



P.G.O.U. DE ZAMORA

NORMATIVA

**Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAMORA
para su adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**

Documento Refundido de Aprobación Definitiva. Junio 2011

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE ZAMORA



ÍNDICE

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	6
CAPÍTULO 1º.-	OBJETO Y ÁMBITO.....	6
	Artículo 1.-	6
CAPÍTULO 2º.-	VIGENCIA.....	6
	Artículo 2.-	6
CAPÍTULO 3º.-	REVISIÓN DEL PLAN	6
	Artículo 3.-	6
CAPÍTULO 4º.-	MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL	7
	Artículo 4.-	7
CAPÍTULO 5º.-	INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	7
	Artículo 5.-	7
TÍTULO II.	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	8
	Artículo 6.-	8
CAPÍTULO 2º.-	NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	8
SOBRE PARCELAS		8
	Artículo 7.- Parcela.....	8
	Artículo 8.- Solar	8
	Artículo 9.- Parcela Mínima.....	9
SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		9
	Artículo 10.- Linderos	9
	Artículo 11.- Alineación	9
	Artículo 12.- Rasante	10
	Artículo 13.- Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela.....	10
	Artículo 14.- Superficie ocupada	10
	Artículo 15.- Retranqueo	10
	Artículo 16.- Espacio libre	10
SOBRE LA EDIFICACIÓN.....		11
	Artículo 17.- Plano de la fachada	11
	Artículo 18.- Fondo edificable	11
SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO.....		11
	Artículo 19.- Aprovechamiento urbanístico	11
	Artículo 20.- Aprovechamiento real.....	11
	Artículo 21.- Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	11
	Artículo 22.- Edificabilidad.....	11
	Artículo 23.- Superficie construida y superficie útil	12
	Artículo 24.- Superficie computable	12
	Artículo 25.-	13
SOBRE LA ALTURA		13
	Artículo 26.- Número máximo de plantas.....	13
	Artículo 27.- Determinación de las alturas máximas de la edificación	14
MEDICIÓN DE ALTURAS		14
	Artículo 28.- Medición de alturas.....	15
	Artículo 29.- Altura de planta.....	17
	Artículo 30.- Altura libre de planta.....	17
SOBRE LOS TIPOS DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS MISMOS		17
	Artículo 31.- Planta Sótano	17
	Artículo 32.- Semisótano	17
	Artículo 33.- Planta Baja	18
	Artículo 34.- Entreplanta o altillo	18
	Artículo 35.- Planta de piso.....	18
	Artículo 36.- Planta de ático	19
	Artículo 37.- Planta bajo cubierta	19
	Artículo 38.- Construcciones admisibles por encima de la altura	20

SOBRE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN.....	21
Artículo 39.- Regulación de las fachadas exteriores.....	21
Artículo 40.- Regulación de las fachadas interiores.....	23
SOBRE LOS PATIOS.....	23
Artículo 41.- Definiciones.....	23
Artículo 42.- Regulación del patio de parcela o de luces.....	23
Artículo 43.- Patios de parcela o de luces mancomunados.....	25
Artículo 44.- Regulación del patio en fachada exterior.....	25
Artículo 45.- Condiciones de las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana.....	25
Artículo 46.- Condiciones de las divisiones en el patio de manzana, de parcela o de luces.....	25
Artículo 47.- Condiciones constructivas de patios.....	25
Artículo 48.- Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones de locales y edificios.....	26
Artículo 49.- Instalación de abastecimiento de agua.....	26
Artículo 50.- Instalación de saneamiento.....	26
Artículo 51.- Instalación de electricidad.....	27
Artículo 52.- Instalación de climatización y de ventilación.....	27
Artículo 53.- Instalación de Telecomunicaciones.....	27
Artículo 54.- Salida de humos y gases.....	27
Artículo 55.- Cuarto de limpiezas y recogida de basuras.....	28
Artículo 56.- Otras instalaciones.....	28
ACCESIBILIDAD.....	28
Artículo 57.- Acceso a la edificación.....	28
Artículo 58.- Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones.....	28
Artículo 59.- Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores.....	28
Artículo 60.- Portales de los edificios.....	29
Artículo 61.- Escaleras de los edificios.....	29
Artículo 62.- Ascensores.....	30
SEGURIDAD.....	30
Artículo 63.- Protección de huecos.....	30
Artículo 64.- Normas sobre seguridad.....	30
CAPÍTULO 3º.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	31
Artículo 65.- Definición y objetivos.....	31
Artículo 66.- Supuestos.....	31
Artículo 67.- Definición y objetivos.....	33
Artículo 68.- Proyectos de urbanización.....	34
CAPÍTULO 4º.- USOS DE SUELO.....	40
Artículo 69.- Definición.....	40
Artículo 70.- Definiciones y situaciones reguladas.....	40
Artículo 71.- Condiciones generales.....	44
Artículo 72.- Uso residencial.....	44
Artículo 73.- Uso Productivo.....	53
Artículo 74.- Uso comercial y de prestación de servicios personales.....	63
Artículo 75.- Uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo.....	69
Artículo 76.- Uso hospitalario y sanitario.....	73
Artículo 77.- Uso oficinas.....	78
Artículo 78.- Uso docente.....	82
Artículo 79.- Garajes y aparcamientos.....	86
Artículo 80.- Uso servicios.....	93
Artículo 81.- Zonas libres de uso público.....	95
Artículo 82.- 96	
CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES ESTÉTICAS.....	96
Artículo 83.- Ámbito de aplicación.....	96
Artículo 84.- Documentación.....	96
Artículo 85.- Tratamiento de fachadas exteriores e interiores.....	97
Artículo 86.- Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto.....	97
Artículo 87.- Modificación de fachadas en edificios existentes por encima de la planta baja.....	97
Artículo 88.- Otros elementos de fachada.....	98
Artículo 89.- Cubierta.....	99
Artículo 90.- Rótulos.....	99
Artículo 91.- Toldos.....	100
Artículo 92.- Marquesinas.....	101
Artículo 93.- Normativa de aplicación.....	101
Artículo 94.- Normativa de aplicación.....	101
Artículo 95.- Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano.....	102
Artículo 96.- Cerramientos de parcelas y fincas en suelo urbanizable y rústico.....	102
Artículo 97.- Condiciones particulares de urbanización en entornos de protección de monumentos.....	103

CAPÍTULO 6º.- ORDENANZA ARQUEOLÓGICA	104
Artículo 98.- Finalidad	104
Artículo 99.- Marco legal	104
Artículo 100.- Ámbito de aplicación de la ordenanza	105
Artículo 101.- Actividades arqueológicas	106
Artículo 102.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación	108
Artículo 103.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Arqueológico	109
TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS	110
CAPÍTULO 1º.- SUELO URBANO	110
Artículo 104.- Ordenanzas de la edificación	110
Artículo 105.- Situaciones transitorias	110
ORDENANZA CASCO ANTIGUO	111
Artículo 106.- Ámbito de aplicación y definición	111
Artículo 107.- Parcela mínima	111
Artículo 108.- Usos y tipologías	111
Artículo 109.- Jardín privado	112
Artículo 110.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	112
Artículo 111.- Determinación de la edificabilidad máxima	113
Artículo 112.- Altura máxima de la edificación	113
Artículo 113.- Otras condiciones de volumen y estéticas	113
ORDENANZA ENSANCHE	114
Artículo 114.- Ámbito de aplicación y definición	114
Artículo 115.- Parcela mínima	114
Artículo 116.- Usos y tipologías:	114
Artículo 117.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	115
Artículo 118.- Determinación de la edificabilidad máxima	115
Artículo 119.- Altura máxima de la edificación	116
Artículo 120.- Otras condiciones de volumen	116
ORDENANZA BARRIOS TRADICIONALES	117
Artículo 121.- Ámbito de aplicación y definición	117
Artículo 122.- Parcela mínima	117
Artículo 123.- Usos y tipologías	117
Artículo 124.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	118
Artículo 125.- Determinación de la edificabilidad máxima	118
Artículo 126.- Altura máxima de la edificación	119
Artículo 127.- Otras condiciones de volumen	119
ORDENANZA BARRIOS PERIFÉRICOS	120
Artículo 128.- Ámbito de aplicación y definición	120
Artículo 129.- Parcela mínima	120
Artículo 130.- Usos y tipología	120
Artículo 131.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	121
Artículo 132.- Determinación de la edificabilidad máxima	121
Artículo 133.- Altura máxima de la edificación	122
Artículo 134.- Otras condiciones de volumen	122
ORDENANZA OLIVARES	123
Artículo 135.- Ámbito de aplicación y definición	123
Artículo 136.- Parcela mínima	123
Artículo 137.- Usos y tipologías	123
Artículo 138.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	124
Artículo 139.- Determinación de la edificabilidad máxima	124
Artículo 140.- Altura máxima de la edificación	125
Artículo 141.- Otras condiciones de volumen	125
Artículo 142.- Otras condiciones estéticas específicas	125
ORDENANZA UNIFAMILIAR	126
Artículo 143.- Ámbito de aplicación y definición	126
Artículo 144.- Grados	126
Artículo 145.- Parcela mínima	126
Artículo 146.- Usos y tipologías	126
Artículo 147.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	127
Artículo 148.- Determinación de la edificabilidad máxima	127
Artículo 149.- Altura máxima de la edificación	128
Artículo 150.- Otras condiciones de volumen	128

ORDENANZA BLOQUE ABIERTO	129
Artículo 151.- Ámbito de aplicación y definición.....	129
Artículo 152.- Parcela mínima.....	129
Artículo 153.- Usos y tipologías	129
Artículo 154.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	129
Artículo 155.- Determinación de la edificabilidad máxima	130
Artículo 156.- Altura máxima de la edificación	130
Artículo 157.- Otras condiciones	130
ORDENANZA BLOQUE LINEAL	131
Artículo 158.- Ámbito de aplicación y definición.....	131
Artículo 159.- Parcela mínima.....	131
Artículo 160.- Usos y tipologías	131
Artículo 161.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	132
Artículo 162.- Determinación de la edificabilidad máxima	132
Artículo 163.- Altura de la edificación.....	133
Artículo 164.- Otras condiciones	133
ORDENANZA NUCLEO RURAL.....	134
Artículo 165.- Ámbito de aplicación y definición.....	134
Artículo 166.- Parcela mínima.....	134
Artículo 167.- Usos y tipologías.	134
Artículo 168.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	135
Artículo 169.- Determinación de la edificabilidad máxima	135
Artículo 170.- Altura máxima de la edificación	136
Artículo 171.- Otras condiciones	136
ORDENANZA PRODUCTIVO.....	137
Artículo 172.- Ámbito de aplicación y definición.....	137
Artículo 173.- Parcela mínima.....	137
Artículo 174.- Usos y tipologías	137
Artículo 175.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	137
Artículo 176.- Determinación de la edificabilidad máxima	138
Artículo 177.- Altura máxima de la edificación	138
Artículo 178.- Otras condiciones	138
ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS	139
Artículo 179.- Ámbito de aplicación y Definición	139
Artículo 180.- Parcela mínima.....	139
Artículo 181.- Usos y tipologías	139
Artículo 182.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	140
Artículo 183.- Determinación de la edificabilidad máxima	140
Artículo 184.- Altura máxima de la edificación.....	140
Artículo 185.- Otras condiciones de volumen	141
ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO	142
Artículo 186.- Ámbito de aplicación y Definición	142
Artículo 187.- Parcela mínima.....	142
Artículo 188.- Usos y tipologías	142
Artículo 189.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela	143
Artículo 190.- Determinación de la edificabilidad máxima	143
Artículo 191.- Altura máxima de la edificación	143
Artículo 192.- Otras condiciones de volumen	144
ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO.....	145
Artículo 193.- Ámbito de aplicación y Definición	145
Artículo 194.- Grados.....	145
Artículo 195.- Usos y tipologías	145
Artículo 196.- Ocupación y situación de las instalaciones asociadas y edificaciones permitidas en la parcela	145
Artículo 197.- Determinación de la edificabilidad máxima	145
Artículo 198.- Altura máxima de la edificación	146
Artículo 199.- Actuaciones aisladas de expropiación y de urbanización y normalización	146
Artículo 200.- Regulación.....	146
Artículo 201.- Plazos para el desarrollo de los sectores	147
Artículo 202.- Fichas de sectores SUNC	147
CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE.....	147
Artículo 203.- Definición	147
Artículo 204.- Regulación del Suelo Urbanizable.....	147
Artículo 205.- Sectores en Suelo Urbanizable	148

CAPÍTULO 3º.- SUELO RÚSTICO	148
Artículo 206.- Definición	148
Artículo 207.- Categorías de Suelo Rústico	148
Artículo 208.- Segregaciones	150
Artículo 209.- Usos autorizables y permitidos	150
Artículo 210.- Construcciones y usos en Suelo Rústico	150
Artículo 211.- Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en suelo rústico.....	152
Artículo 212.- Condiciones de los usos y actividades en suelo rústico.....	153
Artículo 213.- Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico	161
Artículo 214.- Construcciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico y tipo de autorización.	162
Artículo 215.- Núcleo de población	163
Artículo 216.- Otras actuaciones	163
CAPÍTULO 4º.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	164
Artículo 217.- Sistemas generales	164
Artículo 218.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales	165
Artículo 219.- Sistemas locales.....	166
CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS DESARROLLOS	167
Artículo 220.- Pautas para la Ordenación Detallada de los ámbitos de desarrollo.....	167
Artículo 221.- Condiciones y pautas de diseño para los sectores de desarrollo.....	168
Artículo 222.- Condiciones de atenuación y corrección de impactos medioambientales	174
TÍTULO IV. USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	179
Artículo 223.- Situaciones	179
Artículo 224.- Régimen jurídico aplicable.....	179
DISPOSICIONES ADICIONALES	187
ÚNICA	187
EQUIPO REDACTOR	188

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º.- OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1.-

El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística del término municipal de Zamora, como instrumento de ordenación integral, clasificando su suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, estableciendo el plazo de su vigencia, así como su adaptación a la normativa urbanística vigente de conformidad con lo dispuesto en los artículos 41 y 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en Capítulo II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos aplicables de la Ley 6/1998. Esta Revisión se ha adaptado asimismo a la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, y al Reglamento de Urbanismo RUCyL, Decreto 45/2009, de 9 de julio.

CAPÍTULO 2º.- VIGENCIA

Artículo 2.-

- 1) El presente documento entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en los artículos 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 175 de su Reglamento.
- 2) A tenor de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 167 del Reglamento que la desarrolla, su vigencia es indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación mediante los procedimientos previstos en la normativa urbanística vigente (artículos 168 a 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).
- 3) La presente Revisión del Plan General sustituye plenamente al planeamiento general vigente, que queda derogado expresamente a la entrada en vigor del presente Documento.

CAPÍTULO 3º.- REVISIÓN DEL PLAN

Artículo 3.-

- 1) Se entiende por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la total reconsideración de la ordenación general en él establecida, en función de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal.
- 2) El documento de Revisión debe contener las determinaciones establecidas en los artículos 79 a 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y los documentos exigidos por los artículos 110 a 117 del citado Reglamento.

CAPÍTULO 4º.- MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 4.-

- 1) Se entiende por modificación los cambios del Plan General de Ordenación Urbana que no se consideren Revisión, siempre de acuerdo a lo definido en el art. 169 del RUCyL.
- 2) Toda modificación del Plan General podrá ser elaborada 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.
- 3) El documento de Modificación deberá contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica conforme lo especificado en el artículo 169.3b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

A- MEMORIA VINCULANTE

Donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que se hagan referencia a los siguientes aspectos:

- a) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- b) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- c) El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

B- PLANOS

Deberán acompañarse a la modificación, formando parte del documento, todos los planos del Plan que, en virtud de la modificación, se vean alterados, y a la misma escala que los del Plan que se modifica, así como incluirse planos del estado actual.

En todo caso, deberá incluirse un plano correspondiente a la descripción gráfica del elemento o ámbito a que se refiere la modificación en la misma escala que el plano del Plan General al que afecte.

