por la edificación.

La Ordenanza de Residencial Núcleos Rurales es de aplicación a las manzanas o parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código **R-NR**.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	150 m ²
Frente mínimo de parcela	8 m
Condiciones segregación y agregación	Se deberá mantener la estructura parcelaria tradicional existente. No obstante se autorizarán segregaciones que cumplan con las condiciones de parcela y frente mínimo. Las agregaciones se autorizan únicamente en aquellas parcelas existentes que no cumplan las dimensiones mínimas.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación
Ocupación de parcela	El límite de ocupación de la parcela será inversamente proporcional a su superficie, de acuerdo al siguiente cuadro: • Superficie <125 m² 100% • 125-250 m² 85 % • 250 – 400 m² 70 % • > 400 m² 50 %
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	No se exigen. Caso de disponerse, serán del al menos 3 m
Retranqueos laterales	No se exigen. Caso de disponerse, serán del al menos 3 m
Retranqueo de fondo	No se exigen. Caso de disponerse, serán del al menos 3 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Unifamiliar	
Usos compatibles	Terciario	Comercio Despacho profesional Hostelería 1	
		Hostelería 2 Servicios del automóvil	100% en Edificio Exclusivo
	Equipamiento	Todos	100% en Edificio Exclusivo
	Industrial	Taller Almacén	
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	En espacios libres de parcela
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	1,50 m ² /m ²
Condiciones de cómputo de edificabilidad	Según condiciones particulares. Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres o más de sus lados
Altura máxima de fachada	B+I, 6,30 m.
Cuerpos volados y elementos salientes	Balcones y terrazas: autorizados, de longitud superior al hueco en 25 cm por cada lado y vuelo de 60 cm. Se autorizan miradores acristalados, de longitud máxima de 1/3 de la fachada, y vuelo de 60 cm. En ambos casos deben separarse de las edificaciones colindantes una distancia igual o superior al vuelo. El grueso del elemento sustentante será igual o menor de 10 cm
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 35°. En rehabilitaciones se conservará la pendiente y volumetría existentes. No se permitirán cambios de pendiente. Se permite la cubierta plana. También los planos de terrazas siempre y cuando la superficie plana no supere el 30% de la superficie total y quede totalmente inscrito en los planos inclinados

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

No será obligatoria la ocupación de la totalidad del frente con la edificación, pudiendo retranquearse a los linderos en las condiciones de ocupación indicadas anteriormente. Los espacios libres privados deberán estar ajardinados al menos en un 40 % de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas. Se permite el desarrollo de actividades agropecuarias como huertos o pequeñas plantaciones frutales. En núcleos menores, en aquellas calles de menos de 1,50 metros de ancho, solo se permite abrir huecos de ventilación e iluminación de un máximo de 0,50 m x 0,50 m. Para cumplir el mínimo de superficie de ventilación e iluminación, deberán realizarlo a alguna otra fachada con mayor ancho o a espacios libres interiores de la parcela en los que pueda inscribirse una circunferencia de 3 metros de diámetro. Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en todos los casos.

Los cerramientos de parcela con la vía pública, deberán formalizarse con soluciones tradicionales de la zona, preferentemente con acabado exterior en mampostería de hasta 2 metros de altura rematados con teja árabe, según la disposición habitual en la localidad.

OBSERVACIONES

La cubierta inclinada será de teja curva en color rojo. Se prohíben petos en aleros. Se prohíbe la descomposición de la planta baja en semisótano y entresuelo, así como los áticos y sobreáticos. Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.. Únicamente se admitirán barandillas de protección de cerrajería de tipo tradicional, en color oscuro, y tendrán dominante compositiva vertical, pudiendo formar dibujos al modo de los tradicionales en la zona. En los casos de sustitución de edificaciones se recuperarán las barandillas existentes que cumplan las condiciones de seguridad exigibles. Los materiales de fachada, cerramientos de parcelas y cubierta serán los tradicionales: sillería o mampostería de piedra natural, entramados de madera con entrepaños de ladrillo macizo, enfoscados fratasados en muros exteriores, o ladrillo. Los colores permitidos son: ocre, pardo, rojizo, tierra y similares. Colores prohibidos: negro, azul, verde, amarillo. Se prohíbe expresamente el uso de aluminio en su color natural y ladrillo hueco visto. No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas. Se prohíben las instalaciones vistas por fachada. Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes. Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada — chimeneas, shunt— y superarán la altura máxima de cumbrera entre 0,50 y 1,00 m. Las instalaciones vistas — antenas, paneles solares, etc. — se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela. Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

RESIDENCIAL COLETIVO BLOQUE (R-BL)

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ordenanza **R-BL** regula las condiciones particulares de edificación y ordenación de aquellas parcelas, situadas dentro de los tejidos urbanos tradicionales, que han sido objeto de actuaciones edificatorias ajenas, desde el punto de vista de su tipología, parcelación, usos, ocupación de la parcela, etc. a las características arquitectónicas de su entorno. Se trata, con carácter general, de sustituciones recientes, en tipologías de bloque aislado, adosado a otra edificación o formando manzanas completas, de mayor densidad que las parcelas históricas y ejecutados con soluciones materiales contemporáneas. Esta ordenanza tiene por objeto permitir el mantenimiento de estos elementos arquitectónicos que, aún ajenos al carácter de los tejidos en los que se sitúan, permiten acoger usos no compatibles con las tipologías tradicionales como residenciales colectivos, terciarios intensivos,...

La Ordenanza Residencial Colectivo en Bloque es de aplicación a las manzanas o parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código **R-BL**.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	500 m ²
Frente mínimo de parcela	20 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no cumplan las condiciones de parcela mínima.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación, teniendo carácter obligatorio
Ocupación de parcela	La planta baja podrá ocuparse en su totalidad por la edificación
Fondo edificable	El señalado en los planos de ordenación. En defecto de indicación expresa el fondo máximo será de 14 m
Retranqueo a fachada	No se exigen. Caso de disponerse, serán del al menos 3 m
Retranqueos laterales	No se exigen. Caso de disponerse, serán del al menos 3 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Todos	
Usos compatibles	Terciario	Comercio Hostelería 1 y 2 Espectáculos (únicamente en espacios cerrados) Despacho profesional Oficinas (100% en planta primera, baja o en edificio exclusivo)	Nunca por encima del uso de vivienda, a excepción de Despachos profesionales (en cualquier planta)
	Equipamiento	Todos	En Planta baja o en edificio exclusivo
	Industrial	Taller Almacén	Únicamente en plantas baja y bajo rasante.
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Patios	En espacios no edificados
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	1,75 m ² /m ² , salvo indicación expresa en plano
Altura máxima de fachada	Según número de plantas, indicado en los planos de ordenación. Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Con carácter general se establecen los siguientes límites de altura de la edificación B+II: 9,30 m
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 35º

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

No se permitirán frentes continuos de más de 20 metros.

OBSERVACIONES

Se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, según condiciones generales. La iluminación del bajo cubierta se efectuará con lucernarios tipo velux situados en el plano del faldón. Los ejes de dichos lucernarios se situarán alineados con los huecos de fachada.

Se autorizan únicamente las cubiertas inclinadas con alero horizontal, con cubrición de teja curva, prohibiéndose expresamente la cubierta plana, mansardas y buhardillas. Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada —chimeneas, shunt— y no podrán superar la altura máxima de cumbrera en más de 1,00 m. Las instalaciones vistas —antenas, paneles solares, etc.— se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela.

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (R-U)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **R-U** es fijar las condiciones particulares de tipologías de edificación unifamiliar. Se establecen dos niveles:

- AI: edificación aislada
- PA: edificación pareada.
- AD: edificación adosada.

La Ordenanza Residencial Unifamiliar es de aplicación a las parcelas, manzanas y sectores señalados en los planos de ordenación con el código **R-AI, R-PA o R-AD**

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	AI: 400 m ² ; PA: 200 m ² (por vivienda) ; AD: 150 m ²
Frente mínimo de parcela	AI: 16 m ; PA: 8 m ; AD: 6 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan las dimensiones de la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela	AI: <40 % ; PA: < 55 % ; AD: < 75% En el resto de parcela se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente construcciones auxiliares que no superen el 10% de la superficie libre de la parcela. Dichas construcciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales.
Fondo edificable	No se limita
Retranqueo a fachada	AD: 0 o mayor de 3 m. AI, PA: mayor de 3 m
Retranqueos laterales	AD: No se permiten, a excepción de en los linderos extremos de la hilera, con un mínimo de 3 m AI mayor de 2,5 m; PA mayor de 2,50m en el lindero lateral libre:
Retranqueo de fondo	Mayor de 2,5 m Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Residencial	Unifamiliar	
Usos compatibles	Terciario	Hostelería 1 Despacho profesional	
	Equipamiento	Todos	100% en Edificio Exclusivo
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	En espacios sin edificación
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	Al: 0,80 m ² /m ² ; PA: 1,20 m ² /m ² ; AD: 1,60 m ² /m ²
Altura máxima de fachada	B+1 / 6,30 m, medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Frente máximo de edificación	El conjunto de viviendas adosadas no podrán superar los 40 m lineales
Cuerpos volados y elementos salientes	Se admiten según las condiciones indicadas generales, manteniendo 3.00 m de altura libre en planta baja
Cuerpos volados y elementos salientes	Según condiciones generales. Los miradores y cuerpos cerrados tendrán como máximo un frente de 2 m en cada vivienda
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32°. Se permite la cubierta plana y las terrazas completas integradas en los planos inclinados de cubierta
Aparcamiento y Garaje	Los garajes que no se integren en la edificación principal deberán situarse en planta baja, adosándose a una medianera, con un frente máximo de 4 m Las rampas de garaje tendrán una plataforma previa de pendiente menor del 5% y una anchura mínima de 3 m. y al menos 5 metros de fondo incluyendo el ancho de la acera, hasta la calzada

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Las chimeneas, barbacoas u otros elementos anexos al edificio situados en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

El frente máximo continuo de viviendas adosadas en proyecto unitario, no deberá superar en ningún caso los 40 m, debiendo en este caso dejar un paso no inferior a 3 m de ancho en toda la extensión del recorrido. Cuando se proyecten conjuntos de adosados que superen esta dimensión, se deberán fraccionar cumpliendo esta dimensión máxima. Estas unidades no podrán situarse en planta sobre un mismo eje (alineadas), siendo obligatoria la introducción de quiebros o desplazamientos en los ejes de cada una de las unidades respecto a las demás.

No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas debiendo existir en conjuntos de adosadas un retranqueo mínimo de la fachada lateral de las viviendas de cada extremo de 3 m. Esta fachada deberá tener tratamiento similar en materiales y composición al resto de la envolvente.

Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.

OBSERVACIONES

Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,50 m. de altura respecto a la edificación colindante

RESIDENCIAL PLANEAMIENTO ASUMIDO (R-AS)

DEFINICIÓN

La Ordenanza **R-AS** se asigna a aquellos sectores cuya ordenación detallada ha sido fijada por instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyas determinaciones son asumidas íntegramente por la presentes NUM. Las condiciones particulares aplicables serán las establecidas de dichos instrumentos. Se establecen por lo tanto dos niveles, correspondientes a cada uno de los ámbitos de planeamiento incorporado:

La Ordenanza Planeamiento Asumido es de aplicación a los ámbitos anteriores, señalados en los planos de ordenación con el código **R-AS P2-2** o **R-AS P3**.

Serán de aplicación supletoria las condiciones generales establecidas por las presentes NUM, que reemplazan a las anteriores NNSS.

RESIDENCIAL PLAN PARCIAL 2 (R-AS P2-2)

CONDICIONES.

Se transcriben a continuación, las determinaciones establecidas por el Instrumento de desarrollo del Plan Parcial P2-2

“2.- ORDENANZAS REGULADORAS. NNSS

2.1.- NORMAS GENERALES.

2.1.1.- **AMBITO DE APLICACIÓN.** Las presentes ordenanzas reguladoras, los documentos gráficos de ordenación y el resto de la normativa desarrollada por el Plan Parcial, será de aplicación, en todo el ámbito delimitado del polígono de actuación, desde el momento en que se publique el acto de aprobación definitivo en el Boletín Oficial.

2.1.2.- **VIGENCIA Y REVISIÓN.** La vigencia del Plan Parcial será indefinida, pudiendo ser objeto de modificaciones, conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

2.1.3.- **LICENCIA DE OBRAS.** Están sujetos a licencia de obras, todos los actos contenidos en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanística. El Ayuntamiento de Garray podrá otorgar licencia de edificación, aun cuando no estén finalizadas las obras de urbanización siempre y cuando el promotor se comprometa a la urbanización simultánea.

2.1.4.- **LICENCIA DE OCUPACION.** Será preceptiva para la ocupación de la edificación de nueva planta, el otorgamiento por parte del Ayuntamiento de la licencia correspondiente. Para otorgar la citada licencia será preciso que la edificación cuente con los servicios e infraestructuras previstos en el Proyecto de Urbanización.

2.2.- **USOS DEL SUELO** De acuerdo con las NNSS - Garray - modificación puntual polígono P. 2.2., contemplan las siguientes normas urbanísticas.

2.2.1.- **CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.** Los polígonos que integran el Suelo Urbanizable deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales, respetando las determinaciones de carácter general contenidas en las Normas Subsidiarias Municipales y en sus Planos.

2.2.2.- **CONDICIONES DE USO, SUPERFICIE Y VOLUMEN** Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones requeridas por la vigente Normativa de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla y León y desarrolladas por su Reglamento de Planeamiento (Art. 43 a 64), los Planes Parciales deberán ajustarse a las siguientes determinaciones de carácter general, amén de lo recogido en las fichas urbanísticas que se recogen en el anexo a estas normas (Subsidiarias Municipales): Polígono industrial P-1: Edificabilidad sobre superficie bruta de polígono: 1,5 m³/m² Usos, alturas, retranqueos y condiciones estéticas: los mismos que para la ordenanza 3.1.3.6. **INDUSTRIA EN CASCO EXISTENTE.** Polígonos de Dotaciones Privadas y Equipamientos P-6.1, 6.2 y 6: Edificabilidad sobre superficie bruta de polígono según área de reparto B. Usos, alturas, parcela mínima, retranqueos y condiciones estéticas: los mismos que para la ordenanza 3.1.3.5.: **ORDENANZA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS** y 3.2.4.1.: **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN AISLADA EN AMPLIACIÓN DE CASCO.** Polígonos de Edificación Aislada P-3.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 y 6.3 y Polígonos de Edificación Adosada pareada P-2.2 y 5: Edificabilidad sobre superficie bruta de polígono: 0,25 m²/m². Tipologías admitidas Edificación aislada en Polígonos P-33.1, 3.2, 3.3, 4.1, 4.2 y 6.3 y Edificación adosada/pareada en Polígonos P-2.2 y 5. Usos, alturas, parcela mínima, retranqueos y condiciones estéticas: los mismos que para la ordenanza 3.2.4.1.: **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN AISLADA Y ADOSADA EN AMPLIACIÓN DE CASCO.**

3.- **ORDENANZAS REGULADORAS. EDIFICACIÓN PAREADA** Es una edificación agrupada formada únicamente por dos edificios contiguos.

3.1.- **USOS** Uso genérico residencial

3.2.- **USO CARACTERÍSTICO** Vivienda unifamiliar

3.3.- **TIPOLOGÍA** Vivienda unifamiliar pareada o adosada con zona libres de carácter privado

3.4.- **PARCELA MÍNIMA** De acuerdo con las especificaciones e imperativos de las NNSS de Garray, al menos 250 m² (Boletín Oficial de la Provincia nº75 de fecha 1/VI/96 página 20, Cuadro nº 3)

3.5.- **OCUPACIÓN DE PARCELA**

La edificación podrá ocupar la franja de superficie marcada como tal en el plano nº 10 “Parcelación indicativa, superficies y alineaciones”.