CAPÍTULO 5º.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 5.-

- 1) Las presentes Normas se interpretarán de conformidad con los criterios de interpretación establecidos en el Capítulo II del Título Preliminar del Código Civil, artículos 3º y siguientes.
- 2) En caso de discrepancia, prevalecerán:
 - a) las normas urbanísticas específicas sobre las generales.
 - b) las normas de ordenación escritas sobre los documentos gráficos.
 - c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor.
 - d) las determinaciones contenidas en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos sobre el resto de los documentos.

La jerarquía anterior sólo podrá alterarse para una discrepancia concreta cuando pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo y siempre previo acuerdo municipal explícito en cada caso.

TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 6.-

Las normas contenidas en el presente título serán de aplicación a todas las edificaciones con independencia de la clase de suelo en el que se construyan, incluso en el resultante del planeamiento de desarrollo, y los usos a que se destinen.

CAPÍTULO 2º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1º.- DEFINICIONES GENERALES

SOBRE PARCELAS

Artículo 7.- Parcela

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Artículo 8.- Solar

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- 1) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
 - 1º. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
 - 2º. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
 - 3º. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
 - 4º. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- 2) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
 - 2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
 - 3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.
 - 4º. Alumbrado público.
 - 5º. Telecomunicaciones.

Artículo 9.- Parcela Mínima

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Dependiendo de la clase de suelo, la parcela mínima se define expresamente en los siguientes apartados de la normativa:

- a) En suelo urbano: Es la establecida en el Capítulo 1º del Título III según la Ordenanza de aplicación en cada zona de suelo urbano.
- b) En suelo urbanizable: la que se determine en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen en su caso.
- c) En suelo rústico: Es la establecida en el Capítulo 3º del Título III según se trate de parcelas de secano o de regadío.

SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 10.- Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen:

- a) **lindero frontal** es aquel que delimita el frente de la parcela hacia la/s vía/s pública/s o espacio libre de uso público.
- b) **linderos posteriores y laterales** son los restantes límites que delimitan la propiedad respecto de los predios colindantes

Artículo 11.- Alineación

Se entiende por alineación, la línea de separación del espacio privado o parcela y el espacio público, vía pública o espacio libre.

- 1) **Alineaciones oficiales:** son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación o en los Planes Parciales o Especiales, en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior o fondo edificable, en su caso.
- 2) **Alineaciones actuales:** son las realmente existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 12.- Rasante

Se entiende por rasante la línea del encuentro entre el plano de fachada y la vía, terreno, o espacio al que da frente la fachada.

- 1) **Rasante Oficial:** son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, calles o espacios libres de uso público, definidas en los documentos oficiales vigentes. Sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.
- 2) **Rasante actual:** es la línea de intersección de la fachada del edificio en contacto con el terreno. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
- 3) **Rasante natural del terreno:** es la correspondiente al perfil natural del terreno, antes de realizar ningún movimiento de tierras en el mismo.

Artículo 13.- Superficie ocupable y ocupación máxima de parcela

- 1) **Superficie ocupable:** es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General y en las Ordenanzas de edificación. Salvo determinación expresa en contrario, la superficie ocupable bajo rasante comprende la superficie de la parcela neta, es decir, la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores.
- 2) **Ocupación máxima de parcela:** es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación sobre rasante, y la superficie neta total de la parcela.

Artículo 14.- Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los cuerpos y elementos volados.

Artículo 15.- Retranqueo

Es la distancia mínima a que debe situarse el plano de fachada respecto a la alineación oficial o a cualquiera de los linderos de la parcela.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos al lindero frontal, retranqueos laterales y posteriores.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 16.- Espacio libre

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de los parámetros de ocupación máxima.

SOBRE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Plano de la fachada

- 1) Es el plano imaginario vertical trazado sobre la rasante de la edificación que puede coincidir o no con la alineación oficial.
- 2) En caso de fachada con directriz curva, el plano de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 3,00 metros como máximo de ancho o desarrollo de la poligonal circunscrita a dicha directriz.
- 3) Por "plano de fachada exterior" se entenderá el plano de fachada con frente a espacio público o privado exterior. Por "plano de fachada interior" se entenderá la fachada con frente a un espacio privado interior.

Artículo 18.- Fondo edificable

Es la distancia, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que delimita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre o bajo rasante, con la regulación que se indica en cada ordenanza.

A estos efectos en los planos de ordenación y para las manzanas en las que se fije esta dimensión máxima, se grafían los fondos máximos edificables acotados en metros.

SOBRE LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 19.- Aprovechamiento urbanístico

Cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 20.- Aprovechamiento real

Es el aprovechamiento que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento sobre la superficie bruta de las parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

Artículo 21.- Aprovechamiento Susceptible de Apropiación

Es la parte del aprovechamiento real que corresponde a los propietarios, de acuerdo a la clasificación del suelo que establezca el Plan.

Artículo 22.- Edificabilidad

Es el aprovechamiento susceptible de ser materializado en una parcela concreta mediante la correspondiente edificación, conforme a las determinaciones del Planeamiento.

Artículo 23.- Superficie construida y superficie útil

- 1) Se entiende por superficie útil la del suelo de la edificación por planta, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Del computo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Asimismo incluirá el 50% de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, tales como terrazas, tendedores u otros y el 25% de estos espacios cuando están sin cubrir.

- 2) Se entiende por superficie construida la del suelo de la edificación por planta, delimitada por el perímetro exterior incluidos todas las escaleras y elementos comunes. Asimismo incluirá la superficie total del suelo de los cuerpos salientes cerrados, la mitad de los abiertos y la mitad de la superficie de los entrantes.

Se excluye la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 24.- Superficie computable

Es la superficie construida de las edificaciones que es tenida en cuenta en el cálculo de la superficie consumida por la edificación respecto a la edificabilidad máxima correspondiente a cada parcela.

- 1) Se considerarán superficies computables, salvo regulación específica, todas las superficies construidas de la edificación, en todas sus plantas incluidas las de sótano, semisótano, áticos, y plantas bajo cubierta, con las únicas excepciones que se relacionan a continuación:
 - a) garajes en plantas sótanos o semisótano
 - b) Trasteros de las viviendas del edificio en plantas sótanos o semisótanos
 - c) cuartos de máquinas e instalaciones para funcionamiento mecánico del edificio, situados en plantas sótanos, semisótanos o planta bajo cubierta.
 - d) los huecos del ascensor en todas las plantas, pero no la superficie ocupada por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos.
 - e) la rampa de entrada a garaje únicamente cuando ésta sea de acceso a plantas sótanos y/o semisótanos.
 - f) zaguán mínimo obligatorio de acceso al garaje.
 - g) la superficie de la planta bajo cubierta que tenga una altura libre interior inferior a 1,50 metros.
 - h) los espacios libres en plantas bajas diáfanos, los porches de acceso a la edificación y los soportales permitidos por el planeamiento que se proyecten sin cerramientos (excepto cancelas o rejas) en todos los frentes. En ningún caso se permitirá la utilización de estos porches como garajes o aparcamientos, o cualquier otro uso que no sea el acceso a la edificación, jardín o juego de niños. Tampoco computarán edificabilidad los soportales en la Plaza Mayor ni los de la avenida de Cardenal Cisneros números impares en los tramos comprendidos entre las calles de Pablo Morillo y Santa Teresa y avenida de Tres Cruces y calle Libertad.
 - i) Las terrazas descubiertas en planta de ático, bajo cubierta o descubiertas construidas sobre la planta baja de la edificación.

- 2) A los efectos de la superficie computable se establece lo siguiente:
- a) La superficie en planta de los cuerpos salientes computará en las siguientes proporciones:
 - cuerpos salientes cerrados: 100%
 - cuerpos salientes abiertos: 50%
 - b) Las terrazas entrantes todas las plantas y los porches distintos a los regulados en el apartado 1) i) computarán en un 50% de su superficie.
 - c) La superficie de planta baja construida bajo el patio de manzana, de parcela o de luces computará al 50%.
 - d) El resto de las superficies construidas que computan edificabilidad según lo dispuesto en el apartado 1) del presente artículo computarán al 100% de su superficie.
 - e) Los cobertizos abiertos computarán al 50% de su superficie cubierta.
 - f) Las escaleras y accesos a las mismas computarán al 100% en todo caso (ya sean espacios abiertos, cerrados o semicerrados), descontando del cómputo el hueco de la escalera en la última planta.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 25.-

Las Normas contenidas en la presente Sección son de aplicación para toda edificación de nueva planta, así como en las actuaciones de reformas en los edificios existentes con las excepciones que se regulan en la presente normativa en situaciones concretas.

SOBRE LA ALTURA

Artículo 26.- Número máximo de plantas

- 1) El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante aparece indicado en la documentación gráfica y/o texto del Plan General de Ordenación Urbana e Instrumentos de Planeamiento que lo desarrollan. Este número de plantas incluye la planta baja.
- 2) En caso de parcelas fuera de la delimitación del Conjunto Histórico con frente a vías en las que se grafía una altura diferente a la general de la manzana, esta altura diferente se aplicará en un fondo máximo de 12 metros medidos en perpendicular a la alineación exterior.
- 3) Todo edificio en que se proyecte una planta primera contará con una planta baja que cumplirá las determinaciones del Artículo 33.

Artículo 27.- Determinación de las alturas máximas de la edificación

1) Altura máxima de la edificación (h)

Es la distancia vertical medida en el plano de fachada desde la rasante de la edificación hasta el punto (A) resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

a) Ámbito de aplicación del P.E.P.C.H.:

se estará a la regulación específica recogida en las Ordenanzas y en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico.

b) Resto de ámbitos:

$h \leq h_{1 \text{ real}} + 3,20 \text{ metros} \times (\text{n}^{\circ} \text{de plantas permitidas} - 1) + 0,70 \text{ metros.}$

Siendo en ambos casos (Según el esquema adjunto):

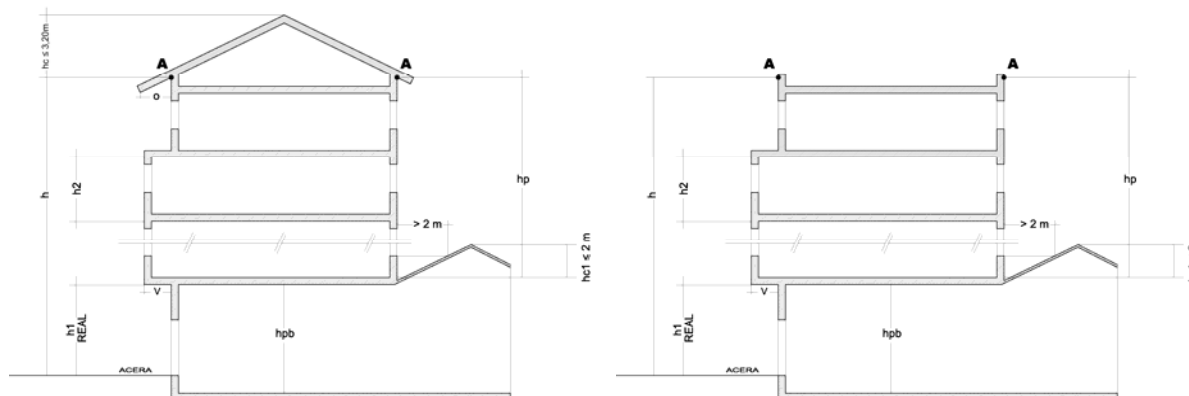
h = altura máxima de la edificación.

$h_{1 \text{ real}}$ = altura real de la planta baja.

Esta altura (h) tiene el carácter de máximo y no de valor fijo, excepto cuando se establezca expresamente una altura obligatoria.

2) Altura máxima de la planta baja sobre rasante (h_1)

Es la altura máxima medida desde la rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.



MEDICIÓN DE ALTURAS

* Ámbito de aplicación del P.E.P.C.H.: regulación específica recogida en las Ordenanzas y en el Catálogo de Edificios y Conjuntos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Histórico

* resto de ámbitos:

$h \leq h_{1 \text{ real}} + 3,20 \text{ metros} \times (\text{n1 de plantas permitidas} - 1) + 0,70 \text{ metros.}$

$v \leq 7\%$ del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros (excepto lo indicado en las Normas Estéticas y P.E.P.C.H.).

$a \leq 7\%$ del ancho de la calle + 0,30 m., con un máximo de 1,50 metros (excepto lo indicado en las Normas Estéticas y P.E.P.C.H.).

h_p = se referirá siempre al suelo de la estancia vividera más baja que abra luces al patio. p

h y h_{pb} lo regulado en el P.E.P.C.H. o 4 ó 5,50 metros, según Ordenanza, a la cara inferior del forjado.

$h_2 \leq 4$ metros.

La pendiente máxima de la cubierta medida desde el punto A es del 50% excepto lo regulado en el P.E.P.C.H. para su ámbito de aplicación (35%).

Artículo 28.- Medición de alturas

Para determinar el modo de realizar la medición de las alturas en las edificaciones se establece en el caso del suelo urbano la siguiente regulación según la Ordenanza de la edificación al amparo de la cual se proyecten. En el caso del suelo rústico se estará a lo regulado en el apartado 6 siguiente.

1) Parcelas afectadas por las Ordenanzas de Casco Antiguo y Olivares

En el caso de parcelas afectadas por las determinaciones del P.E.P.C.H., se estará a lo regulado en el mismo. A estos efectos, para las llamadas “unidades edificatorias de altura modificable” cuya altura de cornisa no venga determinada gráficamente, la altura se determinará según las prescripciones de éste Plan General, rigiendo lo determinado en el Artículo 3.4.3 de P.E.P.C.H. en cuanto a “parámetros de altura máxima entre niveles inferiores de forjado, o rasante de calle”.

2) Parcelas afectadas por las Ordenanzas de Ensanche, Barrios Tradicionales, Barrios Periféricos, Unifamiliar intensivo o Núcleo Rural.

La determinación del punto en que se mide las cotas señaladas en el artículo anterior (h , h_1 y $h_{1 \text{ real}}$), se realizará de la siguiente forma, teniendo en cuenta los diferentes supuestos edificatorios,

a) Edificios con **un único frente de fachada**

Si la rasante oficial de la edificación determina una diferencia de nivel de cota inferior o igual a 1,60 metros, el punto para medir la altura máxima de la edificación será el punto medio de la fachada.

Si la rasante oficial de la edificación determina una diferencia de nivel entre los extremos de la fachada superior a 1,60 metros, se dividirá la fachada en tramos cuyos puntos de rasantes máxima y mínima determinen una diferencia de cota menor o igual de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición de la altura máxima del edificio, según el apartado anterior.

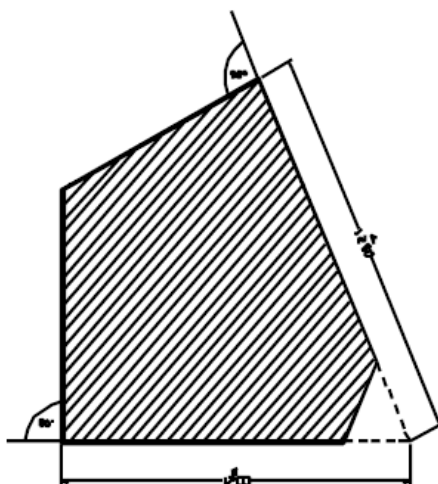
b) Edificios con **dos o más frentes de fachada formando esquina o chaflán.**

La altura máxima se determinará en cada frente de fachada como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a las rasantes oficiales de cada vial, aplicando los criterios señalados en el apartado anterior.

* En las esquinas, las alturas máximas así determinadas para cada uno de los dos frentes de fachada regularán la altura de la edificación en la zona de la parcela que forme la esquina que queda definida por el cuadrilátero definido por los siguientes lados y según el esquema adjunto:

- dos lados de 12 metros de longitud medidos en horizontal sobre las fachadas a los dos frentes del edificio y desde el punto de intersección de las dos alineaciones o su prolongación.
- dos lados trazados perpendicularmente a la alineación oficial en cada frente desde los puntos límites anteriores hasta su intersección.