3.6.- **PATIOS** No se consideran, en todo caso cumplirán con las normas higiénicas de aplicación.

3.7.- **ALINEACIONES Y RASANTES** Las alineaciones son libres siempre que la construcción se desarrolle dentro de los límites de la franja de edificación. El fondo máximo de las edificaciones será 15,00 m respecto a la citada franja. Se podrán realizar campos volados con una dimensión máxima de 1,00 m. La planta de sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

3.8.- **ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS** El número máximo de plantas será el señalado en los planos de adecuación correspondientes, el número de plantas es de dos y la altura permitida sobre rasante en de 6,30 m permitiéndose aprovechamiento bajo cubierta.

3.9.- **EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad resultante será la de aplicarlos parámetros establecidos en el área de reparto correspondiente, Área B.

4.- **ORDENANZAS REGULADORAS. EQUIPAMIENTO**

4.1.- **USOS** Equipamiento de carácter público

4.2.- **TIPOLOGÍA** Edificación con frente de fachada sin definir alineación interior de manera que pueda tener el carácter de construcción aislada.

4.3.- **PARCELA MÍNIMA** No se establece

4.4.- OCUPACIÓN PARCELA La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

4.5.- PATIOS No se consideran, en todo caso cumplirán con las normas higiénicas de aplicación.

4.6.- ALINEACIONES: Las alineaciones serán libres, dentro de la franja establecida.

4.7.- ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y NUMERO DE PLANTAS El número máximo de plantas se establece en dos plantas y 6,30 m de altura máxima. El Ayuntamiento podrá excepcionalmente admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación.

4.8.- EDIFICABILIDAD: La edificabilidad es la resultante de la aplicación de la Normativa de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Castilla y León que requiere una superficie dedicada a equipamientos de 1054,61 m².

5.- CONDICIONES ESTÉTICAS. Las edificaciones buscarán un respeto del carácter del casco inmediato, pero sin caer en fáciles mimetismos, por lo que se invita expresamente a sus diseñadores a la realización de una arquitectura moderna, que recogiendo el lenguaje de lo tradicional se exprese con nuevas formas y composiciones, evitando el simple pastiche populista y conservador.

Los muros de cerramiento se realizarán preferentemente en piedra o bien irá revocados y pintados en colores acordes con los dominantes en el casco. Si se emplean paramentos de ladrillo visto, no se realizarán llagueados, enrasándose el mortero con las caras exteriores.

Se prohíbe expresamente pintar paredes en color blanco, en superficies superiores a 8 m².

Las cubiertas serán siempre inclinadas, con pendientes máxima de 33 grados y teja de color rojo, o similares. Excepcionalmente, en edificaciones no destinadas a vivienda se permite el uso de placas de fibrocemento (uralita) de color rojo. En el caso de edificaciones mixtas de almacenaje agrícola y vivienda, se recomienda la solución expresada en las pág. 36 y 44, englobando la 1ª planta (con uso de almacén) en la prolongación de la cubierta de la planta. En esas circunstancias, la altura de la planta baja podrá superar los 3,50 m. libres (altura máxima de planta baja) Pequeños talleres o almacenes agrícolas y usos ganaderos con limitación de las superficies máxima según el cuadro nº 1 (Pag. 24)

6.- CONDICIONES DE SUPERFICIE Y VOLUMEN.

Son las que se desprenden del siguiente cuadro.

CUADRO Nº 3 APROVECHAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN AISLADA Y ADOSADA EN AMPLIACIÓN DE CASCO					
	Parcela mínima	Edif. m ² /m ²	Altura máx.	Retranqueos	% ocupación
AISLADA (simple)	600 m ²	0,60	6,30 m	3 m	30%
ADOSADA	250 m ²	0,60	6,30 m	3 m	

(Salvo en linde adosada)

44

RESIDENCIAL PLAN PARCIAL 3 (R-AS P3)

CONDICIONES

Se transcriben a continuación, las determinaciones establecidas por el Instrumento de desarrollo del Plan Parcial P3

“ORDENACION DETALLADA DEL SECTOR 3.

B. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. ORDENANZA RESIDENCIAL DE EDIFICACION ADOSADA , PAREADA Y AISLADA EN AMPLIACIÓN DE CASCO ESPECIFICA PARA LAS PARCELAS DEL SECTOR 3 POLIGONOS 3.1, 3.2 y 3.3.

Es una edificación aislada, agrupada formada por 2 edificios contiguos (pareada) o varios contiguos (adosada). Podrán mancomunarse una serie de ellas conformando un vial privado de acceso a las mismas y compartiendo garajes, acceso, etc.; el acuerdo de mancomunidad se reflejara en el proyecto de compensación.

Se contemplan tres modalidades:

- ADOSADA : Puede tener contacto con otras edificaciones por ambos linderos.
- PAREADA: Puede tener contacto con otras edificaciones por un solo lindero.
- AISLADA: Sin contacto con otras edificaciones.

1.1. CONDICIONES DE USO.

Residencial unifamiliar y usos públicos o semipúblicos.

USO PREDOMINANTE O CARACTERISTICO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1.2. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

Se admiten como construcciones complementarias de la vivienda unifamiliar a realizar dentro de cada parcela, las siguientes:

Garaje; vestuarios; lavadero; piscinas; cobertizos; invernaderos; barbacoas; leñeras.

En la realización de estas construcciones complementarias, se verificara el cumplimiento de las prescripciones de estas Ordenanzas. Las construcciones complementarias, computaran a efectos de edificabilidad, siempre y cuando sean construcciones cubiertas y cerradas por mas de dos lados, excepto construcciones dedicadas a garajes o instalaciones al servicio de la edificación en planta baja y hasta un máximo de 25 m².

1.3. APARCAMIENTOS

Toda vivienda que se edifique en el polígono, dispondrá con carácter obligatorio de una plaza de aparcamiento, ubicada dentro de la parcela y en lugar cubierto y cerrado además de las 364 plazas ubicadas en suelo público.

1.4. TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Vivienda unifamiliar pareada, adosada o aislada con zonas libres de carácter privado.

1.5. PARCELA MINIMA

Se fija una parcela mínima de 200 m² tanto para edificación adosada como pareada y de 315 m² para la aislada. A efectos de cumplimiento de la parcela mínima podrá mancomunarse una parte de ellas formando un vial privado de acceso a las mismas, reflejándose el acuerdo de mancomunidad en el proyecto de compensación.

1.6. OCUPACION DE PARCELA

La edificación podrá ocupar la franja de superficie edificable marcada como tal en el plano. Franjas de edificación y retranqueos" la ocupación máxima en todo caso no superara el 45 % de las parcelas de edificación pareada y adosada y el 30 % en las parcelas de edificación aislada. El plano cuenta con la representación de las envolventes máximas de las edificaciones que se podrán colocar sobre cada parcela, que podrá variar ligeramente su posición en la parcela sin aumentar la ocupación. Por el exterior de la línea que representa el volumen edificable solamente se podrán edificar garajes en planta baja, porches o vuelos sin superar la superficie máxima edificable para cada parcela.

1.7. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano mediante la definición del viario y los espacios libres, establece un conjunto de parcelas edificables delimitadas por las alineaciones exteriores públicas, y fija las rasantes de las mismas. Así mismo, se establecen las áreas edificables para cada una de las parcelas dentro de las cuales habrán de situarse las edificaciones mediante un retranqueo de 3 m de las alineaciones exteriores a viales. Las alineaciones son libres siempre que la construcción se desarrolle dentro de los límites de la franja de edificación que definen la envolvente máxima. El fondo máximo de las edificaciones será de 15,00 m dentro de la citada franja. Se podrán realizar cuerpos volados con una dimensión máxima de 1,20 m. La planta sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela.

1.8. ALTURAS DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas será el señalado en los planos de ordenación correspondientes, el número de plantas es de dos y la altura permitida sobre rasante es de 6,30 m medida desde la rasante de la calle permitiéndose aprovechamiento bajo cubierta. En cubiertas con pendiente a 1 sola agua en la que el alero coincide con la cumbrera por condiciones estéticas se permitirá que este alero-cumbrera supere en 1 m. la altura máxima permitida ya que se trata de la altura máxima de la edificación y siempre es menor que la cumbrera de una cubierta tradicional.

1.9. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad resultante será la de aplicar los parámetros establecidos en el área de reparto correspondiente, Área C. El semisótano destinado a garaje no computará en una superficie máxima de 25 m², se entiende por planta semisótano la que tiene el punto inferior de su forjado de techo a una altura menor de 1,50 m de la rasante de la acera.

1.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones buscarán un respeto al carácter del casco inmediato, pero sin caer en fáciles mimetismos, por lo que se invita expresamente a sus diseñadores a la realización de una arquitectura moderna, que, recogiendo el lenguaje de lo tradicional se exprese con nuevas formas y composiciones, evitando el simple pastiche populista y conservador. Los muros de cerramiento que lindan con el viario se realizarán preferentemente en piedra, madera, o bien irán revocados y pintados en colores ocres o con morteros monocapa. Las cubiertas podrán ser inclinadas, con pendiente máxima de 35 grados y teja de color rojo, o similares. Así mismo se permiten las cubiertas planas.

1.11. CONDICIONES DE SUPERFICIE Y VOLUMEN.

Son las que se desprenden del siguiente cuadro:

CUADRO Nº3 APROVECHAMIENTO PARA EDIFICACION PAREADA Y ADOSADA EN AMPLIACION DE CASCO ESPECIFICA PARA LAS PARCELAS DEL SECTOR 3 POLIGONOS 3.1.,3.2. Y 3.3.			
PARCELA MINIMA	SUP. EDIF. MAXIMA	ALTURA MAXIMA	% OCUPACION
PAREADA 200 (simple)	La adjudicada	6,30 m.	45 % máximo
ADOSADA 200		6,30 m.	45 % máximo
ASLADA 315		6,30 m.	30 % máximo

No se permitirán hileras longitudinales superiores a 72 m. (para las viviendas adosadas) o 20 m. para las viviendas pareadas, a cuyo efecto, se diseñarán quiebros o salientes de garajes hacia la zona de retranqueo de anchura y profundidad mínimos de 3 m., para que no se vean los paramentos continuos longitudinales tan largos. En caso de plantearse vivienda unifamiliar pareada, deberá presentar proyecto común y ejecutarse simultáneamente.

1.12. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION.

Los retranqueos se realizarán conforme al plano Nº 5. Como norma general será obligatorio el retranqueo de 3 m. a los linderos con las siguientes excepciones:

- Los garajes en planta baja podrán ocupar la zona de retranqueo para evitar paramentos continuos y quebrar las líneas de edificación, estos tendrán una altura máxima de 3 m.
- En caso de adosamiento a otra vivienda o a viales peatonales.
- Los vuelos abiertos en planta 1ª.

2.2 ORDENANZA REGULADORA DE EQUIPAMIENTO CULTURAL PÚBLICO

2.2.1. USOS

Equipamiento Cultural de carácter público y los compatibles con la preservación de B.I.C. del Campamento Romano Alto Real y el Cerco de Escipión.

2.2.2. NIVEL DE PROTECCION.

PROTECCION INTEGRAL.- De acuerdo con la Normativa Arqueológica incluida en la presente modificación puntual

2.3. ORDENANZAS EQUIPAMIENTO

2.3.1. USOS

Equipamiento de carácter privado que se destine a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religiosos, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos.

2.3.2 TIPOLOGIA

Edificación con carácter de construcción aislada.

2.3.3. PARCELA MINIMA

No se establece

2.3.4. OCUPACION PARCELA

La edificación podrá ocupar el 30 % de la superficie de parcela.

2.3.5. PATIOS

No se consideran, en todo caso cumplirán con las normas higiénicas de aplicación.

2.3.6. ALINEACIONES

Las alineaciones serán libres, dentro de la franja establecida.

2.3.7. ALTURAS DE LA EDIFICACION Y NUMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas se establece en dos plantas y 6,30 m. de altura máxima. El Ayuntamiento podrá excepcionalmente admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación.

2.3.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima corresponde a 180,50 m² de uso característico con un coeficiente de ponderación de 0,5 para el uso equipamiento."

Artículo 151. Ordenanzas de edificación terciarias

Se corresponde con parcelas y edificaciones que acogen usos terciarios en sus diferentes categorías (comercial, oficinas, hostelero, hotelero...) como uso exclusivo, con tipologías edificatorias que no pueden ser asimiladas a la de la edificación tradicional.

1. Se define la siguiente ordenanza con uso predominante terciario

- a) **Terciario General:** Corresponde a las edificaciones destinadas a la prestación de servicios privados.

2. Las condiciones particulares para esta ordenanza se detallan en la Ficha adjunta.

TERCIARIO GENERAL (T-GE)

DEFINICIÓN

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones particulares de edificación en parcelas destinadas a prestar servicios terciarios de titularidad privada.

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **T-GE**.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	150 m ² .
Frente mínimo de parcela	15 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela	Menor del 75 %
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	No se establece. En caso de disponerse, será como mínimo de 3 m
Retranqueos laterales	No se establece. En caso de disponerse, será como mínimo de 3 m
Retranqueo de fondo	No se establece. En caso de disponerse, será como mínimo de 3 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Terciario	Todos	
Usos compatibles	Equipamiento	Todos	100% en edificio exclusivo
	Residencial	Vivienda unifamiliar	Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m ²
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	
Usos Prohibidos	Todos los demás.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	2,00 m ² /m ²
Altura máxima de fachada	B+II / 9,30 m. sobre rasante. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32º
Aparcamiento	Deberá preverse las plazas de carga y descarga y de aparcamiento privado de todos los vehículos vinculados a los usos que se desarrollen en la parcela, de acuerdo a las condiciones generales establecidas en esta normativa

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.

El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado en al menos un 25 % de su superficie.

Artículo 152. Ordenanzas de edificación industrial

Este grupo de ordenanzas se aplica a parcelas que acogen usos productivos de tipo industrial (transformación y almacenaje de materias primas), en edificación exclusiva o combinada con usos terciarios de venta.

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante industrial

- a) **Industria Taller:** Edificaciones, aisladas o integradas en ámbitos de uso predominante industrial, de pequeño y mediano tamaño, compatibles en su entorno con otros usos de tipo productivo, terciario o agropecuario.
- b) **Industria Urbana:** Parcelas de uso exclusivo industrial, de gran volumen edificado o actividades incompatibles con otros usos, agrupadas formando polígonos industriales.

3. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

INDUSTRIA TALLER (I-TA)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **I-TA** es fijar las condiciones particulares de edificación en zonas urbanas con pequeños establecimientos industriales ubicados en parcelas exclusivas, en entornos de uso predominante residencial

Es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) y sectores señalados en los planos de ordenación con el acrónimo **I-TA**

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo de parcela	15 m
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes tengan dimensión inferior a la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Serán las marcadas en el plano de ordenación detallada, que son obligatorias.
Ocupación de parcela	La superficie ocupable es la definida por las alineaciones y retranqueos, hasta un máximo del 75% de la parcela. Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja, sin exceder del 10% de la superficie total del área no edificable
Retranqueo a fachada	No se permite
Retranqueos laterales	0 o mínimo 3 m
Retranqueo de fondo	No es obligatorio. Si existe, será al menos de 3 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Industrial	Industria Taller	
Usos compatibles	Industrial	Almacén	
	Residencial	Vivienda unifamiliar	Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m ²
	Terciario	Comercio Oficinas Hostelería 1 Espectáculos Servicios del automóvil	Los usos de comercio y oficinas se autorizan únicamente vinculados a la actividad industrial principal, con una superficie máxima conjunta del 20%. El uso de Hostelería 1 se admite únicamente para comedores privados al servicio del personal de la actividad.
	Equipamiento	Todos	
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	La definida por las condiciones de volumen (ocupación y altura máximas)
Altura máxima de fachada	B+I / 7,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto
Altura máxima de cumbrera	3,00 m sobre altura máxima de fachada
Cuerpos volados y elementos salientes	Permitidos según condiciones generales, debiendo quedar en todo caso dentro de la parcela

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de fachadas, cubiertas y cerramientos cumplirá las condiciones establecidas en la ordenanza R-NR.