En este cuadrilátero se podrá aplicar la altura de mayor cota absoluta sobre rasantes.



* En caso de que tres fachadas a distintas calles estuvieran comprendidas dentro del caso anterior, a cada par de fachadas confluentes se les aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

- c) Edificios con **dos o más frentes de fachada sin formar esquina o chafalán**.
En los edificios sobre solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chafalán se regulará la medición y fijación de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes. La altura máxima así determinada regulará la altura de la edificación en la zona de la parcela limitada:
- en el caso de alineaciones concurrentes, por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones o sus prolongaciones.
 - en el caso de alineaciones paralelas, por la línea equidistante entre ambas.
- En el caso en que se fijara el fondo máximo edificable, éste no se podrá superar por las plantas distintas a la baja.

3) Parcelas afectadas por la Ordenanza de Ensanche Bloque Lineal

Las alturas máximas (h , h_1 y $h_{1 \text{ real}}$), señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de las fachadas principal y posterior en todos sus puntos.

Si la rasante de estas fachadas determina una diferencia de nivel entre los extremos de la fachada superior a 1,60 metros, se podrán dividir las fachadas en tramos cuyos puntos de rasantes máxima y mínima determinen una diferencia de cota menor o igual de 1,60 metros. Cada uno de los tramos así resultantes se considerará como fachada independiente a los efectos de la medición de la altura máxima del edificio, según el apartado anterior.

La rasante de las fachadas principal y posterior no superará la cota de la rasante de los límites de parcela en el punto más alto de ésta última.

4) Parcelas afectadas por la Ordenanza de Bloque Abierto o Unifamiliar extensivo.

Las alturas máximas (h , h_1 y $h_{1 \text{ real}}$), señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de cada una de las fachadas en todos sus puntos.

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles podrá disponerse una plataforma de nivelación con muro de contención de altura no superior a 2,20 metros medidos en todos sus puntos y tratado con calidad similar a las fachadas.

La rasante de cada fachada del edificio no superará la cota de la rasante de los límites de parcela en el punto más alto de ésta última.

5) **Parcelas afectadas por la Ordenanza de Productivo**

Las alturas máximas (h , h_1 y $h_{1 \text{ real}}$), señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante de cada una de las fachadas en todos sus puntos.

Cuando por la topografía del terreno existan desniveles entre las parcelas y los espacios públicos podrán disponerse una plataforma de nivelación cuya cota no superará la cota más alta de la rasante de la calle de acceso.

6) **Construcciones en suelo rústico**

Las alturas máximas (h , h_1 y $h_{1 \text{ real}}$), señaladas en el artículo anterior se medirán desde la rasante natural del terreno en cada una de las fachadas en todos sus puntos.

7) **Parcelas afectadas por la Ordenanza de Dotación Comunitaria o Suelo Libre de Uso Público.**

Las parcelas afectas a estas Ordenanzas admiten una tipología de edificaciones muy diversa. Por ello, la medición de las alturas del edificio proyectado se realizará siguiendo las determinaciones contenidas en los apartados anteriormente citados aplicando el que más se asimile por su implantación en la parcela.

Artículo 29.- Altura de planta

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

Artículo 30.- Altura libre de planta

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo terminado de la misma planta.

SOBRE LOS TIPOS DE PLANTAS Y ALTURAS DE LOS MISMOS

Artículo 31.- Planta Sótano

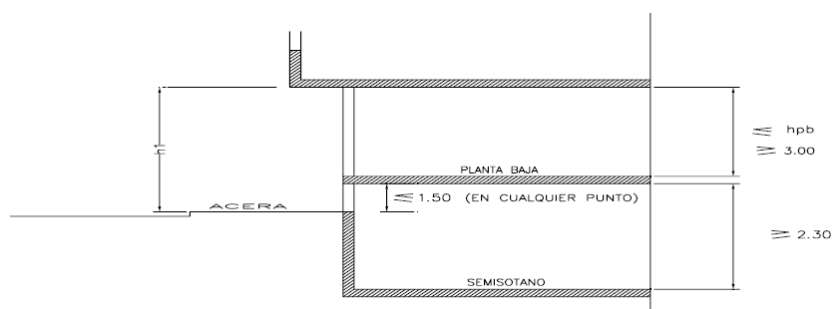
Es aquella planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de las rasantes del edificio, en cada fachada o tramo de ella, en su caso, definido según lo establecido en el artículo de la presente normativa sobre medición de alturas y las indicadas para usos concretos conforme se regula en las presentes Normas.

- **Altura libre mínima:** 2,30 metros excepto lo regulado en el artículo 79.

Artículo 32.- Semisótano

Es aquella planta cuya cara inferior del forjado de techo no sobresale de la rasante del edificio más de 1,50 metros medidos en todos los puntos y las indicadas para usos concretos conforme se regula en las presentes Normas.

- **Altura libre mínima:** 2,30 metros excepto lo regulado en el artículo 79.
(se incluye un esquema de medición de estas alturas)



Artículo 33.- Planta Baja

Es aquella planta cuyos forjados cumplen las dos condiciones siguientes:

- la cara inferior del forjado de techo se encuentra a una altura mayor de 1,50 metros medidos sobre la rasante del edificio.
- la cara inferior del forjado de suelo se encuentra en todos los puntos a una altura igual o menor de 1,50 metros medidos sobre la rasante del edificio.

Altura libre mínima: 3 metros con carácter general en espacios sin acondicionar. Quedan exceptuados de esta altura libre mínima los usos para los que se establece una altura libre mínima inferior a 2,80 metros en la regulación de usos de la presente Revisión. En espacios acondicionados se estará a lo dispuesto en la regulación de usos.

Altura máxima (h_1): Es la altura desde la rasante del edificio hasta la cara inferior del forjado de techo medida con los criterios de medición de alturas.

La dimensión de esta altura se fija en las Ordenanzas de aplicación en cada zona.

Altura libre máxima ($h_{p.b.}$): Es la altura máxima entre la cara superior del forjado de suelo p.b. y la cara inferior del forjado de techo.

Planta baja diáfana es aquella que se encuentra libre de edificación excepto el portal de acceso al resto del edificio y cuartos de instalaciones para el funcionamiento del mismo. Se admitirán ocupaciones parciales de la misma según las compatibilidades de uso para la situación A2 (art. 70), de forma que la ocupación total de la planta baja, no exceda de la mitad de la misma.

Se entiende por **soportal** el retranqueo de la toda la planta baja de la alineación exterior y paralelo a la misma. El ancho mínimo será de 2,50 metros y el máximo inferior a su altura.

Artículo 34.- Entreplanta o altillo

Es aquella planta situada entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, que queda adscrita a un local de planta baja. El acceso a la entreplanta deberá realizarse por el local de esta planta, pudiendo existir accesos de servicio y de seguridad, pero no de uso público, desde la caja de escalera del edificio.

Altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta:

- entre forjados será de 2,30 metros
- 2,20 metros libres en todo punto.

Retranqueo mínimo a la fachada del edificio a la que de frente el local: 3 metros. En el caso en que el local de frente a dos o más fachadas se retranqueará de al menos una de las fachadas la dimensión mínima antes indicada.

Superficie útil máxima de entreplanta: 60% de la superficie útil del local de planta baja al que está adscrita.

En edificios existentes se admite la construcción de entreplantas cumpliendo las condiciones anteriores y la altura máxima de las plantas (h_1 y $h_{p.b.}$) según el presente documento.

Artículo 35.- Planta de piso

Es cualquier planta situada sobre la planta baja excluidas las de ático y bajo cubierta.

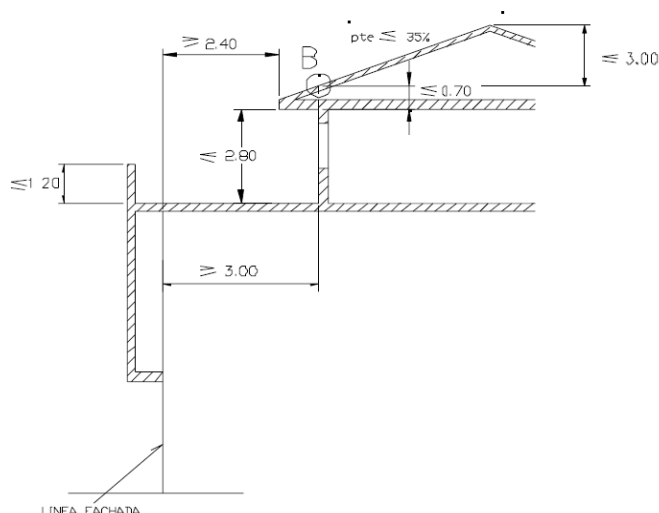
Altura libre mínima:

- en edificaciones de nueva planta 2,50 metros
- En actuaciones de rehabilitación 2,20 metros, salvo circunstancias excepcionales debidamente motivadas

Artículo 36.- Planta de ático

Es la planta situada sobre el techo de la última planta tipo admisible y cuya fachada se encuentra retranqueada en todos los puntos 3 metros medidos perpendicularmente desde la fachada o fachadas exteriores de la planta inferior y según esquema. La terraza resultante podrá tener cerramientos laterales de altura máxima 2 metros en los linderos de la parcela con las colindantes. El peto de cerramiento frontal de la terraza se situará como máximo en el plano de fachada exterior del edificio o sobre el vuelo de los cuerpos salientes en fachada cuando éstos se proyecten.

- **Altura libre mínima:** 2,50 metros
- **Altura libre máxima:** 2,80 metros



* $h_a \leq h_{1 \text{ real}} + 3 \times (n_1 \text{ de plantas permitido} - 1)$, siendo $h_{1 \text{ real}}$ = altura real de la planta baja.

* La pendiente máxima de la cubierta medida desde el punto B es del 50%

Artículo 37.- Planta bajo cubierta

Es la planta situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta. Toda planta bajo cubierta utilizable para cualquier uso tendrá una altura libre mínima de 2,50 metros en un 60% de la superficie computable total y mayor de 1,50 metros en todo caso. En el caso de aseos y baños estos deberán tener un 80% de su superficie útil con altura libre mínima de 2,20 m

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES ADMISIBLES POR ENCIMA DEL NUMERO DE PLANTAS MÁXIMO

Artículo 38.- Construcciones admisibles por encima de la altura

Por encima de la altura de la cara superior del forjado de techo de la última planta permitida se admiten las siguientes construcciones:

- 1) Una única **planta de ático** conforme se define esta Normativa y sólo en aquellos casos en los que la Ordenanza de aplicación los autorice expresamente.
- 2) La **cubierta del edificio** inclinada hacia los frentes de fachada del edificio tanto exteriores como interiores que se indican en las Ordenanzas de aplicación en cada zona.
 - El punto de intersección del plano exterior de cubierta con el plano de fachada exterior se situará como máximo en el punto (A) que determina la altura máxima de la edificación (h) en el plano de fachada, situado en la cara inferior del forjado, según esquema del artículo 27. El punto así obtenido servirá de referencia también para los faldones de cubierta que viertan aguas hacia fachadas interiores.
 - La altura de la cumbrera de la cubierta no sobrepasará los 3,00 metros medidos desde el punto que determina la altura máxima (h).
 - El vuelo máximo de los aleros sobre los planos de fachada exteriores es el 7% del ancho de la calle más 0,30 metros, con un máximo absoluto de 1,50 metros.
 - Se admiten terrazas entrantes en los faldones de cubierta. Las situadas en los faldones exteriores cumplirán lo siguiente:
 - se situarán al menos a 1,50 metros del plano de fachada y al menos a 1 metro de los laterales de la edificación y de las esquinas de fachadas contiguas que formen entre sí un ángulo menor de 120°.
 - la suma de las terrazas de todas las que se proyecten en un mismo faldón de cubierta no excederá del 50% de la longitud de la fachada a la que den frente.
- 3) En el caso de que se proyecte una **planta de ático**, la cubierta de éste cumplirá las siguientes determinaciones:
 - En caso de no ser plana, se inclinará hacia los frentes de fachada del ático tanto exteriores como interiores.
 - El punto de intersección del plano exterior de cubierta con el plano de fachada exterior del ático se situará como máximo en el punto (B) que determina la altura real libre del ático en el plano de fachada del ático más 0,70 metros, según esquema del artículo 36. El punto así obtenido servirá de referencia también para los faldones de cubierta que viertan aguas hacia fachadas del ático interiores.
 - La altura de la cumbrera de la cubierta del ático no sobrepasará los tres metros medidos desde el punto B determinado en el apartado anterior, según esquema.
 - El vuelo máximo de los aleros sobre los planos de fachada exteriores del ático quedará retranqueado como mínimo 2,40 metros del plano de fachada exterior del edificio.
- 4) Podrán sobresalir de la envolvente definida en los Artículos 27 y 36 los siguientes elementos:
 - 4.1 Se autoriza la construcción de **buhardas** en aquellos casos en los que no se prohíba expresamente en la Ordenanza de aplicación. Las buhardas autorizadas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Todas las buhardillas deberán retranquearse al menos 3 metros respecto al plano de fachada del cuerpo al que sirvan.

- La anchura máxima exterior será 1,50 metros y la suma de los anchos de todas las que se proyecten en un mismo faldón de cubierta no excederá del 50% de la longitud de la fachada a la que den frente. En el caso en que se proyecten en la cubierta del ático, la suma de los anchos de las mismas no excederá del 50% de la fachada del ático.
 - La separación mínima entre las caras exteriores de buhardas será de 1,80 metros.
 - No sobresaldrán en ninguno de sus puntos de la altura de la cumbrera proyectada.
 - La altura máxima de la buharda desde el plano de cubierta hasta la cara inferior del alero de la buharda será de 1,40 metros. Este alero tendrá un canto máximo de 0,20 metros, debiendo dividirse en su caso en dos tramos de 10 cm de canto máximo, y un vuelo máximo desde las caras exteriores de la buharda de 0,40 metros.
 - La inclinación máxima de las cubiertas de las buhardas es del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico).
- 4.2 Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, los depósitos, las instalaciones solares térmicas y otras instalaciones similares, acordes al C.T.E. con las siguientes condiciones:
- No sobresaldrán del plano de fachada.
 - Tendrán una altura máxima desde la cara superior del último forjado proyectado hasta el elemento más alto de 3,70 metros.
- 4.3 Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
- 4.4 Las barandillas, petos y antepechos con un altura máxima de 1,20 metros desde la cara superior del último forjado proyectado, y que no sobresaldrán del plano de fachada o del vuelo máximo, en su caso.
- 4.5 Los remates ornamentales tales como columnatas, frontones,...

SOBRE LAS FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39.- Regulación de las fachadas exteriores

- 1) De la alineación oficial sólo podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:
- Cuerpos salientes: Son los espacios habitables y ocupables que sobresalen del plano de fachada. Pueden ser cerrados o abiertos.
 - Se entiende por cuerpos salientes cerrados aquellos cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos indesmontables en toda la altura libre de piso o bien cerramientos opacos que superen la altura de 1,50 metros.
 - Se entiende por cuerpos salientes abiertos aquellos en los que al menos uno de sus cerramientos laterales y frontales no cumplan las características anteriores.
 - Aleros de cubiertas.
 - Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso.
 - Las puertas no podrán invadir la vía pública en una altura inferior a 1,80 metros durante su apertura, y una vez abiertas no podrán sobresalir de la alineación oficial por debajo de 2,50 metros desde la rasante de la acera o de la calle cuando ésta no exista. El saliente máximo es el 7% del ancho de la calle y siempre inferior a 1,20 metros.