INDUSTRIA URBANA (I-UR)

DEFINICIÓN

El objeto de la Ordenanza **I-UR** es fijar las condiciones particulares de las industrias existentes de Gorosabel y Gepisa.

Es de aplicación a las parcelas, manzanas y sectores señalados en los planos de ordenación con el acrónimo **I-UR**

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima	500 m ²
Frente mínimo de parcela	15 m o el actual si éste fuese inferior
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes tengan dimensión inferior a la parcela mínima. No podrán segregarse parcelas que hayan consumido su edificabilidad

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Alineaciones	Las indicadas en el plano de ordenación detallada
Ocupación de parcela	La superficie ocupable es la definida por las alineaciones y retranqueos, hasta un máximo del 80% de la parcela. Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja, sin exceder del 5% de la superficie total del área no edificable
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	Al menos de 5 m
Retranqueos laterales	4 m.
Retranqueo de fondo	Al menos de 4 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Industrial	Industria urbana	
Usos compatibles	Industrial	Taller Almacén	
	Residencial	Vivienda unifamiliar	Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m²
	Terciario	Comercio	Hasta un máximo de 500 m² de zona de venta
	Equipamiento	Todos	
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	
Usos Prohibidos	Todos los demás		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Altura máxima de fachada	10,00 m con carácter general. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellas instalaciones y elementos singulares que se requieran por las características de la actividad a implantar, siempre que queden suficientemente justificadas en el correspondiente proyecto
Cuerpos volados y elementos salientes	Permitidos según condiciones generales, debiendo quedar en todo caso dentro de la parcela
Aparcamiento / carga y descarga	Adicionalmente a la dotación mínima regulada en el Artículo 129, deberán preverse en el interior de la parcela las plazas de carga y descarga y, en su caso, de aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros espacios libres interiores Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se cumplan las condiciones establecidas para los espacios de carga y descarga

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Se admite la tipología de naves nido, entendidas como el conjunto de edificaciones de uso industrial consistente en una serie de naves adosadas por sus linderos laterales, con un frente a vía pública, en régimen de división horizontal. Cada una de las naves que formen un conjunto de estas características tendrá una superficie mínima de 200 m², y si el acceso se realiza por un vial de acceso privado, éste tendrá al menos 8 m de anchura.

La composición de fachadas y cerramientos será libre, debiendo adaptarse en todo caso al entorno en lo referente a materiales, colores y texturas. En particular no se admiten fachadas de bloque de hormigón gris o ladrillo hueco.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a materiales y construcción, igual a las fachadas.

Las porciones de parcela no ocupables por edificación tendrán la consideración de Espacio Libre Privado, no permitiéndose su segregación de la parte edificada.

Artículo 153. Ordenanzas de edificación equipamiento

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante equipamiento:

- a) **Equipamiento público:** Corresponde a las edificaciones destinadas a la prestación de servicios básicos para la comunidad de titularidad pública.
- b) **Equipamiento privado:** Corresponde a las edificaciones destinadas a la prestación de servicios básicos para la comunidad de titularidad privada.

2. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ-PU)

DEFINICIÓN

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones urbanísticas particulares en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público.

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EQ-PU**.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	250 m ² o la definida en los planos de ordenación si fuese inferior
Frente mínimo de parcela	No se establece
Condiciones segregación y agregación	Sólo se permite en el caso de necesitar dividir el uso, sin que en ningún caso pueda dar lugar a parcelas inferiores a la mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela	80% o la existente si fuese superior; 100% en parcelas <de 600m ²
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	No se establece
Retranqueos laterales	No se establece
Retranqueo de fondo	No se establece

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental	
Uso predominante	Equipamiento	Público	
Usos compatibles	Residencial	Vivienda unifamiliar	Máximo de 1 vivienda, destinada a la guarda de la instalación, de superficie inferior a 150 m ²
	Servicios urbanos		
	Espacios libres	Todos	
Usos Prohibidos	Todos los demás.		

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de volumen máximo edificable, o la existente en el caso de Rehabilitación de edificios incluidos en el catálogo En los usos de nueva implantación, la edificabilidad máxima será de 2,00 m ² /m ² , que deberá reducirse a 1,50 m ² /m ² en el caso de equipamientos vinculados a la educación, y a 1,00 m ² /m ² en equipamientos deportivos
Altura máxima de fachada	B+III/12,30 m sobre rasante
Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32º. Se permite cubierta plana.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.

El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado.

EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (EQ-PR)

DEFINICIÓN

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento privado.

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EQ-PR**.

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	200 m ² o la definida en los planos de ordenación si fuese menor
Frente mínimo de parcela	No se establece
Condiciones segregación y agregación	Sólo se permite en el caso de necesitar dividir el uso, sin que en ningún caso pueda dar lugar a parcelas inferiores a la mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela	70 %, o la existente si fuese superior
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	No se establece
Retranqueos laterales	No se establece
Retranqueo de fondo	No se establece

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Equipamiento	Privado
Usos compatibles	Servicios urbanos	
	Espacios libres	Todos
Usos Prohibidos	Todos los demás	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de volumen máximo edificable, o la existente en el caso de Rehabilitación de edificios incluidos en el catálogo. En los usos de nueva implantación, la edificabilidad máxima será de 1,50 m ² /m ² , que deberá reducirse a 1,00 m ² /m ² en el caso de equipamientos vinculados a la educación y deportivos
Altura máxima de fachada	B+III/12,30 m sobre rasante.
Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32°. Se permite cubierta plana.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.

El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado.

Artículo 154. Ordenanzas de Servicios Urbanos

1. Se define la siguiente ordenanza con uso predominante Servicios urbanos
 - a) **Servicios urbanos:** Corresponde a las edificaciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios urbanos esenciales o de interés general.
2. Las condiciones particulares para esta ordenanza se detallan en la Ficha adjunta.

SERVICIO URBANO (SU-PU)

DEFINICIÓN

El objeto de la presente Ordenanza es fijar las condiciones urbanísticas particulares en parcelas destinadas a edificaciones singulares de servicios urbanos

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **SU-PU**

CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA

Parcela mínima	250 m ²
Frente mínimo de parcela	No se establece
Condiciones segregación y agregación	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes tengan dimensiones inferiores a la parcela mínima

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela	Menor del 60 %
Fondo edificable	No se establece
Retranqueo a fachada	No se establece. En caso de retirarse, se permite con un mínimo de 3m
Retranqueos laterales	Mínimo 3 m
Retranqueo de fondo	Mínimo 3 m

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos
Usos compatibles	Espacios Libres	Todos
	Infraestructuras territoriales	Todos
Usos Prohibidos	Todos los demás	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los centroides de los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima	En las parcelas de suelo urbano consolidado, 1,00 m ² /m ² . En las que resulten de las cesiones de los suelos de desarrollo se asignará mediante el instrumento de planeamiento
Altura máxima de fachada	B+I/6,30 m sobre rasante
Altura máxima de cumbrera	Según condiciones generales. Por encima de dicha altura podrán autorizarse aquellos elementos e infraestructuras que resulten necesarios para el funcionamiento de la actividad prevista, siempre y cuando esté previsto y suficientemente justificado en el correspondiente proyecto
Pendiente de Cubierta	Pendiente máxima de 32°. Se permite cubierta plana.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones de la edificación se ajustarán a las que requiera la instalación a implantar. En entornos residenciales o dotacionales deberán adoptarse medidas encaminadas a reducir el impacto visual de las instalaciones. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar. En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.

Artículo 155. Ordenanzas de espacios libres

1. Se definen las siguientes ordenanzas con uso predominante espacios libres
 - a) **Espacio Libre Público:** Corresponde a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo y titularidad y uso público, destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería.
 - b) **Espacio Libre Privado:** Corresponde a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter y titularidad privada, destinados bien a plantaciones de arbolado y jardinería, bien a pequeñas granjas o usos agropecuarios de carácter familiar.
2. Las condiciones particulares para cada una de estas ordenanzas se detallan en las Fichas adjuntas.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (EL-PU)

DEFINICIÓN

Esta ordenanza se aplica a todas las zonas verdes y en general a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, paseos y parques ajardinados de titularidad pública. Se establecen en ella condiciones que preserven el carácter verde de estas áreas y se establecen unas directrices que permitan establecer actuaciones programadas de mejora en el sistema público.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

De forma general la presente Ordenanza establece las siguientes condiciones para los Espacios Libres Públicos considerados zonas verdes, parques, y jardines, destinados por las NUM a plantaciones de árboles y jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templete de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario, que en ningún caso podrán superar más del 10% de la superficie total del espacio, ni exceder los 7 m de altura de fachada, debiéndose separarse de linderos y vías públicas un mínimo de 5 m.

Se puede reservar un espacio para aparcamientos en superficie, que deberá ser arbolado y en ningún caso podrá superar el 10% de la superficie total del espacio.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados —al menos el 50% de su extensión—.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Espacios Libres	Todos
Usos compatibles	Servicios urbanos	
Usos Prohibidos	Todos los demás	

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EL-PR)

DEFINICIÓN

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Privados considerados zonas verdes (parques, jardines y espacios libres de edificación) destinados a plantaciones de árboles y jardinería, o usos de recreo y descanso colectivos de propiedad y mantenimiento privado.

Esta Ordenanza es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EL-PR**.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Se conservará el arbolado de porte y valor existente —siempre el de edad superior a 25 años—.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados, que mantengan el carácter actual.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Espacios Libres	Todos
Usos compatibles	Servicios urbanos	
Usos Prohibidos	Todos los demás	

CONDICIONES PARTICULARES

Queda prohibido el desarrollo dentro del suelo urbano de actividades agrícolas o ganaderas molestas, tales como granjas porcinas. A tale efectos se consideran compatibles las instalaciones calificadas como “corrales domésticos” en la legislación vigente en materia de prevención ambiental, estando en su caso sometidos a los procedimientos reglados de comunicación ambiental o procedimiento que las sustituya.

Artículo 156. Ordenanzas de viario

1. Se define la siguiente ordenanza con uso predominante viario

- a) **Viario Público:** Corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de calles y plazas tradicionales e históricas vinculadas a estas. En función de su uso y características se diferencian dos niveles:
 - i. **Viario General:** Ordenanza general de aplicación al sistema viario de Garray, que integra espacios destinados a la movilidad y estancia tanto de vehículos como de personas
 - ii. **Viario Peatonal:** Viarios que por sus condiciones formales o materiales están destinados a su uso exclusivamente peatonal
- b) **Zonas Estanciales:** Corresponde a los espacios que se configuran o funcionan como zonas de expansión del viario público con características estanciales así también como superficies cubiertas de vegetación complementarias al viario.

2. Las condiciones particulares para esta ordenanza se detallan en la Ficha adjunta.

VIARIO PÚBLICO (VP-VI)

DEFINICIÓN

Esta ordenanza corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, canales, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para el Viario Público, son las siguientes:

- Las secciones y trazado del viario, serán las definidas en los Planos de Ordenación Detallada.
- Las plazas históricas vinculadas al viario solamente podrán dedicarse a los usos de esparcimiento que les son propios, permitiéndose los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.
- En las plazas históricas, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.
- Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de esta Normativa.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Viario Público	Todos
Usos Compatibles	Espacios Libres	Zonas verdes Jardines urbanos
	Servicios urbanos	
Usos Prohibidos	Todos los demás	

ZONAS ESTANCIALES (VP-ZE)

DEFINICIÓN

Esta ordenanza corresponde a los espacios públicos urbanos que se configuran o funcionan como zonas de expansión del viario público pero cuyo carácter es claramente estancial. En esta categoría se incluyen el sistema de pequeñas plazas tradicionales y otros espacios que por sus características no pueden ser consideradas espacios libres públicos.

Esta Ordenanza es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **VP-ZE**.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza son las siguientes:

- Las plazas tradicionales y zonas estanciales pueden destinarse a usos de esparcimiento, a usos culturales, recreativos o a zonas de aparcamiento público. También se podrá disponer en estos espacios contenedores de residuos.
- Estas superficies pueden tener un tratamiento vegetal, de manera de mejorar la permeabilidad de estos espacios.
- Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos espacios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de esta Normativa.

CONDICIONES DE USO

	Global	Elemental
Uso predominante	Viario Público	Todos
Usos Compatibles	Espacios Libres	Zonas verdes Jardines urbanos
	Servicios urbanos	
Usos Prohibidos	Todos los demás	

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 157. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado

1. Las presentes Normas Urbanísticas delimitan 9 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Las Condiciones para los sectores delimitados en Suelo Urbano No Consolidado se detallan en fichas particularizadas, con el rango de determinaciones de ordenación general.
2. Las cesiones de Espacios Libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

Artículo 158. Edificabilidad máxima de los sectores en Suelo Urbano No Consolidado

1. En cumplimiento del artículo 122 del RUCyL, para municipios con menos de 20.000 habitantes que cuenten con Normas Urbanísticas, como el caso de Garraý, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados por hectárea, ni densidades menores de 10 viviendas por hectárea.

Artículo 159. Condiciones de adecuación al entorno

1. La ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado deberá adaptarse a las condiciones del terreno, preservando la topografía natural y minimizando las actuaciones que supongan movimientos de tierras. En todo caso se garantizará el equilibrio entre las acciones de vaciado y relleno del solar.
2. El diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización y edificación deberá minimizar la afección al arbolado existente. Se deberán preservar los árboles más valiosos, integrándolos en la medida posible dentro de los usos propuestos. En todo caso, la afección del arbolado deberá ser compensada mediante la plantación de ejemplares de la misma especie en una superficie equivalente de propiedad municipal del término municipal. En aquellos casos en los que los ejemplares sean susceptibles de trasplante, se estudiará esta posibilidad.

CAPÍTULO III. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 160. Sectores en Suelo Urbanizable

1. Las presentes Normas Urbanísticas delimitan 5 Sectores de Suelo Urbanizable. Estos ámbitos aparecen grafiados en los Planos de Ordenación como SUR y sus condiciones específicas son las establecidas al efecto en el documento Fichas de Ámbitos de Planeamiento y Gestión en Suelo Urbano y Urbanizable de estas NUM.
2. Las Condiciones para los sectores delimitados en Suelo Urbanizable se detallan en fichas particularizadas, con el rango de determinaciones de ordenación general y, en casos particulares, determinaciones para la ordenación detallada cuyo carácter, vinculante u orientativo, se indicará en las mismas.
3. Las condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales que desarrollen estos sectores serán al menos las definidas por las fichas pormenorizadas en el Anexo, tanto en localización y dimensiones del viario estructurante definido, como en cesiones.
4. Las cesiones de Espacios Libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

Artículo 161. Edificabilidad máxima de los sectores en Suelo Urbanizable

1. En cumplimiento del artículo 122 del RUCyL para municipios con menos de 20.000 habitantes que cuenten con Normas Urbanísticas, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5.000 metros cuadrados edificables por hectárea, ni densidades menores de 10 viviendas por hectárea.