- 2) De la línea de retranqueo mínimo sólo podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:
- Aleros de cubiertas.
 - Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso.
- 3) Los cuerpos salientes y aleros cumplirán las siguientes condiciones:
- Altura libre mínima desde la rasante hasta la cara inferior del vuelo en todos sus puntos según lo siguiente:
 - 3,60 metros para calles con ancho menor de 8 metros.
 - 2,80 metros para calles con ancho igual o mayor de 8 metros.
- Para calles con ancho menor de 8 metros y en el ámbito del casco histórico regulado por el PECH, se admite la siguiente excepción:
- Cuando el vuelo se produzca sobre calles peatonales o de tráfico restringido (coexistencia), se podrá rebajar la altura libre mínima hasta la altura definida como máxima de planta baja en cada una de las áreas del casco histórico, para anchuras de calle no inferiores a 5 metros y siempre por encima de los 3,20 metros.
 - El vuelo se producirá a modo de losa de espesor máximo de 10 cm., medidos a la cara superior del forjado de planta primera.
- (El ancho de la calle viene determinado por la menor distancia entre los puntos donde arranca el vuelo a la fachada opuesta, medida perpendicularmente al plano de fachada del edificio que se proyecta).
- La dimensión del vuelo máximo, medido normalmente desde la alineación oficial en cualquier punto de ésta no podrá exceder del 7% de la distancia desde la alineación del edificio proyectado al punto más cercano de la fachada opuesta, con un máximo de 1,20 metros.
 - En función del ángulo exterior que formen dos fachadas contiguas y pertenecientes a distintos edificios, cualquier punto del cuerpo saliente se situará a las distancias mínimas siguientes de la bisectriz del ángulo indicado:
 - ángulo mayor de 120°: distancia mínima igual a la profundidad máxima del vuelo.
 - ángulo igual o menor de 120°: distancia mínima 1,20 metros.
- 4) Se podrán proyectar terrazas entrantes respecto al plano de fachada exterior, que cumplirán la siguiente condición:
- La profundidad no será superior al ancho del hueco medida en el plano de fachada con un máximo de 2 metros.

Artículo 40.- Regulación de las fachadas interiores

- 1) Del plano de fachada interior podrán sobresalir los elementos que se relacionan a continuación:
 - Cuerpos salientes sólo a partir de la planta primera, según la definición del artículo anterior, con la limitación de no superar en ninguno de sus puntos el fondo edificable ni la línea de retranqueo mínimo, ni disminuir las dimensiones de patio mínimo.
 - Aleros de cubiertas.
 - Toldos, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional, con las condiciones que se establecen en las Normas Estéticas en su caso, con la limitación de no superar en ninguno de sus puntos el fondo edificable ni disminuir las dimensiones de patio mínimo.
- 2) Se podrán proyectar terrazas entrantes respecto al plano de fachada interior, que cumplirán la siguiente condición:
 - La profundidad no será superior al ancho del hueco medida en el plano de fachada con un máximo de 2 metros.

SOBRE LOS PATIOS

Artículo 41.- Definiciones

Se distinguen los siguientes tipos de patios:

- 1) Patio de manzana. Es el espacio libre u ocupado en planta baja cuando la Ordenanza de aplicación lo admite, central a la manzana, definido por las alineaciones interiores que se determinan gráficamente en los planos de ordenación.
- 2) Patio de parcela o de luces. Es el espacio no edificado situado en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio.
- 3) Patio en fachada exterior. Es el espacio libre de edificación, entrante en fachada exterior y abierto a la misma.

Artículo 42.- Regulación del patio de parcela o de luces

Deberá inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a $0,30 \times h_p$ (altura del patio) con un mínimo de 3 metros. Esta dimensión no podrá ser invadida por ningún elemento constructivo (aleros mayores de 0,30 metros, cuerpos salientes,...). Además, se estará a lo que determine el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Salubridad, Calidad del Aire Interior (DB HS3).

Se entiende por altura del patio (h_p), la media ponderada, en función de su longitud, de las alturas reales medidas desde el suelo de piso de las estancias vivideras más bajas que iluminen y ventilen a este patio hasta el punto más alto de la coronación de las fachadas del propio edificio, incluyendo las plantas o elementos retranqueados cuando este retranqueo sea inferior a la relación $\frac{1}{2}$ (1 en medición horizontal y 2 en medición vertical), según esquema.

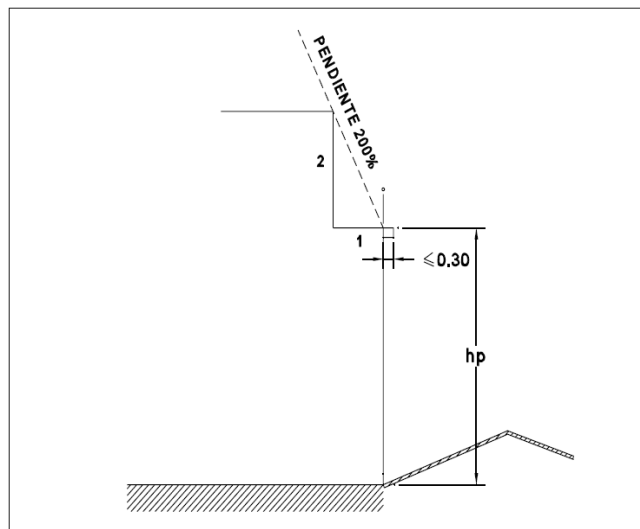
Superficie mínima de patio:

$h_p \leq 3$ metros: 8 m².

$3 < h_p \leq 6$ metros: 10 m².

$6 < h_p \leq 9$ metros: 12 m².

$h_p > 9$ metros: diámetro mínimo requerido según normativa al cuadrado, con un mínimo de 12m².



Si las estancias vivideras del edificio y/o las escaleras comunes se iluminan y ventilan por medio de un patio de luces, deberán dar frente al espacio del patio en el que se inscribe el círculo del diámetro mínimo indicado o a un entrante del patio que cumpla las condiciones siguientes según esquema:

- En el caso en que la vista sea frontal, el ancho de este entrante será mayor o igual a la distancia desde el hueco al círculo.

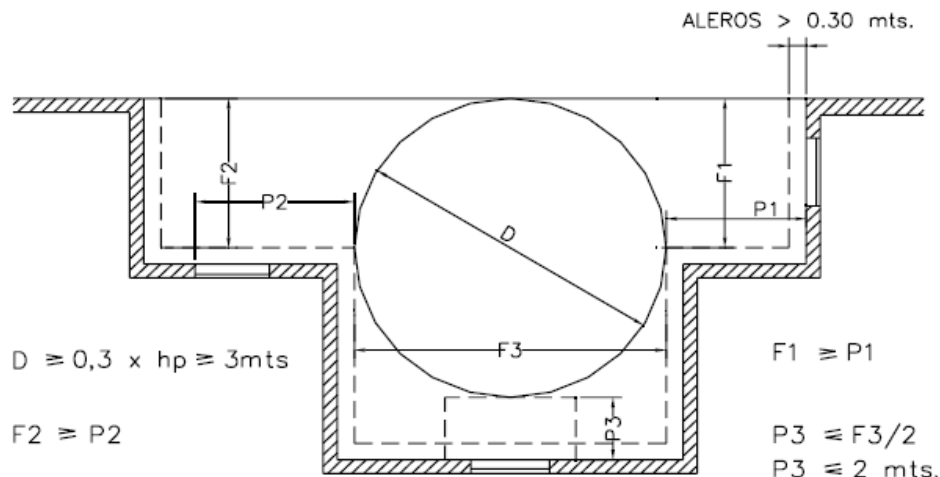
$$(F_1 \geq P_1)$$

- En el caso en que la vista sea lateral, el ancho de este entrante será mayor o igual a la distancia desde el punto más desfavorable al espacio donde se inscriba el círculo.

$$(F_2 \geq P_2)$$

Los vuelos sobre huecos de estancias vivideras y/o las escaleras comunes tendrán un saliente inferior a la mitad del frente de su fachada con un máximo de 2 metros, según esquema.

$$(P_3 \leq F_3 / 2 \text{ y siempre } P_3 \leq 2 \text{ metros})$$



Artículo 43.- Patios de parcela o de luces mancomunados.

Podrán constituirse patios mancomunados, que se considerarán como patios de parcela o de luces cuando cumplan las condiciones del artículo anterior, teniendo en cuenta para ellos las fachadas de las parcelas a las que pertenezca el patio mancomunado.

Artículo 44.- Regulación del patio en fachada exterior

El frente del patio en fachada exterior será igual o mayor que la profundidad del mismo, con un ancho mínimo de 3 metros.

El patio deberá estar separado del límite del solar una distancia mínima de 2,50 metros medidos sobre la fachada.

Artículo 45.- Condiciones de las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana.

- 1) En general se admiten las construcciones en planta baja sobre el patio de manzana sin que superen la altura real de la planta baja.
- 2) La cubierta de esta planta tendrá una pendiente máxima del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico) y la altura de la cumbrera será inferior a 2 metros desde la cara superior del forjado de techo de la planta baja. Esta cubierta deberá separarse al menos 2 metros medidos en horizontal de los huecos de planta primera, según el esquema del artículo 27.

Artículo 46.- Condiciones de las divisiones en el patio de manzana, de parcela o de luces.

Los elementos de separación de las terrazas en planta primera sobre patio tendrán una altura máxima de 2 metros y podrán ser ciegos si se sitúan a una distancia mínima de vistas rectas de 2 metros.

Artículo 47.- Condiciones constructivas de patios.

- 1) El pavimento de los patios será impermeable
- 2) Dispondrán de desagüe adecuado para recogida de aguas pluviales mediante sumidero y sifón.
- 3) Los patios deberán tener acceso a través de una puerta para su limpieza y mantenimiento.

SECCIÓN 3º.- INSTALACIONES Y DOTACIONES DE LOCALES Y EDIFICIOS

Artículo 48.- Condiciones generales de las instalaciones y dotaciones de locales y edificios.

- 1) Todas las instalaciones y dotaciones que se proyecten en un edificio deberán cumplir las condiciones de la Normativa específica que les sea de aplicación y las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- 2) En especial, los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, las distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios en los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites máximos establecidos en el Decreto 3/1995 de 12 de enero de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, o norma que lo sustituya y/o lo desarrolle.

Artículo 49.- Instalación de abastecimiento de agua

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa del Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Agua del Ayuntamiento y las normas que les sean de aplicación y en especial las exigencias mínimas establecidas en el Documento Básico DB-HS4 Suministro de agua.

Todo edificio con un uso concreto deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. En el caso de uso residencial tendrá una dotación mínima de 300 litros diarios por ocupante.

Artículo 50.- Instalación de saneamiento

Además de lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales y en el Documento Básico DB-HS5 Evacuación de aguas, las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes independientes de la red de fecales, prohibiéndose la instalación de nuevas bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores. Previa a la acometida a la red general se realizarán en el edificio o la parcela dos arquetas de recogida, una para aguas fecales y otra para las pluviales. En aquellas áreas de la ciudad donde exista red separativa estas aguas se acometerán a la red de pluviales de forma independiente.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal. En suelo rústico el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora que requerirán autorización municipal y sin perjuicio del resto de las autorizaciones que, en su caso, deban ser otorgadas por otros Organismos.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas y, además las siguientes condiciones:

1. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
2. La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1%.
3. Se dispondrá de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.
4. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

5. Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir estos pozos cuando no existan.
6. Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos y semisótanos aquellas no recogerán el vertido general del resto del edificio que se efectuará por gravedad.

Artículo 51.- Instalación de electricidad

Los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propia, en función de las necesidades del uso. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos. En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones subterráneas y/o interiores para ocultar las instalaciones de cableado en fachadas.

Artículo 52.- Instalación de climatización y de ventilación

Las instalaciones de acondicionamiento de aire cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

Los aparatos de acondicionamiento de aire ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas de ventilación.

Cuando resulte imposible el cumplimiento de las condiciones anteriores deberá justificarse, y presentar un estudio detallado de la resolución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos desde la vía pública, se dispongan enrasados con el paramento de fachada a vía pública y/o los vuelos existentes y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc.

La expulsión de aire, tanto de climatización como de ventilación forzada, estará situada al menos a 2,50 metros de la rasante y las rejillas se orientarán de forma que no causen molestias a los viandantes.

Artículo 53.- Instalación de Telecomunicaciones

Cualquier instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones deberá cumplirá cumplir lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Servicios comunes de Telecomunicación, en el R.D. 401/2003 de 4 de abril por el que se aprueba el Reglamento regulador de estas infraestructuras y en cualquier otra norma que los desarrolle y/o lo sustituya.

Artículo 54.- Salida de humos y gases

- 1) Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos a fachadas, patios de manzana de luces o de parcela, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio. El Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas, cuando otras soluciones sean técnicamente y/o jurídicamente inviables, situadas al menos a 2,50 metros de la rasante. Si en patios de luces existentes se plantea la instalación de chimeneas de diámetro mayor a 300 mm, para su autorización éstas no deberán disminuir las condiciones de patio mínimo del artículo 42.

También se admitirá la salida de humos o gases a fachada situada al menos a 2,50 metros de la rasante procedentes de aparatos de circuitos estancos en los edificios existentes cuando se justifique la imposibilidad de instalación de chimeneas a cubierta.

- 2) En todos los edificios construidos al amparo de la presente normativa deberá existir un conducto de evacuación de humos y gases a cubierta por cada 60 m² de superficie útil de local "en bruto" o fracción. Estos conductos serán independientes de cualquier otro conducto.
- 3) Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones de calefacción de colectividades, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías y similares. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Independientemente de las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

Artículo 55.- Cuarto de limpiezas y recogida de basuras

Las nuevas edificaciones deberán contar con un 'cuarto de limpiezas y recogida de basuras' de acuerdo con lo establecido por el CTE, y con las dimensiones y características constructivas mínimas determinadas por el DB-HS2.

Artículo 56.- Otras instalaciones

Cualquier otra instalación no mencionada anteriormente se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente y en especial al nuevo C.T.E.

SECCIÓN 4º.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD

ACCESIBILIDAD

Artículo 57.- Acceso a la edificación

El acceso a las edificaciones, y en particular a los locales con uso comercial deberá realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado.

Artículo 58.- Medidas mínimas de accesibilidad a las edificaciones

Es de aplicación la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León 3/1998, de 24 de junio, el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación, o normas que los sustituyan y desarrollen.

Artículo 59.- Eliminación de barreras en las urbanizaciones interiores

Es de aplicación la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León 3/1998, de 24 de junio, el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación, o normas que los sustituyan y desarrollen.

Artículo 60.- Portales de los edificios

- 1) El portal de entrada a todo edificio residencial colectivo de más de dos viviendas o cuatro apartamentos y/o de oficinas de superficie útil total mayor de 50 m² cumplirá las siguientes condiciones:
 - Tendrá un ancho y profundidad libres mínimos desde la puerta de entrada de 2,50 metros, excepto en el caso de fachadas de ancho inferior a 6 metros en los que la anchura podrá reducirse hasta 2 metros. En este espacio se admite una diferencia de cotas de nivel máxima de 0,30 metros.
 - No se admiten escalones en el acceso desde la calle al portal ni dentro del propio portal. Cualquier diferencia de cotas ha de salvarse obligatoriamente con una rampa que cumpla los requisitos mínimos de accesibilidad establecidos por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Decreto 217/2001 de 30 de agosto).
 - En el caso de que el espacio antes regulado no se encuentre adyacente al plano de fachada la anchura del espacio de acceso hasta el mismo no será inferior a 1,50 metros y la profundidad de dicho espacio de acceso no será mayor que su anchura. A partir de 2,50 metros de anchura del espacio de acceso no se establece profundidad máxima.
 - En el caso de que el acceso al portal sea colindante con el espacio de acceso al garaje, aquél tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros en toda su longitud con independencia del espacio necesario para el acceso al garaje. La separación entre estos dos espacios podrá construirse con cerramientos diáfanos como rejas o similares.
 - La altura libre no será inferior a 2,50 metros.
 - El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 metros con una hoja de al menos 1 metro de anchura.
 - El acceso hasta la escalera principal y/o un ascensor no será inferior a 1,50 metros de anchura. El ancho frente al acceso al ascensor no será inferior a 1,50 metros.

- 2) En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir portales que no cumplan las dimensiones anteriores ni siempre que no sean inferiores a las dimensiones existentes.

Artículo 61.- Escaleras de los edificios

Las escaleras de uso público deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las exigencias que se establecen en el Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de Incendio y en el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad de Código Técnico de la Edificación. Las siguientes condiciones de forma exponen de manera particularizada algunas de las exigencias de la normativa sectorial.