Artículo 162. Condiciones de adecuación al entorno

1. La ordenación detallada de los Sectores de Suelo Urbanizable deberá adaptarse a las condiciones del terreno, preservando la topografía natural y minimizando las actuaciones que supongan movimientos de tierras. En todo caso se garantizará el equilibrio entre las acciones de vaciado y relleno del solar. A fin de minimizar la afección sobre los suelo se deberá proceder, de manera previa a la actuación, a la retirada del sustrato edáfico para su posterior reaprovechamiento.
2. El diseño del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización y edificación deberá minimizar la afección al arbolado existente. Se deberán preservar los árboles más valiosos, integrándolos en la medida posible dentro de los usos propuestos. En todo caso, la afección del arbolado deberá ser compensada mediante la plantación de ejemplares de la misma especie en una superficie equivalente de propiedad municipal del término municipal. En aquellos casos en los que los ejemplares sean susceptibles de trasplante, se estudiará esta posibilidad.

CAPÍTULO IV. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

Sección 1º. Condiciones de los usos en Suelo Rústico

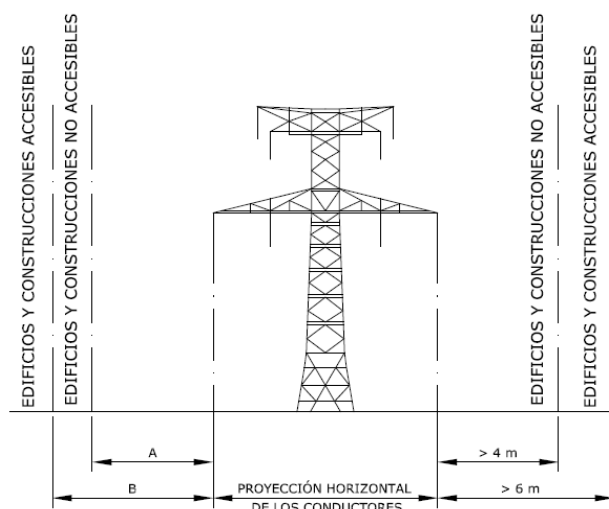
Artículo 163. Régimen general de los usos en Suelo Rústico

1. Con carácter general, se consideran usos conformes a la naturaleza del Suelo Rústico los agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, así como las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del Suelo Rústico.
2. Todos los usos excepcionales en Suelo Rústico en el ámbito Red Natura 2000 no sometidos a evaluación de impacto ambiental de proyectos deberán someterse a una evaluación de sus repercusiones en el lugar, y requerirán para su autorización el previo informe de evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000 emitido por el organismo autonómico competente en materia de espacios naturales.

Artículo 164. Condiciones asociadas a la protección de infraestructuras y cauces naturales

1. Sin perjuicio de la normativa específica, sectorial y concurrente, que aplique cada organismo competente en cuanto a protección y servidumbres de la edificación y de las instalaciones en relación con las infraestructuras viarias y cursos de agua, la presente Normativa establece:
 - a) La protección sistemática de todos los caminos públicos del municipio, que se mantendrán como tales, quedando prohibidos todos los cierres o vallados que impidan la libre circulación. Los propietarios de parcelas limítrofes garantizarán la no invasión por cultivos u otros usos de los caminos reconocidos como tales en el Catastro de Rústica vigente y plasmados en los Planos de Ordenación del término.
 - b) La aplicación complementaria de las siguientes condiciones de protección y retranqueos de infraestructuras y cauces para las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico:
 - Bandas libres de toda construcción o instalaciones: en las zonas de dominio público de las carreteras, o franjas de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación. Los cerramientos diáfanos, formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimientado de fábrica, en el caso de no existir cerramientos colindantes autorizados por el Órgano titular de la carretera, deberán situarse exteriores a esta zona de dominio público. También se situarán fuera de la misma las conducciones subterráneas, excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirla siempre lo más alejado posible de la calzada, y en donde existan aceras las conducciones podrán instalarse por debajo de éstas.
 - Nuevos accesos desde carreteras: deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras sobre autorizaciones de acceso a las carreteras regionales, o disposición que la sustituya.

- Vías pecuarias: bandas libres de edificación o instalaciones de 10 metros al límite exterior, fijado por la administración competente mediante deslinde o delimitación de la colindancia, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones. Para el caso de las vías pecuarias que no cuenten con deslinde, se establece una zona de protección total de 75,22 m para las cañadas, 37,61 m para los cordeles; 20,89m para las veredas y 10 m para las coladas. En el ámbito de las vías pecuarias, de forma previa a cualquier ocupación temporal o actuación que las afecte debe obtenerse la oportuna autorización del Órgano competente. Estos terrenos forman parte del dominio público y deben ser preservados conforme a la legislación sectorial.
- Caminos locales y vecinales: bandas libres de edificación o instalaciones de 5 metros a linderos cuando exista cerramiento o de 10 metros respecto al eje del camino, cuando no existan cerramientos, en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones. Los cierres de parcela deberán situarse siempre alineados con los cerramientos colindantes o, en el caso de no existir éstos, a una distancia mínima de 5 metros respecto al eje del camino.
- Bandas libres de obras o de otros usos que no sean compatibles con el paso, y previa autorización del Organismo de cuenca: en las zonas de servidumbre de los cauces, o franjas de 5 metros a cada lado de las márgenes.
- Tendidos eléctricos aéreos: bandas libres de edificación o instalaciones medidas a partir de la proyección vertical sobre el terreno del eje del tendido, de ancho variable según el tipo de tendido y de acuerdo con la legislación sectorial y en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de edificaciones o implantación de instalaciones.



$$A = 3,3 + D_{el} \text{ m., CON UN MÍNIMO DE 4 m.}$$

$$B = 5,5 + D_{el} \text{ m., CON UN MÍNIMO DE 6 m.}$$

Tensión nominal de la red Un (kV)	Tensión más elevada de la red Us (kV)	Distancia eléctrica Del (m)
3	3,6	0,08
6	7,2	0,09
10	12	0,12
15	17,5	0,16
20	24	0,22
25	30	0,27
30	36	0,35
45	52	0,60
66	72,5	0,70
110	123	1,00
132	145	1,20
150	170	1,30
220	245	1,70
400	420	2,80

2. Serán de aplicación con carácter subsidiario todas las determinaciones de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 165. Condiciones en las zonas inundables

1. En aquellas zonas que en los Planos de Ordenación, en las determinaciones del Organismo de cuenca o de acuerdo a los estudios específicos que en cada caso se realicen vengan señaladas como zonas inundables queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones o implantación de instalaciones fijas. Podrán habilitarse en las mismas, equipamientos deportivos abiertos y áreas recreativas con instalaciones fácilmente evacuables, compatibles con la categoría de Suelo Rustico en cada caso, al margen de los usos agropecuarios y forestales. Los proyectos de construcción deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero, y autorizados en el caso de afectar a la zona de policía, previamente al inicio de las obras.
2. Las edificaciones y construcciones existentes en las zonas inundables, delimitadas conforme a lo establecido en el apartado anterior, quedarán disconformes con el planeamiento hasta que se lleven a cabo medidas de protección adecuadas al riesgo en cada caso, según lo disponga la Confederación Hidrográfica del Duero.

Artículo 166. Protección de los cauces superficiales

1. Queda prohibido efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo, y en particular la realización de cualquier actuación que provoque el relleno o aterramiento del dominio público hidráulico, impida el normal curso de las aguas por los cauces de los ríos y arroyos, como acumulación de materiales o movimientos de tierras, suponga una alteración apreciable en la red natural de drenaje o conlleve la destrucción de la vegetación natural de ribera, independientemente de la clasificación urbanística que reciba ésta en cada caso. Asimismo, se prohíben cualquier tipo de actuaciones de dragado o rectificación de los cauces que alteren su perfil y sinuosidad, excepto en las situaciones y condiciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 167. Protección de las aguas subterráneas

1. Las presentes NUM promueven la conservación y recuperación de las aguas subterráneas integradas en los acuíferos superficiales, sus llanuras de inundación y sus arroyos afluentes, por su elevada vulnerabilidad a la contaminación y su estrecha relación con la calidad de las fuentes y manantiales donde aquéllas alumbran.
2. Queda prohibido el establecimiento de pozos, zanjas o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas residuales u otros productos que puedan producir la contaminación de las aguas subterráneas.
3. Para su autorización, las actividades clasificadas potencialmente contaminantes del suelo con arreglo a legislación de residuos y suelos contaminados, deberán incorporar en la documentación que acompaña la solicitud de licencia urbanística un estudio hidrogeológico específico que prevea la afección de las mismas sobre los flujos de aguas subterráneas y sus consecuencias, considerando las situaciones accidentales, y las medidas correctoras a ejecutar para prevenir una posible contaminación.

Se exceptúan de este requisito aquéllas actividades que ya hayan incorporado este estudio previamente en la tramitación de la autorización o licencia ambiental o, en su caso, la evaluación de impacto ambiental.

Artículo 168. Protección de vistas

Con las solicitudes de licencia para edificaciones e instalaciones, en los terrenos incluidos dentro de la zona indicada en el esquema adjunto, se aportará un estudio de visuales que deberá obtener la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, con el objeto de controlar el posible impacto que afecte al mencionado BIC., incluyéndose en su caso las medidas de protección suficientes para la corrección del impacto visual y ambiental.



Sección 1º. Condiciones particulares de usos en Suelo Rústico

Artículo 169. Canteras, extracción de áridos de los cauces fluviales y explotaciones y actuaciones a cielo abierto.

Las actuaciones de extracción de áridos, canteras, explotaciones a cielo abierto y asimilables estarán sometidas al procedimiento de autorización de uso excepcional y al correspondiente procedimiento de tramitación ambiental, a partir de los cuales se valorará la idoneidad de la actividad con los terrenos en los que se pretende ubicar y los previsibles impactos de la misma.

No podrán autorizarse actuaciones que puedan provocar alteraciones profundas o irreparables como las condiciones ecológicas, geomorfológicas o paisajísticas del lugar, incluyendo la destrucción, deterioro desfiguración del paisaje o del entorno natural.

Las explotaciones de áridos, o canteras permitidas que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes, terraplenes y oquedades, y restituyendo la capa vegetal y flora. A tales efectos, para la clausura de las instalaciones deberá presentarse el correspondiente proyecto de restauración y los compromisos económicos y temporales necesarios para garantizar la restitución de los terrenos afectados

Artículo 170. Instalaciones para cría o guarda de perros

En el núcleo de Garay no se permitirán nuevas instalaciones de este tipo ni ampliaciones de las existentes. En el resto de los núcleos, estas instalaciones deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones:

- tendrán un máximo de 8 perros mayores de 3 meses
- estarán separadas de los núcleos como mínimo una distancia de 200 m y de otras instalaciones de este tipo como mínimo una distancia de 50 m
- se acompañará a la solicitud de licencia un compromiso de dismantelar la instalación y derribar las construcciones de la misma cuando la parcela quede a una distancia del núcleo urbano menor a los 200 m señalados anteriormente debido al desarrollo urbanístico de áreas limítrofes.

Sección 2º. Condiciones de parcelación y edificación en Suelo Rústico

Artículo 171. Parcelaciones en Suelo Rústico

1. En Suelo Rústico solo podrán llevarse a cabo parcelaciones ajustadas a la legislación agraria o a la legislación forestal. Estas parcelaciones no llevarán, en ningún caso, a la implantación de servicios urbanos o a la formación de un núcleo de población.

2. No podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo señalada en la legislación agraria, de acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, disponiéndose para el municipio de Garay como Unidad Mínima de Cultivo 2 ha en seco y 6 ha en regadío.

3. En Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin, manifiesto o implícito, de urbanizarlos o edificarlos, cuando ello implique la transformación de la naturaleza rústica de esos terrenos o pueda ocasionar la formación de un nuevo núcleo de población.

4. Se considera que una actuación implica la transformación de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se dé alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando las características de la pavimentación, de las secciones o del trazado del viario de acceso a las parcelas sean propias de las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura o por la existencia de bordillos, aceras, alumbrado público, etc.
- b) Cuando los cerramientos de las fincas se realicen con predominio de materiales artificiales o con acabados y remates elaborados, rejuntados, etc.
- c) Cuando los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y sus materiales o cuando desentonen con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.
- d) Cuando existan o se proyecten instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del rústico.
- e) Cuando se instalen de forma permanente casetas prefabricadas y/o caravanas, remolques o cualquier tipo de contenedor.

Artículo 172. Construcciones autorizables en Suelo Rústico

1. Sin perjuicio de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán construcciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

- a) Explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general.

2. Previa justificación, podrán autorizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes, siempre que sean compatibles con el régimen de protección asignados por su categoría de suelo, 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:

- a) Actividades extractivas.
- b) Asentamientos tradicionales.
- c) Equipamientos y servicios urbanos.
- d) Actividades comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculadas al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.

3. De acuerdo con lo establecido en la presente Normativa, en Suelo Rústico podrán autorizarse construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada siempre que se encuentren vinculadas a alguno de los usos permitidos en esta clase de suelo.

Artículo 173. Condiciones generales de las construcciones en suelo rústico

1. Con carácter general, a los efectos de edificaciones privadas, se fija como parcela mínima la de 2 ha, pudiéndose reducir en el caso de usos de interés público y social a 1 ha. Para el caso de viviendas unifamiliares vinculadas a una explotación se fija como parcela mínima la Unidad Mínima de Cultivo.
2. Excepcionalmente en parcelas existentes inferiores a la parcela mínima, podrán permitirse edificaciones de escasa entidad constructiva destinadas a almacén de aperos, cobertizos de protección de animales. o usos similares compatibles con el medio rural. Estas edificaciones de escasa entidad constructiva en ningún caso podrán conectarse a las redes de distribución de energía eléctrica. abastecimiento de agua. saneamiento. etc. Debiendo disponer de instalaciones autónomas para el desarrollo del uso permitido en la parcela.
3. La ocupación máxima del suelo no podrá superar en ningún caso el 15% para usos permitidos y el 10% para usos autorizables (salvo para el uso de equipamiento y de servicios urbanos que puede llegar al 30%), entendiéndose como superficie ocupada la superficie de la cubierta de la edificación, incluidos vuelos, medida en proyección horizontal, independientemente de que la edificación sea cerrada o no.
4. A cada construcción o instalación, según su tipología y uso, le serán de aplicación las condiciones particulares que se establecen en los artículos siguientes y, supletoriamente, las condiciones generales de edificación y las condiciones generales de uso de estas NUM.
5. Toda construcción o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño, debiendo adaptarse a su entorno en cuanto a ubicación, volumetría, configuración, materiales, acabados y tratamiento de cualquier elemento que pueda incidir en el paisaje, la vegetación, los cauces o los perfiles naturales del terreno, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.
6. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación, procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona.
7. Como norma general, los paramentos verticales serán de mampostería, acabados en madera o con revocos terminados en colores terrosos habituales en la zona. No se permitirán acabados metalizados, ni paramentos pintados en colores disonantes con el entorno, ni otros acabados no tradicionales.
8. Las cubiertas serán inclinadas en uno o varios planos rectos, con pendientes entre el 5% y el 40%. Se realizarán preferiblemente en teja cerámica, aunque también se admitirán las tejas de hormigón en color rojo. Se permitirá disponer paneles metálicos en tonalidades similares a la teja, excepto en el caso de edificaciones auxiliares.
9. Con carácter excepcional, para construcciones de interés público o social, o en relación al desarrollo de actividades vinculadas al yacimiento de Numancia, y siempre que se justifique razonablemente, el pleno del ayuntamiento podrá permitir variantes sobre las condiciones estéticas mencionadas anteriormente.
10. En el Suelo Rústico todos los cierres de parcela serán transparentes o vegetales, con una altura máxima de zócalo de 80 centímetros y, en su caso, mallado abierto que permita el paso de la fauna silvestre, no gancheado en la parte inferior ni con alambre de espinos en la superior, hasta una altura máxima en total de 2,00 metros. En los frentes de carreteras y caminos se situarán alineados con los cerramientos colindantes.

11. Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen para cada uso, las construcciones e instalaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Serán de tipología exenta, con una separación mínima de 20 m de otras parcelas y a 20 m de cualquier vía o camino público. En el caso de Carpas e instalaciones provisionales, viveros e invernaderos, estas distancias podrán reducirse a 5 metros a linderos y 10 metros a vías y caminos públicos.
- b) La altura máxima de fachada será de 1 planta y 4 m. sobre cualquier punto de la línea de edificación, y la altura máxima de edificación será de 6 m. En todos los casos, esta altura máxima podrá ser superada por instalaciones al servicio de la construcción tales como casetones de ascensor, chimeneas, antenas, silos, depósitos, etc., que podrán alcanzar la altura que exija su función.
- c) Excepcionalmente podrán superar esa altura las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima.
- d) En el caso de edificaciones de interés público o social, este máximo se podrá superar hasta la altura de 10 m, debiendo disponerse la edificación en dos plantas como máximo, siempre que se justifique razonablemente, y se propongan y garanticen medidas suficientes para la corrección del impacto visual y ambiental.
- e) Su ubicación en el terreno no supondrá eliminación o menoscabo del arbolado con más de 25 años de edad. En el caso de imposibilidad de implantación de los nuevos usos sin alterar el arbolado existente, se estudiará la posibilidad de trasplante de los ejemplares y, en caso excepcional, su reemplazo por nuevos ejemplares, con un ratio de 2 nuevos árboles por cada árbol de más de 25 años alterado.
- f) El saliente máximo de aleros y demás vuelos será de 0,90 m.
- g) El canto visto del alero no será superior a 10 cm.
- h) Toda construcción o instalación cumplirá la legislación sectorial que le sea de aplicación.

12. Estos usos constructivos, podrán conectarse a las redes de distribución de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, etc. siempre que las redes cuenten con capacidad suficiente y el coste de estas conexiones y/o ampliaciones, así como el mantenimiento de las mismas, corran por cuenta del promotor o sucesivos propietarios de las construcciones. En ningún caso se entenderá aplicable lo anterior a construcciones o instalaciones existentes que no cuenten con las correspondientes licencias.

Artículo 174. Construcciones agropecuarias en Suelo Rústico

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, incluidos los usos de almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, que estarán al servicio de la explotación agropecuaria de la finca rústica en que se asienten y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino agropecuario de la misma.

2. Según su tipología estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) **Casetas destinadas a aperos** (construcciones destinadas exclusivamente a almacén de útiles y maquinaria) **y otras construcciones de escasa entidad:**

- i. Separación mínima a linderos: No se establece, pudiendo adosarse a los linderos de parcela. Se establece una separación mínima de 10 m a vías o caminos públicos y a las edificaciones de otras parcelas.
- ii. Parcela mínima: 2.000 m²
- iii. Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela o 40 m², con un máximo de dos edificaciones independientes por parcela.
- iv. Superficie máxima construida: 40 m²
- v. Altura máxima: 3 m. a cornisa, y 4 m a cumbrera

b) **Viveros e invernaderos**

La superficie cubierta por viveros e invernaderos no será superior al 50% en fincas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, o 70% de la finca para las de mayor superficie; se dispondrá en una sola planta y la altura de la construcción en su parte más alta no será superior a 7.50 m. y no superará los 6.20 m de altura a comisa.

Las construcciones destinadas a viveros o invernaderos se situarán como mínimo a 5 m de los linderos y 10 m de cualquier vía o camino público. No se establecen distancias mínimas de separación con otras edificaciones.

Será requisito para estas construcciones que estén configuradas mediante estructuras modulares fácilmente desmontables, con sus cerramientos laterales y de cubierta compuestos por materiales transparentes o traslúcidos. Asimismo, se permitirá disponer por el interior de estos cerramientos elementos textiles como toldos para posibilitar el control solar y evitar el impacto de las instalaciones de alumbrado.

En su interior se permitirá disponer de las instalaciones necesarias para las plantaciones, como pueden ser alumbrado, riego, ventilación, calefacción, abonado, etc.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en este tipo de actividades serán resueltos dentro de la propia parcela.

c) **Naves agropecuarias:**

- i. Separación mínima a linderos: 10 m. A otras edificaciones, 20 m
- ii. Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 500 m medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia. En el caso de granjas porcinas, de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, la distancia mínima será de 1.000 metros, todo ello sin perjuicio de las condiciones particulares que establezca la legislación sectorial de aplicación en cada caso
- iii. Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

- iv. Parcela mínima: 20.000 m² en regadío y 60.000 m² en secano (unidades mínimas de cultivo). Entendida como la suma de parcelas pertenecientes a la explotación que sumen al menos la unidad mínima de cultivo, y que quedarán afectadas por la edificación que se realice sobre una de las parcelas de la misma. La inscripción registral de esta afectación en cada una de las parcelas vinculadas deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- v. Superficie máxima construida: 2.000 m² por edificación en planta.
- vi. Ocupación máxima: 10%
- vii. Longitud máxima de fachada: 30 m.
- viii. Altura máxima: 7 m. a cornisa.

La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá venir acompañada, en su caso, de un estudio específico del tratamiento previsto de purines, estiércoles y demás desechos (incluido, en su caso, el transporte al terreno agrario a fertilizar) que evite la contaminación del terreno, el vertido a cauce libre o cualquier otro impacto ambiental incompatible con los usos ordinarios o excepcionales autorizables en Suelo Rústico. Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

d) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación:

La altura máxima de cornisa será de 7 m., salvo elementos puntuales debidamente justificados, y no se establece separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable ni de otras edificaciones en Suelo Rústico. Cumplirán los demás requisitos del apartado anterior Naves ganaderas.

Artículo 175. Construcciones vinculadas a actividades extractivas en Suelo Rústico

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas, incluyendo las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, estarán al servicio de la explotación a la que se vinculen y, para ello, deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de los terrenos donde se desarrolle la actividad extractiva.
2. Estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - i. Separación mínima a linderos: 20 m.
 - ii. Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 500 m., medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
 - iii. Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
 - iv. Parcela mínima: 20.000 m².
 - v. Ocupación máxima: 10%.
 - vi. Superficie máxima construida: 2.000 m² por edificación en planta.

- vii. Longitud máxima de fachada: 30 m.
- viii. Altura máxima de edificación: 7 m. a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.
- ix. La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

3. La solicitud de licencia de construcción de estas construcciones deberá atender la normativa sectorial aplicable, incluidas las estrategias medioambientales que se establezcan en canteras, explotaciones de áridos o similares para la amortiguación del impacto y la restauración del paisaje.

Artículo 176. Construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en Suelo Rústico

1. Corresponden a las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, conservación y servicio de obras públicas e infraestructuras en general, entendiendo como tales:

- i. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial, incluidos garajes, talleres, estaciones de servicio, instalaciones hoteleras y hosteleras en borde de carretera.
- ii. Transporte, transformación, distribución y suministro de energía, incluidas las líneas eléctricas, los gasoductos, los oleoductos, etc.
- 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, tales como los parques de vías y obras públicas, las básculas de pesaje o los puestos de socorro.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- i. Separación mínima a linderos: 5 m.
- ii. Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 m., medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- iii. Parcela mínima: la requerida por la infraestructura o servicio.
- iv. Ocupación máxima: 10%.
- v. Superficie máxima construida: 2.000 m².
- vi. Altura máxima: dos plantas y 7 m. a cornisa

Artículo 177. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar en Suelo Rústico

1. La vivienda unifamiliar debe recibir ocupación principal y encontrarse vinculada a alguno de los usos permitidos en Suelo Rústico, en particular a la explotación agropecuaria. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar cumplirán las condiciones de parcela, edificación y no formación de núcleo de población que se señalan en los apartados siguientes.

2. Condiciones de la parcela:

- a) Parcela mínima: 10.000 m² en regadío y 20.000 m² en secano (unidades mínimas de cultivo). Se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, disponiendo la finca de superficie inferior a la misma, se vinculen otras fincas a dicha edificación de forma que alcancen en conjunto la dimensión mínima. La inscripción registral de esta afectación en cada una de las parcelas vinculadas deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito previo para el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.
- b) La parcela debe contar con acceso exclusivo directo a vía o camino público.
- c) La parcela debe contar con suministro de energía eléctrica, agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales. Estos suministros serán exclusivos, y deben quedar garantizados mediante la existencia de redes colectivas autorizadas o por proyectos técnicos específicos que garanticen esos suministros.
- d) La parcela debe quedar registralmente vinculada a la vivienda como parcela indivisible.

3. Condiciones de la edificación:

- a) No podrá construirse más de una vivienda por parcela.
- b) La tipología de la vivienda unifamiliar ha de ser aislada.
- c) Las características estéticas de la vivienda unifamiliar deben ser afines a las tradicionales de la zona en cuanto a altura, volumen, color, composición, formación de cubierta y materiales exteriores.
- d) La ubicación de la vivienda en la parcela debe respetar el relieve del terreno natural así como el arbolado de más de 25 años de edad y los cursos de agua existentes.
- e) Las viviendas cumplirán las condiciones generales establecidas en el Título II.Capítulo III.Sección 4º.
- f) Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones particulares:
 - i. Separación mínima a linderos: 20 m. al lindero principal o de acceso; 10 m. al resto de linderos.
 - ii. Ocupación máxima: 250 m²
 - iii. Superficie máxima construida: 400 m², incluida la superficie de construcciones anejas como merenderos, cuartos de aperos o similares. Esta superficie computará a efectos de la máxima señalada para las construcciones agropecuarias a las que se vincule.
 - iv. Altura máxima: dos plantas y 6 m. a cornisa

4. Se considera que existe núcleo de población en un lugar determinado, cuando con centro en él, se puede trazar una circunferencia de radio 100 m que contenga en su interior una vivienda unifamiliar (o con proyecto y licencia aprobados) o un edificio industrial o tres edificios agropecuarios, en cuyo caso no podrá concederse licencia para ninguna nueva edificación de uso residencial.

Artículo 178. Construcciones vinculadas a actividades de interés público en Suelo Rústico

1. Corresponden a aquellas construcciones e instalaciones destinadas a usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculadas al ocio, o de cualquier otro tipo, que puedan ser consideradas de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en Suelo Rústico. A los efectos de esta Normativa, los alojamientos de turismo rural se consideran usos dotacionales (equipamientos) y las instalaciones de producción de energía usos industriales.

2. Según su tipología estas construcciones cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Equipamientos y servicios urbanos:

- i. Separación mínima a linderos: 5 m. y 10 m de cualquier vía o camino público. 20,00m de otras edificaciones de otras parcelas
- ii. Parcela mínima: 10.000 m². En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, podrá reducirse hasta 2.000 m², o suprimirse de manera excepcional con la previa declaración de utilidad pública e interés social.
- iii. Ocupación máxima: 30%. En el caso de equipamientos y servicios urbanos públicos, la ocupación podrá ampliarse hasta el 80%.
- iv. Superficie máxima construida: 2.000 m² por edificación en planta.
- v. Altura máxima de edificación: dos plantas y 7 m. a cornisa.

b) Actividades comerciales, industriales y de almacenamiento incompatibles con la implantación urbana:

- i. Separación mínima a linderos: 20 m.
- ii. Separación mínima del Suelo Urbano y Urbanizable: 200 m., medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- iii. Separación de cualquier edificación con otro uso: 200 metros, medidos en cualquier dirección desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.
- iv. Parcela mínima: 10.000 m², con la excepción de las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen eólico, solar o hidráulico, para las que no se exige parcela mínima ni ocupación máxima.
- v. Ocupación máxima: 30%.
- vi. Superficie máxima construida: 2.000 m² por edificación en planta.
- vii. Longitud máxima de fachada: 30 m.
- viii. Altura máxima de edificación: 7 m. a cornisa, salvo elementos puntuales del proceso de producción debidamente justificados.

- ix. La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.
- x. Los proyectos técnicos deberán acreditar de forma fehaciente que no resulta posible la localización de estas instalaciones en el Suelo Urbano industrial del municipio.

c) Campamentos de turismo:

- i. Separación mínima del área de acampada a linderos: 5 m.
- ii. Parcela mínima: 20.000 m².
- iii. Ocupación máxima: 10% por la edificación y 50% por el área de acampada.
- iv. Altura máxima de edificación: una planta y 4,50 m. a cornisa.
- v. La parcela se vegetará perimetralmente, de arbolado en pequeños grupos a modo de pequeños sotos, y de setos autóctonos con disposición lineal.

3. Con carácter general, en relación a la ubicación de determinadas industrias que por su elevado potencial contaminante son consideradas no compatibles con los usos definidos por esta Normativa, no será autorizable en todo el término municipal la instalación de ninguna nueva actividad incluida en alguna de las relaciones siguientes:

- Grupo A del Anexo del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Clase 3 del Anexo IV del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, excluida zootecnia.
- Establecimientos sujetos al Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Instalaciones nucleares reguladas por la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre energía nuclear.
- Actividades de exploración, investigación y explotación de hidrocarburos reguladas por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- Instalaciones de vertido e incineración de residuos recogidas en los Anexos I y II de Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (códigos D1, D2, D3, D4, D5, D6, D10, D12 y R1).
- Instalaciones de fabricación y almacenamiento de explosivos y cartuchería recogidas en el Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.

La inclusión de una actividad en alguna de las relaciones citadas o normativa equivalente podrá determinar el informe urbanístico municipal negativo en el procedimiento de tramitación de la autorización ambiental, licencia ambiental o autorización sectorial específica, según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de aplicación. En todo caso, la distancia mínima de estas actividades a Suelo Urbano y Urbanizable será de 2.000 m.

Artículo 179. Carpas e instalaciones provisionales:

Deberán acompañar a la solicitud de licencia un compromiso de dismantelar la instalación o derribar las construcciones provisionales cuando finalice el periodo para el que se obtenga autorización, no pudiendo superar este periodo el plazo de 4 meses, excepto si estas instalaciones sirven de apoyo a obras de construcción. en cuyo caso el periodo podrá coincidir con el plazo de ejecución de las obras.

Artículo 180. Alteración de perfiles del terreno

En aquellas construcciones e instalaciones permitidas o autorizables que lo requieran y no esté específicamente prohibido por estas Normas (como en las edificaciones de escasa entidad constructiva), se permitirá modificar los perfiles del terreno existente como máximo en un 10% de la superficie de la parcela, para ubicación de balsas de recogida y almacenamiento de pluviales, formalización de taludes de protección para depósitos enterrados, etc. siempre que no sobresalgan en más de un metro de altura sobre la rasante original del terreno y se propongan medidas correctoras que eviten el posible impacto visual.

Sección 3º. Categorías de Suelo Rústico

Artículo 181. Suelo Rústico Común (SR-C)

1. Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta Normativa. El ámbito de aplicación del régimen del Suelo Rústico Común se señala en los Planos de Ordenación con el acrónimo SR-C.