- No podrán tener un ancho inferior a 1 metro y la altura libre mínima será en cualquier punto superior a 2,20 metros.
- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura del tramo o tramos correspondiente a la escalera de comunicación entre dos plantas. La altura de la huella será igual o inferior a 0,185 metros y el ancho de huella mayor o igual a 0,28 metros.
- En todas las plantas el rellano con salida de ascensor o con puertas de locales que abran hacia el mismo, tendrá un ancho fondo mínimo de 1,50 metros, y en los demás casos, de 1,20 metros.
- Cualquier puerta estará separada al menos 0,10 metros de un desnivel.

- Excepto en viviendas unifamiliares o en viviendas dúplex, el espacio que contiene el núcleo de comunicación vertical deberá tener iluminación y ventilación directas a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces, en todas sus plantas de piso, con una superficie mínima de iluminación de 1m² de elemento transparente o translucido por planta y entre rellanos pudiendo reducirse la ventilación mínima por planta a la mitad de la superficie antes indicada. A estos efectos, no puede entenderse como ventilación directa al exterior aquella que se realice a través de terrazas o tendedores con forjado de uso privado situadas las ventanas a menos de 1,80 metros desde el suelo de la terraza o patio privado. El hueco de iluminación y ventilación se situará en el paramento que delimita el recinto de comunicación vertical. Entre este hueco y el paramento de fachada del espacio al que ventile no habrá una distancia superior a la anchura del hueco. No obstante, en edificios de hasta cuatro plantas sobre la rasante incluida la del ático, en su caso, se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie de iluminación en planta que sea como mínimo igual al hueco de escalera y situados sobre el hueco central. En este caso, se construirá adyacente a la escalera un hueco libre en toda su altura con un ancho mínimo de 0,50 metros y una longitud coincidente con el desarrollo del tramo de escalera más largo. La superficie mínima de ventilación es de 0,50 m².

Artículo 62.- Ascensores

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León 3/1998, de 24 de junio, el Decreto 217/2001 de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de Edificación en relación a la obligatoriedad de instalación de ascensores en la edificación. Se exceptúan los casos particulares establecidos a través del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para su ámbito de aplicación

No podrán autorizarse obras para la instalación de ascensores en edificios existentes cuando perjudiquen las condiciones mínimas de habitabilidad (establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944) y/o de protección contra incendios y de seguridad de utilización existentes.

SEGURIDAD

Artículo 63.- Protección de huecos

Además de lo establecido en el Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, huecos, desniveles superiores a 0,50 metros y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidos por un antepecho o barandilla de altura mínima de 0,90 metros si la altura que ha de salvar es $\leq 6,00$ metros y de 1,10 metros si la altura es mayor de 6,00 metros y su diseño no será escalable

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 0,12 metros para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 centímetros y si existen cerramientos de vidrio, u otros materiales frágiles, éstos deberán tener resistencia a la rotura.

La altura de las barandillas de escalera no será inferior a 0,90 m

Artículo 64.- Normas sobre seguridad

Serán de aplicación las normas que regulen las condiciones de seguridad en los edificios en todos los ámbitos (de incendios, de electricidad, de gas,...)

CAPÍTULO 3º.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 5º.- ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 65.- Definición y objetivos

En SUELO URBANO CONSOLIDADO la urbanización de las parcelas para completar o recuperar la condición de solar se llevará a cabo a través de actuaciones aisladas de urbanización.

Dichas actuaciones podrán desarrollarse mediante gestión pública y privada.

Artículo 66.- Supuestos

Cabe distinguir dos supuestos:

- 1) Actuaciones aisladas de urbanización **previas** a la ejecución de construcciones e instalaciones sobre la parcela.

Para ejecutar este tipo de actuaciones el propietario debe solicitar el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística a la que acompañará de un proyecto de obras ordinario que programe técnica y económicamente la actuación con el detalle de los gastos de ejecución material de la urbanización necesarios para que la parcela alcance la condición de solar. Cuando las obras de urbanización que hayan de ejecutarse se limiten a la pavimentación del acceso a la parcela y al enganche con los servicios urbanos dispuestos a pie de parcela sin necesidad de ampliación o refuerzo el Proyecto Técnico podrá sustituirse por una memoria descriptiva y valorada de las obras.

- 2) Actuaciones aisladas de urbanización **simultáneas** a la ejecución de construcciones e instalaciones sobre la parcela.

Cuando se pretenda la ejecución simultánea de la urbanización y de las construcciones e instalaciones será preceptivo solicitar y obtener licencia urbanística a la que se adjuntará un Proyecto Técnico en el que se programe de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite. Además, en el escrito de solicitud de licencia urbanística deberá constar expresamente que el solicitante se compromete a:

- a) Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.
- b) No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.
- c) Establecer dichas condiciones en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

En ambos supuestos deberán observarse las siguientes **reglas**:

1. A efectos de redactar el correspondiente proyecto de obras que describa detalladamente y valore la ejecución material de la urbanización necesaria, o la memoria valorada cuando éste sea el documento exigible, los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento cuantos datos precisen en relación tanto con los distintos servicios urbanos municipales que les afecten (características de la red municipal de distribución de agua potable, de la red municipal de evacuación de aguas residuales y del alumbrado público) como de los materiales a emplear para completar dichos servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes. Estos datos le serán facilitados en el plazo máximo de quince días al solicitante por escrito en un documento denominado "Certificado de Servicios Urbanísticos" y el mismo habrá de incorporarse, cuando haya sido expedido, al Proyecto

Técnico o Memoria que se presente para la ejecución de las Actuaciones Aisladas de Urbanización.

Cuando el Ayuntamiento no facilite dicha información en el plazo señalado, el interesado aportará junto con la solicitud de licencia urbanística, acreditación suficiente de haber instado la oportuna información municipal.

2. Cuando el propietario esté obligado en virtud de las determinaciones establecidas en el planeamiento a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público, dicha cesión se llevará a cabo libre de cargas, gravámenes y arrendamientos. La solicitud de licencia urbanística conforme a proyecto que se atenga a las alineaciones definidas en el planeamiento implica el ofrecimiento de cesión al Ayuntamiento del suelo afectado por la alineación y el acto de concesión de la licencia urbanística llevará implícita la aceptación por el municipio de dicha cesión sin perjuicio de que no se perfeccione hasta la recepción de las obras de urbanización ejecutadas.
3. En el plazo máximo de un mes desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de concesión de la licencia, el propietario solicitante está obligado a constituir una garantía de urbanización conforme al artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por el importe del 100% de la valoración o del presupuesto del Proyecto.
4. Una vez finalizadas las obras de urbanización, si se trata de actuaciones previas a la construcción, el propietario debe ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento solicitando expresamente su recepción. Para la recepción de las obras de urbanización ejecutadas y la devolución de la garantía constituida se estará a lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
5. Cuando se haya procedido a la urbanización y construcción simultáneas, una vez finalizadas las obras de urbanización y construcción se comunicará al Ayuntamiento mediante la solicitud de la preceptiva Licencia de Primera Ocupación de la edificación a la que se acompañará, además de la documentación que se establezca por el Ayuntamiento a través de la correspondiente Ordenanza Municipal, de escrito firmado por el promotor en el que comunique que las obras de urbanización han finalizado, no procediéndose a inspeccionar la edificación construida en tanto no hayan finalizado dichas obras de urbanización.
En ningún caso se concederá Licencia de Primera Ocupación si no están ejecutadas correctamente las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance la condición de solar. Cuando dichas obras no estén finalizadas o se encuentren incorrectamente ejecutadas y el promotor desatendiere el requerimiento para la finalización de las mismas o la subsanación de las deficiencias de que adolezca, el Ayuntamiento procederá, como condición ineludible a la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, a incautar la garantía constituida y a ejecutar subsidiariamente la urbanización con cargo a la misma, previo apercibimiento al promotor.
Para la devolución de la garantía constituida se estará a lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SECCIÓN 6ª.- ACTUACIONES INTEGRADAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 67.- Definición y objetivos

- 1) La urbanización de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se llevará a cabo a través de Actuaciones Integradas, estableciéndose para su desarrollo ámbitos de gestión denominados “unidades de actuación”.
Las Unidades de Actuación se delimitan en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y pueden modificarse a través de los procedimientos de revisión y modificación de dichos instrumentos.
- 2) En el ámbito de las Unidades de Actuación no podrá concederse licencia urbanística alguna hasta tanto no sea firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación siempre que éste contenga las determinaciones completas sobre urbanización o el Proyecto de urbanización cuando aquel sólo contemple las bases.
Se exceptúan de dicha prohibición las licencias de obra relativas al vallado de las parcelas calificadas como Suelo Urbano No Consolidado que podrán concederse como licencias de obra provisional de tal forma que podrán ser revocadas cuando así lo acuerde el Ayuntamiento con demolición del vallado y sin derecho a indemnización, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad el otorgamiento de la licencia bajo dichas condiciones aceptadas por el propietario.
- 3) En el plazo máximo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación, el urbanizador deberá constituir una garantía de urbanización en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202.6 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León por un importe del 20% de los gastos de urbanización previstos.
- 4) Una vez aprobado el correspondiente Proyecto de Actuación o de Urbanización, las obras de urbanización autorizadas podrán ejecutarse previa o simultáneamente a las obras de construcción, sin que pueda otorgarse Licencia de Primera Ocupación o Utilización de las construcciones en tanto no estén finalizadas las obras de urbanización de la Unidad de Actuación y recepcionadas por el Ayuntamiento.
Cuando el Proyecto de Urbanización prevea la ejecución de la urbanización en diversas fases, la licencia de obra para la construcción de las edificaciones permitidas sobre la parcela que se conceda concretará la fase de la urbanización en la que se encuentra incluida y no podrá concederse licencia de primera ocupación en tanto no estén finalizadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización correspondientes a dicha fase. La alteración de las fases de la urbanización sólo podrá llevarse a cabo a través de la modificación del correspondiente Proyecto de Urbanización.
Las fases de la urbanización que se prevean deberán resultar técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente y en relación con los espacios libres de uso público su urbanización no podrá ser objeto de fragmentación entre varias fases debiendo urbanizarse y cederse al Municipio de forma unitaria, entendiendo incluidas entre dichas obras las de plantación de arbolado y demás especies vegetales, jardinería, tratamiento de los espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

Artículo 68.- Proyectos de urbanización

Los **proyectos de urbanización** que se redacten sobre terrenos incluidos en sectores deberán ajustarse al contenido del Título III del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

- a) Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- b) Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- c) El pliego de prescripciones técnicas particulares donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.
- d) Un presupuesto, integrado o no por varios parciales, con expresión de los precios unitarios y de los descompuestos, en su caso, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.
- e) Un programa de desarrollo de los trabajos o plan de obra de carácter indicativo, con previsión, en su caso, del tiempo y coste.
- f) Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- g) Cuanta documentación venga prevista en normas de carácter legal o reglamentario.
- h) El estudio de seguridad y salud, o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- i) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

Asimismo, **se atenderán a las siguientes normas**, cumpliendo en todos los casos las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras urbanísticas.

1. Red de saneamiento

La red de colectores públicos discurrirá siguiendo el trazado de la red viaria y verterán a las redes existentes.

De no existir ésta, o de no ser posible el enganche con la existente, será el acto de otorgamiento de la Licencia el que establezca el trazado de la red a construir por cuenta del solicitante.

Los materiales empleados deberán garantizar la estanqueidad necesaria frente a filtraciones de aguas y serán de las mismas características que los empleados habitualmente por el Ayuntamiento.

Se construirán:

- a) Pozos de registro en todos cambios de dirección y de pendiente; en tramos rectos se construirán a distancias no superiores a 50 metros.
- b) Sumideros sifónicos para la recogida de aguas pluviales, de las características que señale el Ayuntamiento.
- c) Pozos de limpia en las cabeceras de las redes

Las acometidas se realizarán a pozos de registro y siempre por encima de la generatriz del colector.

La velocidad del agua estará comprendida entre 0,50 y 3 m³/seg.

2. Abastecimiento de agua

A.- En Proyectos de Urbanización el consumo diario se calculará en base a la suma de:

- Agua potable para usos domésticos.
- Agua para riegos, limpieza viaria, hidrantes contra incendios y cualquier otro resultante de las características propias de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros.

B.- Se instalarán hidrantes contra incendios en el número que señala la legislación vigente y de las características y modelos existentes en la ciudad.

C.- Los materiales y características de las canalizaciones, valvulería y piezas especiales serán de las homologadas por el Excmo. Ayuntamiento.

D.- Deberá justificarse, mediante la documentación requerida en cada caso la existencia de caudal suficiente de acuerdo con las características y necesidades de la ordenación.

3. Calzadas, aceras y sendas peatonales

Las dimensiones de calzadas y aceras se adecuarán a las características residenciales, industriales o de servicios de la actuación. En cualquier caso las dimensiones mínimas serán las que se establecen a continuación, con la excepción de los viales del Sistema General definidos en los planos de Ordenación:

- Anchura mínima de cada **acera**:
 - 2,00 metros, que se elevará a 2,50 metros en los viales definidos en este documento como estructurantes (planos O.02 de ordenación general y O.03 de ordenación detallada).
 - Será siempre obligatoria la colocación de dos aceras laterales.
- Anchura de **carril de circulación de vehículos**:
 - calles de sentido único y un único carril: 3,50 metros.
 - calles de sentido único y dos carriles: 3 metros cada carril.
 - calles de doble sentido y un carril por sentido: 3,50 metros cada carril en vías principales y 3 metros cada carril en vías secundarias.
 - calles de doble sentido y de dos carriles por sentido: 3 metros cada carril. En caso de que se proyecte una mediana, ésta tendrá una anchura mínima de 2 metros.
- Anchura de **aparcamiento en línea**:
 - 2,40 metros
- Anchura de **aparcamiento en batería**:
 - 4,50 metros de aparcamiento (medidos en perpendicular al eje del vial) cuando la calzada principal tenga un ancho de 7,00 m.
 - 4,75 metros de aparcamiento (medido perpendicularmente al eje del vial) cuando la calzada principal tenga un ancho de 6,00 m.
- Anchuras **según las características del vial y el tipo de aparcamiento**:
 - calles de un único sentido con un único carril de circulación y aparcamiento en línea: 3,50 metros el carril y 2,40 el aparcamiento.
 - calles de un único sentido con un único carril de circulación y aparcamiento en línea a ambos lados: 3,50 metros el carril y 2,40 cada aparcamiento.
 - calles de dos carriles de circulación con un aparcamiento en línea: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 2,40 metros el aparcamiento.
 - calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en línea a ambos lados: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 2,40 metros cada aparcamiento.

- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en línea a uno o ambos lados: 3 metros para cada carril y 2,40 metros para cada aparcamiento.
- calles de carril único y aparcamiento en batería a uno o ambos lados: no permitido.
- calles de dos carriles de circulación con un aparcamiento en batería: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 5 metros el aparcamiento.
- calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en batería a ambos lados: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores) y 5 metros cada aparcamiento.
- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en batería a uno o ambos lados: 3 metros para cada carril y 5 metros para cada aparcamiento.
- calles de dos carriles de circulación con aparcamiento en línea en un lado y batería en el otro: de 6 a 7 metros en la calzada (según lo indicado en los apartados anteriores), 2,40 metros en el aparcamiento en línea y 5 metros el aparcamiento en batería.
- calles de dos sentidos y cuatro carriles de circulación con aparcamiento en batería a un lado y batería en el otro: 3 metros para cada carril, 2,40 metros para el aparcamiento en línea y 5 metros para el aparcamiento en batería.

El dimensionamiento del firme se llevará a cabo a partir de la categoría del firme y la clasificación de la explanada, de acuerdo con la Norma 6.1-IC "Secciones de firme" de la Instrucción de Carreteras, empleándose los materiales habituales en la ciudad.

Las aceras se construirán con pavimentos antideslizantes sobre solera de hormigón. Cualquier otro tipo deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.

Se dispondrán en las aceras, en zonas específicas de carácter peatonal, sin interrupción del tránsito de viandantes, aparcamientos para bicicletas, debidamente dotados.

En los viales estructurantes de los nuevos sectores de desarrollo en suelo urbanizable, y en aquellos existentes donde sea posible establecer continuidad con el sistema existente o proyectado, se incluirá un carril – bici, dotado de la oportuna continuidad con otros sectores, cuya anchura mínima -1m.- se incrementará en las secciones mínimas de las aceras, sin alterar las dimensiones mínimas establecidas en la presente normativa.

Cuando el ancho de la acera sea superior a 2,50 metros se construirán alcorques para la plantación de arbolado y a una distancia no inferior a 7 metros.

En las calles incluidas en el Conjunto Histórico de la ciudad se estará a lo dispuesto en el Plan Especial del Conjunto Histórico en cuanto a los tratamientos superficiales.

4. Suministro y redes de energía eléctrica.

a) Redes eléctricas:

Las redes de distribución de energía eléctrica se dimensionarán y construirán de acuerdo con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, así como, con las normas establecidas por la empresa distribuidora que cuenten con la aprobación de la Administración competente y, las directrices municipales.

En cualquier caso, quedará garantizado el suministro de energía eléctrica mediante resolución de su conexión con las redes existentes, su transformación si procede y su continuidad.

Las redes aéreas existentes de cualquier tipo, que crucen el ámbito del sector, se transformarán en subterráneas en el ámbito de actuación, y los postes, torres o apoyos para su continuidad se situarán fuera del límite de la actuación.

Las redes nuevas, de cualquier tipo, que se construyan dentro del ámbito de actuación también serán subterráneas.

Las redes de acometida a las urbanizaciones que se realicen desde redes aéreas existentes, fuera de la misma, será subterránea, como mínimo, en los tramos que discurren dentro del límite del suelo urbano.

Podrá autorizarse en aéreo si discurre por suelo no urbano.

b) Centros de transformación

Los centros de transformación que resulte necesario instalar, se situarán en terreno privado.

- En las urbanizaciones con vivienda colectiva y unifamiliar, los centros de transformación se situarán siempre en terreno privado y será:
 - Subterráneo si se sitúa en terreno privado libre de edificación.
 - De superficie situado en un local del edificio.

Provisionalmente y justificadamente, podría admitirse la instalación de centros de transformación de superficie en caseta prefabricada o edificación aislada, pero siempre en terreno privado, hasta que se construya el local correspondiente dentro del edificio, para proceder a su traslado previamente a la Licencia de 1ª Ocupación. En todo caso, el citado local se construirá dentro de la 1ª fase de la construcción en dicho terreno privado.

- En las urbanizaciones de Polígonos Industriales, los centros de transformación siempre se situarán en terreno privado, y podrán ser subterráneos, de superficie en caseta prefabricada o en edificación aislada.

5. Alumbrado público

Las normas y requerimientos serán de aplicación a cualquier alumbrado exterior, en zonas de dominio y uso público, para su utilización nocturna, que se realice mediante instalaciones fija o estable.

Las determinaciones recogidas en este apartado persiguen la finalidad de la protección del medio ambiente, mediante el uso racional y eficiente de la energía eléctrica que se consume y la reducción del resplandor luminoso, al mismo tiempo que se establecen los requerimientos y características técnicas que se exigen para estas instalaciones, las cuales se ajustarán a las recomendaciones y normativa tanto europea como nacional en concordancia con las condiciones actuales de nuestra ciudad.

a) Elección de la luminaria en función de la geometría de la instalación

TIPO DE IMPLANTACIÓN	ANCHURA CALZADA	ALCANCE	DISPERSIÓN
Unilateral	Anchura < Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)
Unilateral	Anchura = Altura montaje	Corto ($A < 60^\circ$)	Media ($D \geq 45^\circ$)
Tresbolillo	Anchura > Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)
Pareada	Anchura > Altura montaje	Intermedio ($A \geq 60^\circ$)	Estrecha ($D < 45^\circ$)

b) Implantación de los puntos de luz

Unilateral	si $A \leq 1'2 H$.
Tresbolillo	si $1'2 < A \leq 1'5 H$.
Pareada	si $A > 1'5 H$.

(Siendo A = anchura de la vía y H = altura del soporte)

En tramos rectos con mediana de separación entre los dos sentidos de circulación, los puntos de luz se implantarán en columnas o báculos de doble brazo y se situarán en la mediana central, cuando la anchura de ésta esté comprendida entre 1 y 3 m.

Para anchura de medianas mayores a 3 m. no se utilizarán báculos dobles, sino que se estudiará como si se tratase de dos calzadas independientes, dando lugar a implantaciones, bilateral - pareada o unilateral en mediana, mediante soportes independientes.

c) Niveles de iluminación

Los niveles máximos y mínimos de iluminación, la luminancia media, uniformidad global e índices de deslumbramiento en los viales, aparcamientos al aire libre, instalaciones deportivas y recreativas y cualesquiera otros espacios exteriores que requieran iluminación se atenderán a las determinaciones fijadas en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias del Ministerio de Industria, aprobado por RD 1890/2008 de 14 de noviembre, o la normativa que la sustituya.

En todo caso y por razones de seguridad, todas las zonas exteriores, deben iluminarse de manera que constituya un lugar que pueda ser utilizado conforme al uso proyectado evitando que se generen zonas oscuras.

En las áreas verdes, la altura de instalación no superará los 3,5 m. y se evitará utilizar luminarias con emisión de luz directa hacia el hemisferio superior. Todas las superficies de la luminaria con flujo de luz saliente cuya normal tenga un ángulo con la horizontal igual o superior a 90° deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas de la luminaria. En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada los laterales o difusores deberán ser opalinos de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.

d) Protección del medio ambiente

A estos efectos se cumplirán las siguientes prescripciones:

- La iluminación debe restringirse a la superficie que se pretende dotar de alumbrado, y deben cumplir los criterios de eficiencia y ahorro energético, así como reducción de flujo luminoso nocturno.
- Los niveles de iluminación establecidos en el presente apartado no podrán ser rebasados en más de un 20%, salvo los casos debidamente justificados.
- Las luminarias y proyectores previstos, una vez instalados con la inclinación y reglaje recomendados por el fabricante, no rebasarán los límites máximos de emisión de flujo hemisférico superior instalados recomendados por la CIE 126:1997.
- Todas las instalaciones estarán dotadas de sistemas de encendido y apagado, y regularía el nivel luminoso que permita respectivamente ajustar el consumo energético al estrictamente necesario, (ajustando horario y reduciendo el flujo luminoso en horas nocturnas en un 45% del servicio normal) por el procedimiento de reloj con programador astronómico de ajuste diario.
- Se cuidará el posicionamiento, apuntamiento y orientación de los aparatos de iluminación para impedir la visión directa de la fuente de luz. Preferentemente la luz se dirigirá en sentido descendente y no ascendente. Especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos se utilizarán sistemas ópticos adecuados, y en su caso, deflectores pantallas y paralúmenes que eviten la dispersión del haz luminoso o la luz intrusiva.

e) Requisitos técnicos de las lámparas

- Se utilizarán las lámparas de la mayor eficacia energética (lm/w) para los requerimientos cromáticos demandados por la instalación, de larga vida media y reducida depreciación del flujo luminoso a lo largo de su vida.
- Además de las características anteriores se tendrán en cuenta los parámetros de temperatura de color y rendimiento de color.

- En cualquier caso, serán prioritarias la utilización de las lámparas más innovadoras del mercado que cumpliendo los requisitos anteriores, tengan denominación específica de protección del medio ambiente, es decir, libres de mercurio o plomo.

Los tipos de lámparas a emplear son:

- Con emisión de luz dorada, las lámparas de Vapor de Sodio a Alta Presión que se utilizarán para iluminación exclusivamente de viales en general de cualquier tipo, excepto zonas verdes o parques.
- Con emisión de luz blanca, serán las lámparas de descarga de alta intensidad, de mercurio a alta presión y de mercurio con halogenuros metálicos. Las dos primeras se emplearán para la iluminación de zonas verdes y parques, pudiéndose utilizar también para iluminación de viales y de zonas residenciales, o alumbrados especiales y artísticos. Las lámparas de mercurio con halogenuros metálicos se emplearán en la iluminación por proyección.

6. Parques y jardines

Las zonas se cederán y se adecuarán según lo siguiente, además de lo regulado en el artículo 105.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Las especies vegetales deberán ser adecuadas al clima de la ciudad y se procurará sean de las autóctonas de la zona.
- Se evitará la plantación masiva de especies que produzcan un sobrecoste en su conservación y mantenimiento.
- Los proyectos de urbanización incluirán las redes peatonales y su tratamiento adecuado.
- El alumbrado público de parques y jardines será acorde con el diseño del conjunto y se emplearán los materiales que habitualmente coloca el Ayuntamiento.
- Deberá incluirse el sistema de drenaje y de la red de riego, dotada esta última de los automatismos necesarios para una mínima atención.
- Se completará la urbanización con la instalación de los elementos que se consideren necesarios en función de su magnitud, tales como bancos, papeleras y juegos de niños.

7. Instalaciones de telecomunicaciones

Se construirán las redes de telecomunicaciones conforme a las Normas sectoriales vigentes.

En ningún caso se permiten los tendidos aéreos.

8. Otras instalaciones

Cualquier otra instalación (gas canalizado, semáforos,...) deberá cumplir la normativa sectorial vigente en ese momento.

CAPÍTULO 4º.- USOS DE SUELO

SECCIÓN 7º.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 69.- Definición

- 1) Se entiende por uso del suelo cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
- 2) La presente reglamentación de usos regula y define las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ellas puedan desarrollarse, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial vigente en cada momento aplicable sobre los mismos.
- 3) Pueden distinguirse las siguientes clasificaciones de usos

CLASIFICACIÓN en función de su adecuación al planeamiento

- A.- **USO PREDOMINANTE:** El uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto de aprovechamiento total del mismo.
- B.- **USOS COMPATIBLES:** Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito del que se trate.
La compatibilidad de un uso respecto al predominante no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función del uso característico.
- C.- **USO PROHIBIDO:** Todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
Igualmente, tendrán la consideración de usos prohibidos para un determinado ámbito territorial los así conceptuados por disposiciones estatales, comunitarias o autonómicas y en la forma que en éstas se establezca.

CLASIFICACIÓN en función del tipo de utilización

- 1º) **USO BÁSICO:** Constituye el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contemplado en estas Normas. Pueden coexistir dos o más, dentro del mismo solar o edificio según lo contemplado en las ordenanzas de edificación.
- 2º) **USO GLOBAL:** constituye la base de la zonificación de usos en suelo sin ordenación detallada.

SECCIÓN 8º.- USOS BÁSICOS

Artículo 70.- Definiciones y situaciones reguladas

1. DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN

A efectos de estas ordenanzas y de las contenidas en los instrumentos de desarrollo del planeamiento, se establece la siguiente clasificación de usos Básicos:

1) **RESIDENCIAL:**

Es el correspondiente al alojamiento y vivienda de las personas. Abarca los usos de unifamiliar, colectivo, comunitario y hotelero.

- a. **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** Es el que se desarrolla en edificio aislado o agrupado con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.
- b. **RESIDENCIAL COLECTIVO:** Es aquel que se desarrolla en viviendas independientes agrupadas constructivamente con otras viviendas, cuyo acceso se realiza desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y con la propiedad colectiva de elementos comunes de la edificación.
- c. **RESIDENCIAL COMUNITARIO:** Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...
- d. **USO HOTELERO:** Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

2) **PRODUCTIVO:**

Es el correspondiente a la transformación, reparación y almacenaje de materias y a la producción de bienes. Incluye los siguientes usos:

- a. **INDUSTRIAS:** Comprende el conjunto de actividades relativas a la transformación de materias primas en bienes intermedios o finales. Se incluyen las industrias de todo tipo.
- b. **TALLERES:** Comprende las actividades de reparación de todo tipo y las actividades artesanales. Incluye la actividad de lavado de vehículos.
- c. **ALMACENES:** Comprende los locales destinados a la conservación y guarda de productos de cualquier clase así como su distribución. Se incluyen las actividades de almacén de chatarra y centros gestores de vehículos al final de su vida útil, así como las de comercio mayorista.
- d. **ESTACIONES DE SERVICIO:**
Destinadas al almacén y venta al por menor de suministros de carburante a vehículos y productos asimilados.
- e. **INSTALACIONES AGROPECUARIAS:** Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen, concretamente, los siguientes usos:
 - Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
 - Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
 - Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
 - Picaderos.
 - Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios de una explotación.

- 3) **COMERCIAL:**

Actividades que tienen por finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de transacción o tráfico comercial, así como la prestación de servicios personales

También se incluyen en este apartado los pequeños locales destinados a la reparación de calzado, pequeños electrodomésticos, radiotelefonía, televisión, maquinas de coser, y arreglos de prendas de vestir, talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, óptica, ortopedia... y los locales de venta y exposición de vehículos, así como los dedicados a la prestación de servicios de comunicación como locutorios telefónicos y los servicios de acceso a redes de información en el mismo local cuando no estén ligados a actividades de hostelería.
- 4) **HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO:**

Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías restaurantes,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.

Asimismo, comprende las actividades artísticas, culturales y sociales privadas, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.
- 5) **HOSPITALARIO Y SANITARIO:**

Comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.
- 6) **OFICINAS:**

Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias.
- 7) **DOCENTE:**

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.
- 8) **GARAJES Y APARCAMIENTOS:**

Comprende los espacios y locales destinados a la guarda de vehículos de todo tipo, excluida la maquinaria agrícola.
- 9) **SERVICIOS:**

Comprende dos tipos:

 - a. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Espacios y locales, de titularidad pública o privada, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios y crematorios, tanatorios y velatorios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, cuarteles de policía, de bomberos, etc...

- b. **INFRAESTRUCTURAS:** Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales, etc,...

10) **ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO:**

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento, plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que estén situados.

2. SITUACIONES

A efectos de las Ordenanzas definidas y reguladas en estas Normas Urbanísticas y las que se redacten en el planeamiento de desarrollo, se definen las siguientes situaciones en cuanto a la implantación de cada uso en relación con los demás usos definidos y los asentamientos urbanos:

SITUACIÓN A: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN A1: En cualquier planta de un edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, pudiendo compartir accesos y zonas comunes con el resto de los locales o viviendas del edificio.

SITUACIÓN A2: Únicamente en local en planta baja con acceso independiente en edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, o en plantas distinta a la baja, como sótanos o semisótanos, siempre vinculado al uso en planta baja con las limitaciones determinadas en estas Normas Urbanísticas.

SITUACIÓN A3: En edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN B: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN B1: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta.

SITUACIÓN B2: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN C: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN C1: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, que puede estar adosada únicamente a otras edificaciones con el mismo uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico.

SITUACIÓN C2: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, aislada de otras edificaciones de cualquier uso.

SITUACIÓN D: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN D: En edificación aislada y alejada de asentamientos urbanos. A estos efectos, la normativa de cada uso regulará, en su caso, las distancias mínimas a respetar. Las distancias se medirán, a cualquier punto del límite del Suelo Urbanizable o Urbano con uso característico no industrial, y se aplicarán siempre sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable a cada caso.

En general, la mención de una situación únicamente con una letra engloba todas sus subdivisiones, y las subdivisiones de numeral menor engloban las de numeral mayor.

SECCIÓN 9ª.- REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 71.- Condiciones generales

- a) En lo que se refiere a las condiciones de volumen, instalaciones y dotaciones así como condiciones de seguridad y accesibilidad, habrá que estar a lo dispuesto en el Título II, de la presente Normativa.
- b) El ejercicio de las actividades indicadas en la presente normativa deberá contar con la preceptiva autorización municipal y/o autonómica conforme a la legislación vigente y sin perjuicio de otras autorizaciones que resulten necesarias.
- c) Con carácter general, y salvo indicación particular en la definición particularizada de cada uso, se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 100 m² o fracción.