2. Son usos permitidos en suelo Rústico Común

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- c) Las instalaciones no permanentes o provisionales de escasa entidad, tales como carpas, toldos, tendidos, instalaciones desmontables, etc.

3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- a) Las actividades extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- c) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

- d) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, permanente y vinculada a la explotación agropecuaria, que cuenten con acceso y servicios exclusivos y no formen un nuevo núcleo de población.
- e) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- f) Los equipamientos, tanto públicos como privados, que incluyen guarderías de animales, instalaciones para actividades de ocio o deportivas permanentes, etc.
- g) Los servicios urbanos.
- h) Los usos comerciales, industriales y de almacenamiento que deban emplazarse en Suelo Rústico por sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos..
- i) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

Artículo 182. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional aquellos terrenos y edificaciones que forman parte de la arquitectura tradicional siendo su naturaleza claramente rústica. En particular se incluyen en esta categoría las edificaciones de la finca Garrejo, no incluidas en el ámbito de la Zona Arqueológica de Numancia.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-AT.
3. Régimen de usos en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)
 1. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional será de aplicación el siguiente régimen de usos autorizados, autorizables y prohibidos.
 2. Son usos permitidos los usos característicos y tradicionales del asentamiento y a su naturaleza rústica:
 - a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - b) Las instalaciones no permanentes o provisionales de escasa entidad, tales como carpas, toldos, tendidos, instalaciones desmontables, etc.
 3. Son usos sujetos a autorización los establecidos en el artículo
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
 - b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6º. Las telecomunicaciones.
 - 7º. Las instalaciones de regadío.
 - 8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- e) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, de almacenamiento, vinculados al ocio o la hostelería, que puedan considerarse de interés público:
- 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. 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.

4. Los demás usos no citados están prohibidos

Artículo 183. Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE)

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico de Actividades Extractivas aquellos terrenos que son preservados para su destino a dichas actividades debido a la calidad y abundancia de los recursos mineros existentes, así como aquellos próximos a los mismos que resulten necesarios para su aprovechamiento.
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico de Actividades Extractivas viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-AE.
3. Régimen de usos en el Suelo Rústico de Actividades Extractivas (SR-AE)
 1. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico de Actividades Extractivas será de aplicación en siguiente régimen de usos autorizados, autorizables y prohibidos.
 2. Son usos permitidos, además de los usos ordinarios en suelo rústico definidos por estas NUM y por la legislación vigente en materia de urbanismo, las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas, sin perjuicio de las exigencias de la normativa sectorial y ambiental.

3. Son usos sujetos a autorización:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio., entendiendo como tales:

El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

El saneamiento y depuración de aguas residuales.

La recogida y tratamiento de residuos.

Las telecomunicaciones.

Las instalaciones de regadío.

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

c) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

a) Son usos prohibidos todos los no citados como autorizados o autorizables, y en particular:

a) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales

b) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada

c) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo.

Artículo 184. Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA).

1. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico con Protección Agropecuaria viene señalado en los Planos de Ordenación con el acrónimo SR-PA.

2. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:

a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.

b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.

3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- a) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- b) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- c) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada, permanente y vinculada a la explotación agropecuaria, que cuenten con acceso y servicios exclusivos y no formen un nuevo núcleo de población.
- d) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- e) Los equipamientos y servicios urbanos públicos.
- f) Los alojamientos de turismo rural y equipamientos privados, cuando se implanten por rehabilitación sobre edificaciones existentes, cumpliendo las condiciones de las construcciones vinculadas a equipamientos y servicios urbanos en Suelo Rústico y manteniendo en lo posible las características de las edificaciones originales.
- g) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar y eólico.
- h) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

Artículo 185. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

1. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras viene señalado en los Planos de Ordenación con el acrónimo SR-PI. Incluyen la red de carreteras nacional (N111) y provinciales (SO), así como los enlaces hacia los núcleos de población y la urbanización del PP-. También el canal de Buitrago y sus instalaciones anexas.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial, son usos sujetos a autorización de uso excepcional las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

Artículo 186. Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)

1. El Suelo Rústico con Protección Cultural engloba el ámbito de los yacimientos arqueológicos inventariados fuera del Suelo Urbano y Urbanizable en el término municipal, de acuerdo con la legislación sectorial, recogidos asimismo en el Catálogo Arqueológico de las presentes NUM, e incluyendo el ámbito del Bien de Interés Cultural de Numancia y Cerco Romano
2. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico con Protección Cultural viene señalado en los Planos de Ordenación con el acrónimo SR-PC.
3. Son usos permitidos en Suelo Rústico con Protección Cultural los usos ordinarios según el artículo 56 del RUCyL: usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, en este caso que pongan en valor su significación cultural e histórica, y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas turísticas y similares.
4. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:
 - a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
 - c) Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
 - d) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - e) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

Artículo 187. Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)

1. Estas NUM clasifican como Suelo Rústico con Protección Natural aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso urbanizador en virtud de lo señalado en el Artículo 57 del RUCyL. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección natural viene señalado en los planos de ordenación con el código SR-PN.
2. El Suelo Rústico con Protección Natural incluye: el Espacio Natural de la Red Natura 2000 "LIC Ribera del río Duero y afluentes"; las riberas arboladas del Tera y del resto de arroyos; los Montes de Utilidad Pública y los montes consorciados; las dehesas, los ámbitos donde se sitúan Hábitat prioritarios y no prioritarios ajustados en su delimitación a la escala de trabajo de este planeamiento municipal.

3. Las Normas Urbanísticas Municipales definen tres subcategorías de Suelo Rústico con Protección Natural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger y a la normativa sectorial:

- a) Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM). Corresponde a las laderas y cuestas de las estribaciones montañosas del norte del término municipal y resto de terrenos forestales (encinares, pinares, melojares, pastizales...), en parte incluidos en Hábitat de interés comunitarios, prioritarios y no prioritarios.
- b) Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR). Corresponde al dominio público hidráulico y zona de servidumbre de los cauces naturales y las riberas arboladas, e incluyen el ámbito del LIC Ribera del río Duero y afluentes.
- a) Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR-PN FO). Corresponde a los encinares y pinares más evolucionados, en parte catalogados como montes de utilidad pública. Incluye también los terrenos definidos como Montes Consorciados.

3. El ámbito de aplicación del régimen de usos del Suelo Rústico con Protección Natural viene señalado en los Planos de Ordenación con el acrónimo general SR-PN, seguido del específico de cada subcategoría.

4. En el Suelo Rústico con Protección Natural sólo se podrán desarrollar actividades agropecuarias, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas extensivas tradicionales que no lesionen los valores que se pretenden proteger, sin ningún tipo de edificación o construcción asociada.

5. En Suelo Rústico con Protección Natural Cuestas y Montes (SR-PN CM) son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal o cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
- c) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos.
- e) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen solar y eólico, cuyas líneas de evacuación deberán ir enterradas.
- f) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, incluidos los campamentos de turismo.

6. El Suelo Rústico con Protección Natural Cauces y Riberas (SR-PN CR) se rige por el régimen establecido en la legislación de aguas y, en el ámbito del Lugar de Importancia Comunitaria “Riberas del río Duero y afluentes”, también en la legislación de espacios naturales; sin perjuicio de la cual se consideran como usos sujetos a autorización de uso excepcional, en su caso previo informe de evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000 emitido por el organismo autonómico competente en materia de espacios naturales y/o sometimiento a evaluación de impacto ambiental de proyectos:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación piscícola.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- c) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- d) Las instalaciones de producción de energía eléctrica de origen hidráulico, cuyas líneas de evacuación deberán ir enterradas.

En los ámbitos de los LICs “Riberas del río Duero y afluentes” y “Sierras de Urbión y Cebollera”, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre. del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede tras haberlo sometido a información pública.

7. En el Suelo Rústico con Protección Natural Forestal (SR-PN FO) se consideran como usos sujetos a autorización de uso excepcional, en su caso previo sometimiento a evaluación de impacto ambiental de proyectos:

- a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación forestal o cinegética.
- b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando deban transcurrir necesariamente por estos espacios y estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- c) Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con la educación ambiental.
- d) Los equipamientos y servicios urbanos públicos, cuando estén previstos en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en estas NUM.
- e) Las pequeñas actuaciones relacionadas con la educación ambiental, como casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima ocupada de 40 m².

9. En el Suelo Rústico con Protección Natural queda expresamente prohibida cualquier edificación, construcción e instalación distinta de las citadas, incluidas

la vivienda unifamiliar aislada y los usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

TÍTULO IV. CATÁLOGOS Y PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 188. Alcance y contenido

1. Este Capítulo regula, para todo el término municipal, las condiciones generales de protección del patrimonio cultural.
2. La protección individualizada de los bienes inmuebles especialmente protegidos por estas NUM se especifica en las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del Catálogo Arquitectónico y Fichas del Catálogo Arqueológico.

Artículo 189. Catálogos

1. El documento de Catálogo de estas NUM —en tomos anexos—, integrado por el Catálogo Arquitectónico y el Catálogo Arqueológico, contiene Fichas individualizadas para cada uno de los elementos que estas Normas considera de interés cultural.
2. Estas Fichas establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de esos elementos, sus entornos y conjuntos.

Artículo 190. Documentos complementarios para la tramitación de licencias

Sin perjuicio de lo que requieran las condiciones generales, las ordenanzas y los catálogos de aplicación a cada caso, las solicitudes de licencia para actuar sobre bienes inmuebles sujetos a algún tipo de protección o incluidos en sus entornos inmediatos deben, al menos, contener:

- a) La Identificación y descripción de los elementos protegidos, con indicación de su estado de conservación, características más relevantes y régimen de protección.
- b) El levantamiento a escala adecuada del bien inmueble y de su emplazamiento, así como planos de detalle (planta, alzado y sección) de todos sus elementos protegidos.
- c) La descripción fotográfica del bien inmueble, de sus elementos protegidos y de sus elementos más característicos.
- d) La descripción pormenorizada de su estado de conservación, de los usos actuales y de los elementos que requieran ser reparados, sustituidos o recuperados.
- e) Los alzados y fotografías de su entorno o calle que sirvan de base para comprobar la adecuación de la propuesta.
- f) La justificación del cumplimiento de las condiciones de protección establecidas por la presente normativa.

Artículo 191. Eliminación o atenuación de desajustes formales

1. La ejecución de obras en una finca llevará aparejada la obligación de eliminar, o al menos de atenuar si la eliminación no fuera posible, el impacto de aquellos elementos que resulten inadecuados al entorno.
2. El Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de las anteriores obras de integración estética mediante las correspondientes órdenes de ejecución.

Artículo 192. Condiciones de protección en Suelo Urbano

Las determinaciones de protección de elementos y edificaciones se efectúa en los documentos de catálogo arquitectónico y catálogo arqueológico de las NUM, en los que se especifica para cada inmueble, elemento o conjunto edificado, las condiciones de edificación, conservación, protección y uso mediante fichas pormenorizadas.

Artículo 193. Condiciones de protección en Suelo Rústico

Dentro de las determinaciones para el Suelo Rústico se especifican las protecciones ambientales, de uso o culturales a las que está sometida cada categoría. Además, los hallazgos y yacimientos declarados en el Término Municipal están incluidos en Suelo Rústico con Protección Cultural, y se detallan en el catálogo arqueológico que acompaña al presente documento.

Sección 2º. Protección de elementos del Catálogo Arquitectónico

Artículo 194. Niveles de protección de los elementos catalogados

1. La Catalogación que establece las NUM de Garra y, plantea todas las determinaciones de protección para el conjunto de los bienes edificados, localizados en el término municipal, definiendo una Ordenanza de edificación específica y regulando las actuaciones permitidas sobre los mismos. Se recogen también y regulan las actuaciones sobre los elementos arqueológicos inventariados y sus espacios adyacentes.
2. Estas protecciones edificatorias se plantean de manera complementaria y coordinada con las determinaciones de Uso y Ordenación Urbanística establecidas tanto para dichos elementos y sus parcelas, como para el resto de las edificaciones de los núcleos urbanos.
3. El catálogo regula las condiciones de intervenciones posibles sobre los elementos (edificaciones, espacios libres,...) considerados objeto de protección, estableciendo cuatro niveles normativos en función de las características propias de los bienes catalogados:
4. Los niveles de protección definidos en este instrumento de las NUM de Garra y son los siguientes:
 - El nivel 1, definido como **Integral**, que incluye también los **BIC**, (Bienes de Interés Cultural). Asimismo, se encuentran dentro de esta categoría otros elementos, protegidos de forma genérica por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
 - El nivel 2, definido como **Estructural**
 - El nivel 3, definido como **Ambiental**
5. Complementariamente, se establece una categoría de protección denominada **Elementos**, destinada a la protección parcial de bienes inmuebles, y sobre los cuales serán de aplicación las condiciones de intervención propias de la protección Integral, acotada exclusivamente a los elementos expresamente protegidos.

6. Los documentos de “Catálogo Arquitectónico” y “Catálogo Arqueológico” que se incluyen como anexos de las presentes NUM recogen pormenorizadamente las fichas con las características de cada protección, conteniendo de forma diferenciada tanto los bienes edificados como el conjunto histórico y los elementos arqueológicos.

Artículo 195. Uso de las edificaciones protegidas

En las edificaciones incluidas en el catálogo se mantendrán preferentemente los usos existentes, ratificados por la calificación urbanística asignada en la ordenación, pudiendo modificarse los mismos excepcionalmente, siempre y cuando sea reconocido el nuevo uso como compatible con informe, favorable y justificado, de los técnicos municipales.

Artículo 196. Obras permitidas

1. Las obras permitidas en las parcelas afectadas por las presentes protecciones, siempre dentro de los criterios de conservación y recuperación de la estructura o los valores originales de la edificación antes citados, serán las de restauración, consolidación, reposición de elementos originarios, demolición de edificaciones parásitas que distorsionen la tipología y rehabilitación.

2. El grado de adecuación y los elementos a conservar o recuperar vendrán en cada caso establecidos desde la adscripción de los bienes y elementos a las siguientes categorías específicas de protección.

3. Se definen desde la presente Normativa unas condiciones de conservación, específicas para cada categoría o grado de protección establecido, que afectarán a cada parcela en función del grado de protección de aplicación --protección Integral, Estructural o Ambiental—. Esta asignación se representa, en coherencia con los elementos catalogados, en los Planos de Ordenación.

Artículo 197. Edificaciones protegidas integralmente (PI)

1. Este grado de protección se aplica a los edificios o construcciones de carácter singular que poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, exterior e interior, que sean además muy representativos de un estilo o constituyan elementos caracterizadores de su entorno. Este grado de protección se aplica a también a los Bienes de Interés Cultural declarados –BIC–.

2. En este grado de protección se exige la conservación del elemento o conjunto y de su parcela, preservando la forma y cuantía de ocupación del espacio. Se mantendrán sus características tipológicas, su configuración estructural, el volumen edificado y todos sus elementos significativos. El ayuntamiento tutelaré las posibilidades de rehabilitación que permitan la recuperación del elemento y su destino a las actividades adecuadas. En particular, se establecerá un orden de prioridad para la instalación de usos públicos en los edificios y espacios que fuesen aptos para ello.

3. Para los BIC se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso. Las condiciones específicas de edificación, ocupación, uso, estéticas y de protección para cada elemento se establecen en las fichas particulares.

El Ayuntamiento tutelaré especialmente las intervenciones en las edificaciones y espacios libres, públicos y privados, en los entornos de estos edificios o conjuntos, incluyendo las fachadas que configuran estos entornos, en aras de moderar el impacto o disonancias estéticas y arquitectónicas en dicho área.