Artículo 72.- Uso residencial

La regulación para los distintos tipos de uso residencial se realiza conforme a la siguiente clasificación:

1) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

a) Programa mínimo:

Toda vivienda unifamiliar tendrá una superficie útil mayor de 20m² con el siguiente programa mínimo:

- estancia-comedor-dormitorio que puede llevar incorporada la cocina.
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha.

En toda vivienda unifamiliar existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada y que no disminuyan las condiciones de iluminación mínima. En el caso de viviendas unifamiliares no incluidas en el ámbito del PEPCHZ, la superficie mínima de tendedero será de 1 m² y tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 metros x 1,60 metros.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

- estancia: 12 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros.
- estancia comedor: 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³ / h.
- cocina: 6 m² si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.

- dormitorio sencillo: 8 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un rectángulo de 2 x 1,80 metros.
- dormitorio doble: 10 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
- cuarto de baño completo: 3 m²
- pasillos: anchura mínima: 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1 metro. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,40 metros, nunca situados frente a una puerta.

c) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mínima igual o mayor de 2,20 metros. En el caso de baños situados en plantas bajo cubierta estos tendrán una altura libre mínima de 2,20 m en al menos el 80% de la superficie útil total de la dependencia con un mínimo de 1,50 m. En cocinas se admitirá una altura mínima igual o mayor de 2,30 metros solo –y como máximo- en el 25 % de su superficie.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

- estancia: 30 m³
- estancia comedor: 35 m³
- cocina.: 15 m³
- dormitorio sencillo: 15 m³
- dormitorio doble: 25 m³
- cuarto de baño completo: 6,60 m³

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso a un aseo o cuarto de baño no se podrá realizar:
 - a. Directamente desde la cocina
 - b. Directamente desde un dormitorio si es el único baño de la vivienda.
 - c. De forma directamente visible desde la zona de estancia comedor.
- Toda vivienda unifamiliar deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente Normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.

En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

Además de lo establecido en el Documento Básico DB-HS 3 Calidad del aire interior, las viviendas cumplirán:

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.
- Cuando la habitación ventile a través de una galería ésta no podrá servir de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de la habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.
- En los cuartos de baño se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica siendo en este caso individual por baño.
- Las cocinas tendrán conductos individuales de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Dotación mínima de aparcamientos:

Todo edificio de vivienda o viviendas unifamiliares dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² o fracción. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - d. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - e. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - f. La anchura del frente de fachada de toda la parcela al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - g. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.
 - h. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

2) RESIDENCIAL COLECTIVO:

a) Programa mínimo:

Se distingue entre vivienda propiamente dicha y apartamento, con el siguiente programa mínimo.

Se entiende por **vivienda** aquella compuesta como mínimo de las siguientes dependencias y con una superficie mínima útil de 40 m² (incluyendo todas las dependencias anejas al mismo y con comunicación desde el apartamento, como por ejemplo una bodega):

- estancia-comedor
- dormitorio doble
- cocina
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha

Se entiende por **apartamento** aquella vivienda reducida compuesta por un mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina y/o el dormitorio y un cuarto de baño completo con una superficie útil mayor de 20m² y menor de 40m².

En toda vivienda o apartamento existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada y que no disminuyan las condiciones de iluminación mínima. En estos casos –visibles desde la vía pública o desde espacio público- se exigirá una protección visual de altura libre mínima de 1,10 metros desde el suelo terminado. En el caso de viviendas (excluyendo los apartamentos) la superficie mínima de tendedero será de 1 m² y tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 metros x 1,60 metros.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

- estancia-comedor: 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros.
- estancia-comedor-cocina: 16 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. En la zona de la cocina se instalará un ventilador centrífugo con salida a cubierta que asegure la extracción de 300 m³ /h.
- estancia-comedor-cocina-dormitorio: 18 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros más un rectángulo de 2 x 1,80 metros. En la zona de la cocina se instalará un ventilador centrífugo con salida a cubierta que asegure la extracción de 300 m³/h.
- cocina: 6 m² si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.
- dormitorio sencillo: 8 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado rectángulo de 2 x 1,80 metros.
- dormitorio doble: 10 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
- cuarto de baño completo: 3 m²
- pasillos: anchura mínima: 1,00 metro salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1,10 metros.

c) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros y 2,40 metros en cocinas.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

- estancia: 30 m³
- estancia comedor: 35 m³
- cocina.: 15 m³
- dormitorio sencillo: 15 m³
- dormitorio doble: 25 m³
- cuarto de baño completo: 6,60 m³

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso al cuarto de baño cuando sea el único no podrá realizarse por un dormitorio ni por la cocina.

Toda vivienda o apartamento deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

- Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

- Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.
- En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

Además de lo establecido en el Documento Básico DB-HS 3 Calidad del aire interior, las viviendas cumplirán:

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.
- Cuando la habitación ventile a través de una galería ésta no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta la habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica siendo en este caso individual por baño.
- Las cocinas tendrán conductos individuales de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Escaleras:

Se cumplirá con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, además de lo establecido en la legislación sectorial vigente.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan las condiciones anteriores.

h) Dotación mínima de aparcamientos:

Todo edificio de viviendas de nueva planta dispondrá como mínimo de las siguientes plazas de aparcamiento o la dotación del instrumento de planeamiento de desarrollo:

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- si el edificio dispone de menos de tres apartamentos: 1 plaza por apartamento.
- si el edificio dispone de tres o más apartamentos el número mínimo de plazas de aparcamiento será 2/3 del número de apartamentos, redondeando al número entero inmediatamente superior.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios que contando con un número de dotación de plazas mínimas necesarias inferior a seis, estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m²
 - c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8,00 metros.
 - d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.
 - e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor que 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.
- 4º) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:

- a) El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
- b) Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones, según los estándares del presente Plan General.
- c) Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
- d) Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurran las condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3) RESIDENCIAL COMUNITARIO Y HOTELERO:

Los edificios o la parte de ellos destinados a este uso cumplirán la legislación sectorial que le sea de aplicación. Se definen las siguientes categorías:

Categoría I (Residencial Comunitario):

Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...

Categoría II (Hotelero):

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

a) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las habitaciones vivideras se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

b) Situación de las dependencias

- Todo dormitorio deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

- Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.

En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

c) Iluminación y ventilación de las dependencias

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.

- Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- Las cocinas tendrán conductos independientes de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d) Plan de emergencia

Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1º) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2º) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

e) Dotación mínima de aparcamientos

Excepto en regulación específicas derivadas de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso residencial comunitario y residencial hotelero será de 1 plaza por cada cinco dormitorios o fracción, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² o fracción. Quedan excluidos de esta dotación obligatoria los usos de residencias de estudiantes, de ancianos y de comunidades religiosas.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

- e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 4º) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
- El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas. En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 73.- Uso Productivo

1) USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES

Con independencia de las normas establecidas en este Artículo reguladoras del Uso Industria, Talleres y Almacenes, deberán cumplirse cuantas disposiciones comunitarias, estatales, autonómicas y municipales regulen los diferentes aspectos de estas actividades y particularmente, todas las relativas a la protección ambiental, tanto las existentes como las que en el futuro se dicten, a las que expresamente se remiten estas Ordenanzas.

a. Categorías

En función de las molestias y efectos nocivos para la salud y de los daños que puedan ocasionar al medio ambiente las actividades comprendidas en este uso se clasificarán en las siguientes categorías:

Categoría I:

Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Dicha categoría comprenderá los pequeños talleres, industrias y almacenes que por sus características o con la adopción de medidas correctoras de escasa entidad, garanticen la ausencia de molestias al vecindario por desprendimiento de gases, olores, ruidos o vibraciones.

Se encuentran incluidas, sin que la relación que se expresa a continuación tenga carácter limitativo, las siguientes:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, productos de panadería y pastelería, freidurías,... siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw.
- b) Talleres de confección, fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,..., cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cueros y similares, cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- d) Tintorerías, servicios de lavado, planchado,...
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw (En caso contrario serán de la siguiente Categoría II).
- f) Estudios y laboratorios fotográficos.
- g) Talleres artesanales de cerámica, vidrio,...
- h) Talleres auxiliares de construcción, de albañilería, de fabricación de escayola, electricidad, fontanería, calefacción, cristalería, aire acondicionado, carpintería (excepto carpinterías metálicas),...
- i) Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.
- j) Almacenes cuya superficie útil de almacenaje no supere los 150 m² y los de productos no peligrosos, nocivos, molestos o insalubres cuya superficie útil de almacenaje supere los 150 m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV.

Categoría II:

Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

Dicha categoría comprende aquellas actividades que con la adopción de medidas correctoras son toleradas en zonas de varios usos, incluido el de vivienda, tales como:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, panadería, pastelería cuya potencia a instalar sea superior a 20 kw.
- b) Fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,...cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cuero y similares cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- d) Fabricación de muebles.
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar supere los 20 kw .
- f) Taller de cerrajería, y carpintería metálica y mecanización de cualquier potencia.

Categoría III:

Actividad no admitida en zonas residenciales, ni con la adopción de medidas correctoras:

- a) Industrias de aguas minerales, gaseosas, bebidas alcohólicas y similares.
- b) Industrias del cacao, chocolate, galletas y similares.
- c) Industrias lácteas y queserías.
- d) Industrias cárnicas, mataderos, salas de despiece, fabricación y salazón de embutidos, así como congelados de todo tipo, conservas y similares.
- e) Almacenes de productos peligrosos o nocivos de superficie superior a 150m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV
- f) Plantas de fabricación de hormigón.
- g) Chatarrerías y centros gestores de vehículos al final de su vida útil.

Categoría IV:

Actividades aisladas de cualquier tipo de asentamiento urbano.

- a) Almacenes de gases, de combustibles, explosivos, productos volátiles...
- b) Actividades extractivas.
- c) Secaderos de bacalao

Si surgieran dudas sobre la categoría en la que debe incluirse un uso determinado que no puedan resolverse a la vista de las características definitorias de la actividad que figuren en la documentación presentada para la obtención de la preceptiva licencia municipal, prevalecerá la inclusión en aquella categoría que sea más restrictiva y que garantice de forma más adecuada la ausencia de molestias a los vecinos y la protección del medio ambiente.

b. Situaciones prohibidas

No se admitirán industrias, talleres y almacenes en situación A1.

Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes de Categoría III en situaciones C1 y C2, y en situación D los que por su Normativa específica puedan ubicarse en suelo no urbano.

c. Condiciones de las edificaciones

Todas las industrias, talleres y almacenes de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.
- 2.- No se admite el uso de industria y talleres en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3.- Las industrias, talleres y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
- 4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros.
En edificios existentes antes de julio de 2001 se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

Cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducida por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil de cada dependencia y nunca inferior a 1,90 metros siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida en el CTE (DB SU, Seguridad de Utilización) o en cualquier otra normativa de aplicación.

5.- Las industrias, talleres y almacenes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 500 m² de superficie construida: un inodoro, y un lavabo.
- por cada 500 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con las zonas de permanencia de trabajadores y/o de acceso al público debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- En ningún caso se autorizan en situaciones A y B almacenes de productos inflamables o explosivos.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las industrias, talleres y almacenes cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas. Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente del local y en su caso la adopción de medidas correctoras suficientes que garanticen la transmisión de ruidos y vibraciones dentro de los límites permitidos.

3.- Contaminación atmosférica y olores

Las industrias, talleres y almacenes y en especial sus chimeneas, cumplirán el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos:

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e. Dotación de aparcamientos:

- 1.- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 300m².
- 2.- Si hubiere además en el mismo edificio otros usos compatibles (oficinas, despachos o dependencias administrativas,...) se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.
- 3.- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- 4.- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

2) ESTACIONES DE SERVICIO

Todos las estaciones de servicio deberán cumplir las condiciones que se indican en el presente artículo, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación.

a. En zonas urbanas y cuando el uso sea compatible según la Ordenanza de aplicación cumplirán las siguientes **condiciones especiales**:

- La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- Se establece un retranqueo mínimo obligatorio desde los surtidores a la alineación exterior de 4 metros medidos en la perpendicular a ésta. El retranqueo se cumplirá en el punto más desfavorable.
- Se establece una distancia mínima del rebaje del bordillo de acceso a la parcela al surtidor más próximo a la vía pública de 6 metros medidos en el frente de alineación exterior, al objeto de garantizar un espacio de espera en el interior de la parcela.
- Se permite el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

b. **Situaciones prohibidas**

No se permitirá el uso de estación de servicio en situaciones A1 y A2. En ningún caso se admitirá el uso residencial en ninguna de sus subdivisiones en el mismo edificio o explotación que una estación de servicio.

c. **Condiciones de las edificaciones**

- 1.- El acceso a deberá realizarse siempre desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- Los accesos a las mismas no causarán molestias a los vecinos ni interferencias en la vía pública.
- 3.- La altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritos a estos usos será de 2,80 metros. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros. En edificios existentes antes de julio de 2001, se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros.
- 4.- Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario independizarlos entre sí.En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada. Esta dotación será suplementada con la que resulte de la necesaria para otros usos compatibles que existan en la estación de servicio.
- 5.- En el caso de que existan paredes laterales o medianeras vistas, éstas se tratarán en toda su la altura con un acabado acorde con el de las fachadas de la construcción.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Contarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las estaciones de servicio cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las estaciones de servicio cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.
- En las zonas colindantes con calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) INSTALACIONES AGROPECUARIAS

Las características de las instalaciones agropecuarias así como las distancias a suelo urbano se adecuarán a la legislación sectorial que les sea de aplicación o municipal si la hubiese. En defecto de regulación sectorial o municipal específica se adoptarán las distancias determinadas en estas Normas Urbanísticas. Podrá ajustarse la distancia mínima establecida respecto a suelo urbano por la presencia de barreras naturales (ríos, elevaciones naturales del terreno).

Todas las instalaciones agropecuarias de nueva construcción y todas aquellas existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlas a estos usos, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a. Categorías

A efectos de su compatibilidad con otros usos se determinan las siguientes categorías:

Categoría I:

Compatible en ciertas circunstancias con usos urbanos residenciales:

- 1.- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- 2.- Huertas urbanas.

Categoría II:

Usos de primer tratamiento y distribución de productos agrarios y tenencia de animales y ganado no compatible con usos urbanos residenciales salvo en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Núcleo Rural y con las siguientes limitaciones:

Vacuno	70 cabezas
Equino	70 cabezas
Porcino	30 cabezas
Ovino	600 cabezas
Caprino	500 cabezas
Conejos	100 cabezas
Aves	100 cabezas

Categoría III:

Usos agropecuarios no compatibles con usos residenciales, que deben por lo general situarse en lugares alejados de los núcleos urbanos. Entre otros la estabulación, cría y engorde de ganado en naves y granjas y actividades complementarias, áreas de enterramiento, transformación o eliminación de cadáveres de ganado, instalaciones de tratamiento de estiércol, esparcimiento y arado de purines, centros de concentración, etc.

b. Situaciones y distancias

Se aplicarán las distancias reguladas en la legislación sectorial o municipal si la hubiese.

c. Condiciones de las instalaciones

- 1) El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.

- 2) No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3) Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes a 30 minutos de fuego.
- 4) En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros.
- 5) En general, las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:
 - hasta 500 m² de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente en el siguiente caso:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
- Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
- Huertas urbanas.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las instalaciones agropecuarias cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.

3.- Contaminación atmosférica

Las instalaciones agropecuarias y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento

Con carácter general, no se admitirá el vertido de purines a la red de alcantarillado.

Cualquier otro vertido de aguas residuales que se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

- ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- no se admitirán sustancias (grasas, desperdicios animales, etc.) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.
- el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- la temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.
- se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

Toda acumulación de estiércol deberá realizarse sobre un lugar expresamente dedicado a tal fin, con solera impermeable dotada de ligera pendiente que conduzca a una arqueta para la recogida de los efluentes que escurran (lixiviados).