Se requerirá un estudio detallado de condiciones formales, compositivas y materiales, con escalas pormenorizadas de proyecto de ejecución —al menos alzados y secciones constructivas de escala 1/100 y modelizaciones virtuales del resultado final—, para cualquier licencia de obras en el entorno definido. Con carácter previo a la autorización de la intervención se deberá obtener informe favorable de las mismas por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio de Soria

Artículo 198. Edificaciones protegidas estructuralmente (PE)

1. Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que presentan una tipología, organización estructural interior y distribución funcional de interés, adecuada a su uso originario o fácilmente adaptable a nuevos usos. Se considera que presentan esta condición cuando resulte posible la consecución del nivel de habitabilidad definido en las Condiciones Generales de la Edificación de la Normativa, sin recurrir a actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.
2. En las edificaciones protegidas estructuralmente se deberá mantener el volumen construido, las alturas, alineaciones y porcentajes de ocupación de parcela existentes, permitiéndose las actuaciones de rehabilitación parcial o total.
3. Asimismo, se considera de especial interés la conservación de los elementos estructurales, de acceso y de comunicación, así como las fachadas y cubiertas de dichas edificaciones.
4. La edificabilidad máxima será en todo caso la existente, debiendo mantenerse el volumen edificado actual.

Artículo 199. Edificaciones protegidas ambientalmente (PA)

1. Están sometidos a protección Ambiental aquellos edificios cuyo interés de preservación se justifica desde su imagen exterior, por su presencia urbana singular o su tipología.
2. En los edificios sometidos a protección Ambiental se establece la obligatoriedad de conservar las características compositivas de la o las fachadas y los elementos decorativos originales de las mismas, según conste en el plano de Ordenación Detallada, y se especifique en la ficha individualizada correspondiente.
3. Se permitirán las actuaciones de rehabilitación y la reestructuración parcial o total, siempre que conserven las partes de la envolvente señaladas para cada elemento, aun cuando por especiales circunstancias justificadas en proyecto de ejecución, fuera admisible la demolición interior. Se permitirá la alteración de las alturas interiores —forjados y escaleras— para adaptarlos justificadamente a los requerimientos normativos y de habitabilidad. En edificaciones de una planta, se permitirá la intervención rehabilitadora que altere las soluciones volumétricas de cubierta, con justificación mediante proyecto integral de su adecuación al resto del edificio y al contexto urbano, sin permitir buhardillas o elementos puntuales emergentes ajenos a las tipologías tradicionales de los núcleos.
4. La edificabilidad total se regulará por las condiciones de volumen máximo que resulten de la ordenanza reguladora de la edificación que sea aplicable al suelo sobre el que se asienta el elemento a preservar.

Artículo 200. Condiciones para la obtención de licencias en elementos catalogados

1. Será preceptivo obtener informe del órgano tutelar de Patrimonio Cultural de forma previa al otorgamiento de licencias de intervención en los edificios que ostentan la calificación de Bien de Interés Cultural o incluidos en sus entornos de protección. Dicho informe es vinculante para el Ayuntamiento.
2. En el caso de intervenciones sobre elementos catalogados, el Ayuntamiento de Garray podrá, con carácter previo a la concesión de licencias, solicitar información y asesoramiento al citado órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de acuerdo a lo previsto en el artículo 14 del RPPPCyL. Los resultados de dichas consultas tendrán carácter vinculante en el caso de bienes protegidos con grado integral, siendo orientativos para el resto de bienes

Sección 3º. Protección de elementos del Catálogo Arqueológico

Artículo 201. Categorías de protección

A partir de los regímenes jurídicos de conservación y protección del patrimonio cultural definidos en la legislación vigente, se establecen las siguientes categorías de protección cultural de los lugares o parajes naturales, con destacado valor patrimonial, en el que existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiado con metodología arqueológica o donde se presume razonablemente la existencia de restos arqueológicos:

- 1) **Zona Arqueológica:** bajo el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, afecta a los bienes así declarados.
- 2) **Yacimiento Arqueológico Inventariado:** bajo el régimen de protección de los Bienes Inventariados, aquellos incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o los recogidos en figuras de planeamiento urbanístico aprobadas con anterioridad a la promulgación de Ley 12/2002, de acuerdo con su Disposición Adicional Segunda, incluidas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial en Soria.
- 3) **Lugar Arqueológico:** bajo el régimen común de protección y conservación, afecta al resto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León no incluidos en los regímenes anteriores.

Artículo 202. Niveles de protección

Atendiendo a la entidad y valor patrimonial de los diferentes restos arqueológicos documentados, así como la certeza de la existencia de evidencias que se reconoce en los lugares donde aparecen, se establece una zonificación dentro de los mismos. A cada una de estas zonas se le confiere un nivel de protección:

- 1) **Protección integral:** son las zonas donde está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante y características especiales.
- 2) **Protección preventiva:** son zonas conocidas por la dispersión de evidencias en superficie, por lo que se presume la aparición de bienes muebles e inmuebles con valores arqueológicos en el subsuelo, aunque no se conoce con plena certeza la ubicación, estado de conservación ni grado de alteración de las mismas. Dentro de este nivel se diferencian dos grados:
 - i. **Protección preventiva Grado 1:** la abundancia de restos en superficie le confiere una entidad claramente reconocible y delimitable.
 - ii. **Protección preventiva Grado 2:** son zonas con escasas evidencias superficiales que dificultan su delimitación o en las que se presume la aparición de restos arqueológicos.
- 3) **Área de cautela arqueológica:** Perímetro de protección en las que se autorizaran obras tendentes a la recuperación del paraje y puesta en valor del yacimiento. Los trabajos a realizar deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- 4) **Piezas arqueológicas singulares:** definidas como bienes muebles o elementos separados de un inmueble de valor histórico que se encuentran fuera de su contexto arqueológico original.

Artículo 203. Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

En él se recopilan todos los restos arqueológicos conocidos en el momento de elaboración del mismo dentro del término municipal. Se incluye una descripción y la delimitación detallada de todos ellos en fichas individualizadas en el Catálogo. La relación de elementos que se incluyen en el Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico del municipio de Garay, con las categorías y los niveles de protección aplicados, es la siguiente:

Nombre	Categoría	Nivel de Protección
San Hilario	Lugar arqueológico	Preventiva grado 1 y 2
Iglesia de San Miguel	Lugar arqueológico	Preventiva grado 1
Estela Iglesia de San Miguel		Pieza singular
Gollizos, Los	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Inscripciones Romanas		Pieza singular
Iglesia de La Asunción	Lugar arqueológico	Preventiva grado 1
Estelas Iglesia de La Asunción		Pieza singular
Ermita De La Soledad		Pieza singular
Pozo De San Pedro	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Valdelilo	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Preventiva grado 1 y 2
Vega, La	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Preventiva grado 1 y 2
Soto, El	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Protección integral y área de cautela
Comunero, El	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Vía 27	Lugar arqueológico	Preventiva grado 1
Hoyos Someros	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Ermita de los Martires	Bien de Interés Cultural	Preventiva grado 1
Gazala I	Yacimiento Arqueológico Inventariado	Preventiva grado 1
Gazala II	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Cacera, La	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Lomo De La Serna	Lugar arqueológico	Preventiva grado 2
Casco Urbano		Pieza singular
Numancia	Zona Arqueologica	

Artículo 204. Inclusión de nuevos elementos en el Catálogo

Los nuevos bienes arqueológicos que aparezcan en el Termino Municipal, ya sean como hallazgos casuales, fruto de trabajos de investigación o de prospecciones requeridas para la revisión o modificación de la normativa, se añadirán al Catálogo de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico de Garay, con su correspondiente localización, delimitación, descripción y definición de su categoría y niveles de protección, de acuerdo con las determinaciones escritas y gráficas fijadas por el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Asimismo los resultados de las actuaciones arqueológicas podrían alterar la zonificación de los niveles de protección de los yacimientos ya incluidos.

La inclusión de un nuevo bien inmueble en el Inventario de Bienes de patrimonio Cultural de Castilla y León según los procedimientos fijados en la legislación vigente, determinará su inscripción en el Catálogo, debiendo el Ayuntamiento dirigir comunicación de dicha inscripción a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Tanto la inclusión de nuevos elementos, como las variaciones en los niveles de protección deberá ir avalado por el informe positivo del organismo competente en materia de patrimonio cultural.

Artículo 205. Zona Arqueológica de Numancia

La Zona Arqueológica de Numancia requiere la redacción de un Plan Especial de Protección u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos de protección según se recoge en el artículo 43 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y se desarrolla el artículo 95 del Decreto 37/2007, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Hasta que se apruebe definitivamente el instrumento urbanístico de protección, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal o emisión de una orden de ejecución que pretenda realizarse dentro de la Zona Arqueológica de Numancia, requerirá la autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

Las obras que se realicen al amparo de licencias que no cuenten con dicha autorización serán ilegales y la el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural habrá de ordenar su demolición o reconstrucción, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado.

Artículo 206. Suelos rústicos con protección cultural

Los lugares donde se localizan yacimientos arqueológicos incluidos en el Catalogo se clasifican como suelo rústico de protección cultural, salvo aquellos que se encontraban en zonas urbanas o urbanizables así calificadas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Los usos del suelo rústico de protección cultural se ajustarán al régimen mínimo de protección establecido en la reglamentación urbanística vigente y, complementariamente, al establecido a través de esta normativa urbanística.

Artículo 207. Solicitud de licencias que afecten a los bienes arqueológicos

Al solicitarse licencias urbanísticas para actos que afecten a los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo, el Ayuntamiento informará al promotor de las cautelas arqueológicas que afectan a su proyecto y de la necesidad de realizar previamente el correspondiente estudio arqueológico sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, de acuerdo a lo marcado en la presente normativa.

Artículo 208. Estudios arqueológicos sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico

Los estudios arqueológicos sobre la incidencia de las obras planeadas en el patrimonio arqueológico deben ser elaborados por un titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología. Incluirán la realización de las actividades arqueológicas definidas en la normativa vigente que sean necesarias para evaluar la incidencia de las obras o nuevos usos del suelo en el patrimonio arqueológico, atendiendo a la zonificación con los diferentes niveles de protección definidos en el catálogo:

- 1) **Protección integral:** solo se permitirán en las zonas así catalogadas trabajos de investigación, conservación, restauración, consolidación o puesta en valor.
- 2) **Protección preventiva de grado 1:** las actividades planteadas deberán ser excavaciones arqueológicas que se plasmarán con la ejecución de sondeos manuales, en número y extensión marcados por las características del yacimiento y de la obra a realizar. Se entiende por excavaciones arqueológicas las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.
- 3) **Protección preventiva de grado 2:** las actividades planteadas serán controles arqueológicos. Se entiende por controles arqueológicos las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.
- 4) **Protección de piezas singulares:** la modificación, restauración, traslado o alteración de cualquier tipo de los bienes así catalogados requerirá la petición de una autorización previa a la administración competente.

Artículo 209. Solicitud de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas

Para realizar cualquiera de estas intervenciones arqueológicas será necesario solicitar la correspondiente autorización para la realización de actividades arqueológicas motivadas por intervenciones o actuaciones preventivas. Dicha solicitud se presentará en la oficina que realice las funciones de registro del Servicio Territorial de Cultura de Soria y deberá ir acompañada por la siguiente documentación:

- Informe que especifique la obra o intervención que motiva la actividad arqueológica, su justificación y necesidad;
- Datos sobre el yacimiento: localización, descripción, atribución cultural, datos historiográficos, resumen de intervenciones anteriores y bibliografía;
- Descripción del área donde se realizará la intervención, con indicación de coordenadas geográficas U. T. M. y representación gráfica y cartográfica;
- Proyecto de intervención conteniendo el programa detallado de los trabajos a realizar, metodología, técnicas a emplear, duración temporal, incidencia del proyecto u obra sobre el patrimonio arqueológico, determinación de las áreas que se pretende excavar, zonas de reserva arqueológica y plan de protección y tratamiento de los restos;
- Datos personales y profesionales del director de la actividad y relación nominal del equipo técnico.

Artículo 210. Informes de las intervenciones arqueológicas

Finalizada la intervención arqueológica el director de la misma elaborará un informe técnico en un plazo no superior a 30 días desde la finalización de los trabajos de campo.

Dicho informe incluirá la descripción de los trabajos realizados, metodología, interpretación y conclusiones; la documentación fotográfica original más significativa; la documentación planimétrica más relevante a una escala adecuada, incluyendo secciones y cortes estratigráficos; la documentación completa del registro estratigráfico: fichas diagramas y diarios; el inventario y acta de depósito de materiales en el museo o solicitud de prórroga de entrega de los mismos; y una copia del informe sobre tratamientos de consolidación o restauración realizados sobre los materiales arqueológicos.

Si se han descubierto restos arqueológicos, en el informe deben recogerse la valoración de la posible afección sobre el patrimonio arqueológico, con las medidas correctoras para evitar o minimizar dicha afección o las medidas de protección en el supuesto de que se considere que la ejecución de la obra es incompatible con la conservación de los restos.

El arqueólogo emitirá un informe preliminar que permita a la administración competente dictaminar sobre la conveniencia o no de continuar con los trabajos arqueológicos.

Artículo 211. Financiación de los estudios arqueológicos

En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a yacimientos incluidos en el Catálogo municipal de Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, la financiación de los trabajos arqueológicos previa a la ejecución de aquellas correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la administración competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario de acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 212. Hallazgos casuales

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole, fuera de aquellos lugares delimitados en el Catálogo de Bienes Arqueológicos del municipio.

Dichos hallazgos deberán ser comunicados inmediatamente a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales, con indicación del lugar donde se haya producido.

Artículo 213. Hallazgos casuales aparecidos durante el desarrollo de obras

En el caso de que durante la ejecución de una obra se produzca el hallazgo casual de bienes del Patrimonio Arqueológico, el promotor y la dirección facultativa deberán paralizar la obra en el acto, adoptar las medidas necesarias para la conservación de los restos y comunicarlo al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León en Soria. Si no se hiciera así, se incurriría en una infracción grave de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de que durante el desarrollo de una obra en su término, se localizan fortuitamente bienes del Patrimonio Arqueológico, deberá paralizar las obras e informar al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

Las obras paralizadas por este motivo, pueden estarlo hasta un periodo máximo de dos meses. En dicho periodo, la administración competente decidirá, si procede, la realización de una intervención arqueológica de urgencia para determinar el valor patrimonial de los bienes descubiertos, a través de una resolución que será notificada al Ayuntamiento y al promotor, que deberá colaborar en el desarrollo de la intervención. La suspensión no comportará indemnización alguna.

A la vista de los resultados de dichas intervenciones la administración competente dictará resolución decidiendo la continuación de la obra o intervención, estableciéndose las prescripciones oportunas, o iniciar el procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural o inclusión en el Inventario, por lo que le sería aplicado el régimen de protección indicado para los mismos en la legislación vigente. Dicha resolución se notificará al promotor, que en caso que pueda reiniciar las obras, deberá cumplir con las prescripciones establecidas en la misma.

Artículo 214. Conservación de los restos arqueológicos

Si en las intervenciones desarrolladas durante la realización de los estudios arqueológicos, ligados a la concesión de licencias que afectan a bienes catalogados o en caso de hallazgos casuales durante la ejecución de una obra, se localizaran restos o estructuras que, por su entidad e importancia, hicieran necesario su conservación *in situ*, se articularán las medidas que procedan para su conservación. Si dichas medidas conllevaran pérdidas de aprovechamiento urbanístico, las administraciones competentes arbitrarán las compensaciones adecuadas, aplicando el ordenamiento legal vigente.

Artículo 215. Infracciones y sanciones

El incumplimiento de esta normativa arqueológica constituye una infracción administrativa que se sancionará conforme a lo recogido en los artículos 82 a 91 de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

ANEXO DE CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS.

A. Criterios y pautas para la adecuación medioambiental de los sectores de desarrollo (SUR y SUNC)

Las propuestas de ordenación que definan los sectores definidos en las NUM estarán orientadas por dos tipos de criterios de adecuación medioambiental, aquellos intrínsecos, es decir, los que sirven para tomar las decisiones de diseño y las determinaciones urbanísticas del instrumento, y aquellos extrínsecos, esto es, aquellas pautas, normas y recomendaciones que desde el instrumento de ordenación se establezcan, para su desarrollo y funcionamiento.

Así, deberán considerarse y justificarse explícitamente en los instrumentos de planeamiento de desarrollo criterios de adecuación ecológica como la orientación, las vistas y el soleamiento en la estructura y condiciones de la ordenación, la utilización del arbolado y la vegetación, los caminos existentes o el diseño del sistema hídrico..., en el diseño de la ordenación detallada del asentamiento, bajo premisas de una correcta inserción territorial y bajo impacto medioambiental y paisajístico.

Además la propuesta de ordenación urbanística contendrá determinaciones normativas específicas, con diverso grado de obligatoriedad, para las actuaciones y proyectos de urbanización, infraestructuras generales y edificación. Entre ellas se incluirán una serie de recomendaciones para fomentar los reciclajes –aguas grises, residuos urbanos y de obras, energía...-; pautas y criterios de confort y eficiencia energética; medidas de control y atenuación de impactos ambientales –lumínica, ruido, contaminación, vertidos, construcción...- o consumo sostenible de recursos –energías renovables, recursos hídricos...-.

A.1. Integración de las actuaciones al entorno

Se pretende que los sectores garanticen una integración de manera armónica con su entorno rural y con los posibles espacios naturales más próximos. Para ello, atenderán las siguientes recomendaciones y propuestas de actuación sobre el entorno del ámbito de actuación, destinadas tanto a la preservación de los valores naturales y paisajísticos preexistentes como a lograr una transición armónica entre el ámbito urbanizado y su contexto territorial.

Se recomienda el mantenimiento del mayor número posible de elementos de interés natural existentes en cada sector, procurando su integración en el diseño de la urbanización. Esta medida se concreta en lo siguiente:

- En la proximidad a espacios de ribera o con protección natural en las NUM se recomienda prever actuaciones de restauración y regeneración ambiental (aún externa propiamente al sector) considerando los principales elementos vegetales preexistentes.
- Deberá procurarse el mantenimiento del arbolado y la integración de estos múltiples ejemplares dispersos como arbolado de espacios libres.
- Las posibles infraestructuras históricas, acequias o canalizaciones tradicionales de riego pre-existentes, deberán integrarse en la medida de lo posible en el diseño de la urbanización.

En relación con los espacios naturales colindantes al sector y las posibles acciones de restauración y regeneración ambiental se seguirán los siguientes criterios;

Conservación de los valores ecológicos y culturales.

- Uso de los ecosistemas maduros como modelos para el diseño y la gestión de los espacios naturales.
- Uso de técnicas de sucesión dirigida en las restauraciones vegetales y plantaciones.
- Plantaciones en manchas mezclando especies pioneras y especies propias de situaciones de mayor madurez.
- Control del crecimiento de las herbáceas mediante técnicas blandas.
- Selección y renovación progresivas.
- Recreación de los procesos naturales y de las redes ecológicas presentes en el entorno.
- **Potenciación de la biodiversidad.**
 - Desarrollo de acciones orientadas a potenciar la naturalización y biodiversidad de los espacios libres, prestando especial atención a los espacios fluviales y a los espacios naturales de gran extensión.
- **Integración de sistemas forestales y sistemas suelo-planta dentro del sistema urbano.**
 - Diseño de zonas libres en red, relacionadas con caminos rurales, riberas y con otros espacios libres de tal manera que permitan la comunicación y el intercambio entre ellas.
- **Priorización de formaciones vegetales que potencien los valores ecológicos y naturales del entorno, y en particular**
 - Setos vivos estructurados formando linderos, bordes de caminos, límites espaciales, separaciones interiores, protección de espacios o similares.
 - Sotos arbolados.
 - Bosquetes y arboledas diseñados usando como modelo ecosistemas locales.
 - Límites y cerramientos vegetales.
 - Formaciones de matorrales de alta diversidad.
 - Vegetación de ribera ligada a arroyos, canales, acequias y cursos de agua.
 - Praderas rústicas, con dosel arbolado, como espacios plurifuncionales de alta capacidad de uso.

En la disposición de las especies escogidas se evitarán las alineaciones o disposiciones regulares que revelen un origen artificial. Las agrupaciones mixtas se dispondrán formando los denominados golpes monoespecíficos, de forma que las especies de mayor porte queden situadas por detrás de las menores.

De forma complementaria, buscando tanto la mejora de la integración del sector en su entorno como la potenciación de los sistemas de movilidad no motorizada en los nuevos asentamientos, se propone la realización de actuaciones para la adecuación y mejora de las condiciones de tránsito y seguridad de la red de caminos existente, a la que se dará continuidad en el interior del sector. Durante la ejecución de la actuación se destinará una partida complementaria destinada al tratamiento de itinerarios rurales específicos, seleccionados por acuerdo con la administración local, y su adecuación al tránsito peatonal y ciclista.

A.2. Condiciones para el diseño y ejecución de los Espacios Libres

- a) El diseño y ejecución de los espacios libres públicos realizará adaptándose a las condiciones naturales del terreno, minimizando las actuaciones que supongan movimientos de tierras. En todo caso, se buscará un equilibrio entre las actuaciones de relleno y excavación.
- b) Se deberá garantizar la existencia de, al menos, un 50% de la superficie de los Espacios Libres Públicos con carácter permeable y dotada de vegetación, incrementándose estas cualidades hasta el 70% en espacios de superficie superior a los 2000 m². La cobertura vegetal se realizará mediante especies autóctonas y/o adecuadas al entorno. Se deberá preservar los elementos arbóreos de gran porte preexistentes.
- c) En los espacios libres deberá reducirse el tamaño de las pantallas vegetales orientadas al Sur y ser protegidos con plantaciones perennes frente al frío invernal, siempre que puedan estar lo suficientemente separadas para que no den sombra en las fachadas. En las proximidades de las fachadas sur de las edificaciones se emplearán plantaciones de árboles de hoja para evitar la excesiva radiación estival sobre las mismas.
- d) En las superficies para el tránsito peatonal y en espacios estanciales dentro de los espacios libres se utilizarán pavimentos parcialmente permeables y que posibiliten el crecimiento de vegetación estacional en al menos un 50% de su superficie
- e) El riego de los espacios libres se realizará preferentemente mediante aguas tratadas procedentes de fuentes diferentes al agua potable para el consumo humano.
- f) En la implantación de elementos de agua (surtidores, fuentes, canales, etc.) se instalarán siempre sistemas que permitan la recuperación del agua y, en su caso, su reutilización para labores de mantenimiento de las áreas ajardinadas.

A.2.1. Recomendaciones para el diseño y ejecución del viario público

Los nuevos viales serán además diseñados (forma, materiales, colores...) y ejecutados teniendo en cuenta la incidencia de los mismos en el control de la contaminación acústica y el control térmico del espacio público. Asimismo se estudiará la disposición de mobiliario urbano.

En nuevos viales se procurará, siempre que sea posible, la implantación de elementos arbolados de porte medio o superior que contribuyan a la mejora del ambiente y el control del soleamiento. Se emplearán preferentemente especies autóctonas que garanticen un control del consumo de agua.

En la urbanización se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías, procurándose la ejecución de un tratamiento paisajístico de estos espacios cuando estén destinados al uso peatonal.

En la iluminación de la red viaria se utilizarán lámparas eficientes de bajo consumo preferentemente de alta presión sodio (amarillas) o metal halide (blancas), o de prestaciones similares a las de éstas.

A.2.2. Recomendaciones particulares para la urbanización y tratamiento de los Espacios Libres Públicos

A.2.2.a. Condiciones generales del arbolado y la vegetación

En el diseño de las condiciones de urbanización se tendrán en consideración los efectos de la vegetación sobre las condiciones ambientales y climáticas del ámbito, tales como su funcionamiento de cortavientos natural, su capacidad de absorción de la radiación solar, de control de la temperatura y la humedad, de atenuación del ruido y de control de la contaminación.

Se propone un conjunto de recomendaciones específicas para la jardinería y el arbolado que, con carácter de principios y condiciones generales, deben ser consideradas como guía, junto con los diferentes condicionantes estudiados, en los proyectos de urbanización y diseño de las plantaciones de equipamientos e instalaciones dotacionales que definan las soluciones concretas de diseño y desarrollo de los espacios libres ajardinados.

- **Multifuncionalidad.**

- Se potenciará el uso y la utilidad real de los espacios verdes mediante la adecuación del diseño a las demandas del sector, sin descuidar el resto de los criterios expuestos.
- Se desarrollarán espacios multifuncionales adaptados a diferentes demandas y ofertas de ocio, culturales y educativas.
- Se diseñarán espacios accesibles, aptos para su uso y disfrute por parte de toda la comunidad.

- **Utilidad**

- El diseño de los espacios libres se adaptará a los usos que se van a desarrollar en su entorno, siendo capaces de ofrecer alternativas de ocio y experiencias a las personas que viven o desarrollan su actividad en su ámbito de influencia.

- **Seguridad.**

- Contarán con la iluminación apropiada.
- Se analizarán las líneas de visión principales
- Se preverán recorridos alternativos dentro del espacio libre
- Se evitará la existencia de lugares que entrañen peligrosidad.
- Vigilancia visual del entorno.
- Se potenciará su uso continuado.
- Se fomentará el sentido de propiedad y uso común de los parques.
- Los espacios libres serán dotados de mecanismo de señalización e información.

Para las actuaciones de vegetación y ajardinamiento se dará preferencia a las especies mediterráneas adaptadas a las condiciones del medio con menores necesidades hídricas.

A.2.2.b. Condiciones de diseño para los espacios arbolados

Las plantaciones serán preferentemente irregulares, evitando la adopción de patrones rectilíneos (cuadrículas, tresbolillos, hileras, etc.) en la disposición final de las mismas, exceptuando los casos en que se indique en el proyecto lo contrario de forma explícita.

La vegetación a implantar en espacios arbolados presentará estructura vertical simulando los ecosistemas forestales maduros, especialmente en los espacios de borde. Este diseño debe incluir vegetación arbórea, sotobosque, orla arbustiva y plantas trepadoras, siguiendo las recomendaciones descritas.

Los proyectos de urbanización reservarán espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo. Asimismo se tendrá en cuenta la distancia entre árboles, y entre estos y las edificaciones, y se comprobará que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni hipotequen el desarrollo del arbolado y que no se dificulten las condiciones de acceso y emplazamiento de servicios de emergencia.

En el caso de plantación de arbolado en alcorques, estos se dimensionarán suficientemente, ajustándose al porte de la planta desde unas dimensiones mínimas de 1 m. x 1 m. (o diámetros de 1,2 m. en circulares) para árboles de pequeño porte y de 1,5 m. x 1,5 m. para las especies de porte medio y gran porte. Se preverá un tratamiento orgánico suficiente del suelo del interior del alcorque previo a la plantación del arbolado. Se incluirán instalaciones de riego localizado para el mantenimiento de estos árboles y se facilitará la permeabilidad del suelo y la captación de pluviales por el alcorque.

A.2.2.c. Selección de especies vegetales

En los procesos de urbanización de los Espacios Libres Públicos se procurará el empleo de arbolado autóctono, preferentemente de hoja caduca, garantizando la adecuación a las condiciones climáticas locales. La disponibilidad de agua en cada sector será determinante para el diseño de espacios vegetales que requieran riego. No obstante, la eficiencia y el ahorro en el uso del agua constituyen un criterio básico, utilizando especies adaptadas a esta disponibilidad y métodos de riego que eviten derroches o excesos.

Las especies a utilizar serán, en general y preferentemente, especies locales aclimatadas, aptas para su desarrollo con un mantenimiento mínimo, procedentes de plantas silvestres del entorno, cultivados al aire libre en envase forestal. Podrá optarse por el ajardinamiento con otras especies, siempre y cuando no desentonen con la cobertura vegetal del entorno y no requieran riegos excesivos. Se evitará en la medida de lo posible la afección, durante la fase de construcción, a las áreas destinadas a zonas verdes.

No se emplearán especies sensibles al fuego bacteriano de las rosáceas (en base al Real Decreto 1512/2005, de 22 de diciembre, de modificación del Real Decreto 1210/1999, de 9 de julio, por el que se establece el programa nacional de erradicación y control del fuego bacteriano de las rosáceas) o a la grafiosis.

Tampoco se emplearán especies alóctonas de carácter invasor incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

A.2.2.d. Criterios para el mantenimiento de áreas ajardinadas

Con carácter general, para procurar el ahorro de agua durante la fase de funcionamiento, los distintos proyectos de urbanización deberán realizar un diseño de las zonas que vayan a recibir tratamiento vegetal considerando criterios de xerojardinería, es decir, criterios de utilización de especies adaptadas a las características con influencia mediterránea propias del área de actuación y de minimización del consumo de agua.

Los árboles y arbustos y las plantas leñosas en general se regarán mediante instalaciones de riego localizado, salvo cuando el proyecto recoja y justifique explícitamente por razones ambientales un sistema diferente. El resto de las superficies vegetales se regarán a partir de un programa de riego orientado hacia el ahorro y eficiencia tanto en horarios como en dotaciones y sistemas de distribución.

Los criterios de conservación de flora y fauna hacen que sea preferible un tipo de mantenimiento blando, huyendo de tratamientos agresivos con productos fitosanitarios tóxicos. La rusticidad y la variedad de las propuestas de especies deben contribuir también a evitar que las posibles plagas puedan afectar a grandes superficies continuas. En todo caso los tratamientos serán lo más blandos y específicos posibles, teniendo siempre la precaución suficiente para evitar afectar al resto de la flora y fauna, al agua o a las personas que utilicen estos espacios.

EQUIPO REDACTOR

Esta **Normativa Urbanística** forma parte del Documento de Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de Garay (SORIA), que ha sido redactado por el equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P., por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Garay.

Han participado en la redacción del documento:

DIRECCIÓN TÉCNICA

Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista.
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO, CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO, CARTOGRAFÍA Y REDACCIÓN DE DOCUMENTOS

Andrea Roderá Culhane. Arquitecto. Redacción y Coordinación general.
Carlos Santamarina Macho. Arquitecto. Redacción.
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P

Análisis funcional y redes de infraestructuras

Luis Plaza Beltrán, ICCP.
UXAMA Ingeniería SL

Consultores ambientales y EsIA

Daniel Fernández Muñiz, Ldo. Ciencias Biológicas
Paloma Pastor Alfonso. Lda. Ciencias Biológicas
Conservación de la Naturaleza e Ingeniería Ambiental
CONAIMA SL

Estudio y propuesta arqueológica

Juan Pedro Benito Batanero, arqueólogo.
Alberto Sanz Aragonés, arqueólogo.
Carlos Tabernero Galán, arqueólogo.
ARECO SL Arqueología.

Gregorio Vázquez Justel
Director Técnico del Equipo Redactor

Valladolid, Diciembre de 2015