No se permitirá el esparcimiento y arado de purines en terrenos distantes menos de 2000 m de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial, ni 1000 m de cualquier edificio o instalación de carácter residencial, incluidos campings.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

e. Dotación de aparcamientos

- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m² y las situadas en suelo rústico.
- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo 74.- Uso comercial y de prestación de servicios personales

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Esas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, (por ejemplo venta-almacén) se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

2) Regulación

a) Clasificación

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

Categoría I:

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2.000m²

Categoría II

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior 2.000m²

A estos efectos, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León y en el artículo 13 del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, trasmostradores, probadores y líneas de cajas.

b) Dimensiones

Los locales con superficie útil menor de 24 m² sólo se admiten en los siguientes casos:

- se admiten con superficie no menor de 9,00 m² los despachos de venta al público de documentos como loterías, estancos, quinielas y prensa y kioscos y similares
- en galerías y centros comerciales con un espacio público cerrado y común a varios comercios. Se computarán a este efecto como superficie útil de uso comercial de cada local los espacios comunes que le correspondan proporcionalmente.

No se admitirán fragmentaciones de locales comerciales existentes de las que resulten superficies útiles menores de 24 m² por local independiente.

c) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso comercial de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso comercial, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

1. El acceso a los locales comerciales deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.
2. No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja o se trate de una galería comercial. La superficie útil comercial de venta al público situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil comercial de venta al público de la misma actividad situada en planta baja.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
4. En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a usos comerciales será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros.
En las dependencias secundarias (aseos y cuartos de instalaciones) se admite una altura libre mínima de 2,20 metros.
En edificios existentes antes de julio de 2001 se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros, que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios para el uso del público:
- hasta 150 m² de superficie construida: un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
 - a partir de 550 m² de superficie construida de locales comerciales, por cada 500 m² más, o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

En el caso de las galerías comerciales la dotación mínima de aseos comunes será la resultante de aplicar los parámetros anteriores descontando la superficie de zonas comunes.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de las dependencias del local, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

6. Los supermercados cuya superficie construida sea superior a 500 m² contarán con un cuarto de basuras de superficie mínima 2 m². Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento impermeable para su limpieza. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente hasta la cubierta o fachada del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera.

7. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- En el primer caso, los huecos de ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la superficie útil del local, exceptuando las zonas destinadas a almacenes, trasteros y pasillos de comunicación de éstos con la zona de venta al público.
 - En el segundo caso, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 luxes.

8. Las galerías y pasajes comerciales deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:
- Dispondrán en planta baja de al menos un 60% de su superficie.
 - Cuando penetren más de diez metros en el interior de una manzana, medidos perpendicularmente a la fachada de acceso, requerirán acceso público desde ambos extremos del pasillo con un ancho de toda la galería superior al 15% de su longitud, con un mínimo de 3 metros.
 - Cuando el pasaje sirva de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro respecto a la dimensión indicada en el apartado anterior.

El Ayuntamiento podrá denegar, justificadamente por razones de circulación y de seguridad peatonal y rodada, la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana para la instalación de una galería comercial o "multicentro".

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- Para los usos incluidos en la categoría II y los incluidos en la categoría I de superficie construida total mayor de 1000 m², antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y vibraciones:

Los locales comerciales cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Los locales comerciales y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.
- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan locales comerciales existirá dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción de local comercial, incluidos los espacios comunes del conjunto de superficie de uso comercial, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la dotación que resulte del instrumento de planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2.- Edificios con uso mayoritario comercial que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.
 - En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 75.- Uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo.

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios abiertos al público, destinados a los usos hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo definidos en la presente Norma. Esas normas no serán de aplicación a los kioscos que se instalen en la vía pública con concesión administrativa.

Cuando coexistan varios usos se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad, aplicándose las normas más restrictivas de las que les sean de aplicación.

2) Regulación

a) Categorías:

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría I (Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo):

Comprende las actividades artísticas, culturales y sociales, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.

Categoría II (Hostelero):

Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías, restaurantes y similares,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.

b) Dimensiones:

- No se admite ninguno de estos usos en superficies cubiertas útiles menores de 24m².
- No se admitirán fragmentaciones de locales existentes de las que resulten superficies menores de 24m² por local independiente.

c) Condiciones de los locales:

Todos los locales o edificios de uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de los anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación, debiendo adecuarse a la más restrictiva de ellas:

1. El acceso a los locales destinados a cualquiera de estos usos, deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.

2. No se admiten estos usos en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil destinada al público, incluidos los aseos, de estos usos situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil destinada al público, incluidos los aseos, situada en planta baja. Queda excluido del cumplimiento de esta condición el uso hostelero en bodega tradicional existente.
3. Los espacios destinados a uno de estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

La altura libre mínima de las plantas baja, entreplanta, semisótano y sótano en edificios construidos al amparo de esta normativa adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto e las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación. La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50m.

En edificios existentes con anterioridad a julio de 2001 situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes con anterioridad a julio de 2001 situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

4. Los edificios o locales destinados a estos usos dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios de uso público:
 - Hasta 250 m² de superficie construida: un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo, siendo necesario independizarlos entre sí.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará en la misma dotación. Queda excluido de este incremento de dotación el uso de iglesia o centro de culto. Dentro de esta dotación adicional podrá sustituirse cada inodoro de caballeros por un urinario, existiendo siempre un inodoro como mínimo en cada grupo de aseos de caballeros.En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.
5. Todos los edificios y locales destinados a cualquiera de estos usos deberán cumplir las condiciones de la Sección segunda del Capítulo I del Título I del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto). En cualquier caso se garantizará además lo siguiente:

- un nivel mínimo de iluminación de 10 lux, pudiendo reducir este nivel a 1 lux exclusivamente en momentos de espectáculos. Se podrán admitir niveles inferiores de iluminación cuando de la singularidad del proyecto se deduzca que las propuestas están suficientemente justificadas.
- una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora por medios mecánicos.

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

- Deberán cumplir la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio.
- En la tramitación de actividades incluidas en este artículo que sean consideradas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como "espectáculos propiamente dichos", antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio o local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origin ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y vibraciones:

Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas. Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de limitadores de potencia en los aparatos musicales para garantizar que no se sobrepasan los niveles admisibles.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- En especial las salidas de humos de cocinas, hornos y planchas deberán realizarse siempre por medio de conductos estancos hasta la cubierta del edificio y contarán con un filtro de grasas, no admitiéndose la instalación de cocinas, hornos o planchas que no cumplan esta condición.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.
- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

7.- Aforo

- Deberá colocarse en lugar visible para el público y junto a la puerta de acceso una placa o cartel donde figure el aforo máximo del local.

Artículo 76.- Uso hospitalario y sanitario

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos. Estas normas no serán de aplicación a las consultas médicas no multidisciplinarias, que se regulan por el uso de oficinas.

2) Regulación

1) Condiciones de los locales

Los edificios y locales destinados a este uso cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación y particularmente el Decreto 204/1994 de 15 de septiembre de la Junta de Castilla y León sobre Ordenación de la Gestión de los Residuos Sanitarios o norma que lo sustituya y lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales. Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Quedan excluidos del cumplimiento de las siguientes condiciones los edificios existentes que ya tengan uso hospitalario y sanitario y que pretendan reformarse, adaptarse o ampliarse-.

- a) El acceso deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- b) No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja, quedando excluida de este cómputo la superficie de almacenes.
- c) Las dependencias destinadas a estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

- d) La altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros.
La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.
En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total.
En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificios existentes que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.
- e) Todo dormitorio o habitación de hospitalización deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, patio de parcela o de luces.
Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.
En plantas de sótano y semisótano no se admitirán dormitorios o habitaciones de hospitalización.
En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- Aislamiento del terreno natural.
 - Impermeabilización de muros bajo rasante.
 - Pavimentación impermeable del terreno circundante.
- (Se entiende por habitación vividera aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas).
- f) Iluminación y ventilación de las dependencias:
Todas las habitaciones de hospitalización dispondrán de huecos con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será mayor o igual a 1/20 de la superficie útil de la habitación.
Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de habitación de hospitalización.
En el resto de las dependencias la iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.
- En el caso de la iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura y en cualquier momento posterior.
- En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.
En los cuartos de baño se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

- g) Escaleras:
Además de las condiciones generales que se establecen en la presente Normativa para toda escalera, las escaleras de uso común del edificio cumplirán la siguiente condición:
- Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 metros.
En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan la condición anterior.
- h) Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- hasta 150 m² de superficie construida de habitaciones vivideras un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
- En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales salvo los propios de las habitaciones de hospitalización, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

2) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de manipulación o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y vibraciones
Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o norma que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:
- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
 - Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
 - No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
- 5.- Deslumbramientos
- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.
 - No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) Dotación de aparcamientos

Se establece la siguiente dotación para todos los locales o edificios de nueva construcción y actuaciones de rehabilitación que conlleven el vaciado interior de la edificación o la alteración de la estructura portante:

- 1.- La dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso hospitalario y sanitario será de 1 plaza por cada ocho habitaciones de hospitalización o fracción o de 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción, aplicándose la dotación más restrictiva que resulte, o la dotación que resulte del instrumento de planeamiento de desarrollo. Este aparcamiento se resolverá en el edificio o en la propia parcela.
- 2.- No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:
 - a) Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
 - b) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
 - c) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
 - d) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.
En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 77.- Uso oficinas

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias, sin perjuicio de la consideración que merezcan en base a otras normativas sectoriales.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso de oficinas de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de oficina, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil de oficinas situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 2.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a este uso será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa.
 - La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla las altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.
 - En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada dependencia y siempre son un mínimo de 1,50 metros.

- En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante y en edificios existentes antes de julio de 2001, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros.
- 3.- Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- hasta 150 m² de superficie construida un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
 - En el caso de que las oficinas estén abiertas al público, estos servicios sanitarios serán de uso público.
 - Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con la zona de estancia de público, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

- 4.- La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.
- En el caso de ventilación natural la superficie practicable de ventilación será mayor o igual a 1/20 de la superficie útil del local.
 - En el caso de iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 300 lux en las zonas de trabajo.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen lo siguiente:

- En los locales de altura de evacuación superior a 10 metros y superficie construida por planta mayor de 500 m² , antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.
- b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y vibraciones
Se establecen las siguientes limitaciones:
- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
 - En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
 - Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Las oficinas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos:

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

6.- Vertidos y saneamiento

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

c) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan oficinas existirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la que resulte de la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2.- Edificios con uso mayoritario de oficinas que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

- En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 78.- Uso docente

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación al conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso docente de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a este uso, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- El acceso a los locales de uso docente cuya superficie de aulas supere 50m² construidos deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- En la planta sótano se admiten únicamente dependencias de almacenamiento, aseos y vestuarios, cuartos de instalaciones y garaje. En planta de semisótano se admiten únicamente los usos anteriores y los de salas de actos y proyecciones, gimnasio y cocinas.
- 3.- En edificios realizados al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja y semisótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cocinas, vestuarios...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación. No se admitirán usos que impliquen concurrencia de público en planta sótano.
La altura libre mínima del resto de las plantas sobre rasante será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total. En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

En edificios existentes antes de la entrada en vigor de julio de 2001, se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros.

- 4.- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- a) Academias y centros de enseñanza no incluidos en la enseñanza oficial:
 - hasta 150 m² de superficie construida un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
 - b) Centros de enseñanza incluidos en la enseñanza oficial, se estará a lo dispuesto en las normas específicas dictadas por la Administración competente.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

- 5.- La ventilación podrá ser natural o artificial
- En el caso de ventilación natural garantizará un mínimo de 1/10 de la superficie útil de la dependencia.
 - En el caso de ventilación artificial se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 lux.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establece la siguiente limitación:

- En los centros de enseñanza con capacidad superior a 200 alumnos y altura de evacuación mayor de 7 metros, antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.
- El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

- a. Planos actualizados del edificio:
 - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
 - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.
 - b. Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
 - Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y Vibraciones:
Se establecen las siguientes limitaciones:
- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
 - En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
 - Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Los edificios o locales de uso docente, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

6.- Vertidos y saneamiento

- Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

c) Dotación de aparcamientos:

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan usos docentes existirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la resultante de la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1) Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2) Edificios con uso mayoritario docente que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 79.- Garajes y aparcamientos

1) Ámbito de aplicación

Las siguientes condiciones serán de aplicación a todo espacio destinado al uso de garaje y aparcamiento.

2) Regulación

a) Condiciones de accesibilidad

- 1.- La puerta de acceso al garaje tendrá una altura mínima de 2,20 metros. Se establece una anchura mínima de 2,60 metros, excepto en viviendas unifamiliares. En el caso de garajes de más de 1.000 m² útiles ésta tendrá un ancho mínimo de 4,70 metros o se sustituirá por dos puertas de ancho mínimo 2,60 metros. En cuanto a las condiciones del saliente en la apertura se estará a lo regulado en el artículo 39 de las presentes Normas.

En el caso de que el acceso se realice con montacoches o dispositivo de aparcamiento robotizado o semiautomático las puertas de acceso tendrán una anchura libre mínima de 2,40 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros. Las dimensiones mínimas de la cabina se establecen en:

Ancho libre mínimo: 2,40 metros.

Longitud libre mínima: 5,00 metros.

Altura libre mínima: 2,20 metros.

- 2.- Los garajes con más de cinco plazas de aparcamiento y acceso directo a espacio público, dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso, con pendiente máxima del 2%, de 5 metros de longitud por 3 metros de ancho situado dentro de la parcela.

En el caso de que la rasante de la calle de acceso no sea horizontal se realizará un acuerdo con pendientes no superiores al 12% sin invadir la vía pública.

Si el garaje cuenta con un número de plazas superior a 50 existirá una zona donde se puedan cruzar dos vehículos de 4,70 metros de anchura y 10 metros de longitud mínimas, situada a partir de una distancia de fachada de 8 metros como máximo. Esta zona podrá situarse en horizontal o en pendiente, en recta o en curva, siempre que se cumplan las dimensiones y pendientes establecidas en la presente Normativa.

Si la puerta de acceso se coloca en el exterior de dicho espacio o invadiéndolo, ésta será de apertura automática con mando a distancia para evitar la parada del coche en la vía pública. En el ámbito del Conjunto Histórico esta puerta se colocará necesariamente en la alineación cumpliendo la condición antes indicada sobre la apertura automática.

En caso de que el acceso a garaje se realice con montacoches o dispositivo mecanizado, este mismo puede servir de espacio de espera si se garantiza la apertura automática con mando a distancia y señal indicadora exterior de apertura a la vía pública.

- 3.- El acceso a las plazas de garaje que se proyectan en una parcela será único para todas ellas.
No obstante, en garajes de 12 o más plazas se admiten accesos independientes para grupos de más de cinco plazas.
El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea de menos de cuatro plazas, excepto que éstas sean parte de la dotación mínima necesaria según los estándares mínimos establecidos en la presente normativa.
- 4.- Cuando exista desnivel entre las zonas del garaje y/o con la zona de acceso éste se salvará mediante rampas o montacoches. En este último caso el montacoches o dispositivo de aparcamiento robotizado, deberá estar homologado para el transporte de personas y su instalación cumplirá las disposiciones establecidas en la legislación vigente que le resulte de aplicación.
- 5.- Se denominan aparcamientos robotizados o semiautomáticos, aquellos en los que los desplazamientos, maniobras de aparcamiento y almacenamiento de los vehículos se realizan preferentemente mediante sistemas mecánicos. Se permiten en todo caso, con las siguientes condiciones:
 - a. En este tipo de aparcamientos desde y hasta los espacios destinados a recepción y entrega de vehículos se deberá dar cumplimiento a las condiciones de esta normativa para los demás aparcamientos (altura libre, calles, iluminación, ventilación...), con las excepciones detalladas a continuación.
 - b. El área de recepción y entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y sus dimensiones, teniendo en cuenta el tipo y número de vehículos de capacidad del aparcamiento de que se trate, se justificarán adecuadamente en el proyecto que se presente, así como el número y dimensiones de los accesos.
 - c. Con el proyecto se presentará documentación justificativa del cumplimiento de la normativa sectorial y los Reglamentos y Ordenanzas Municipales.

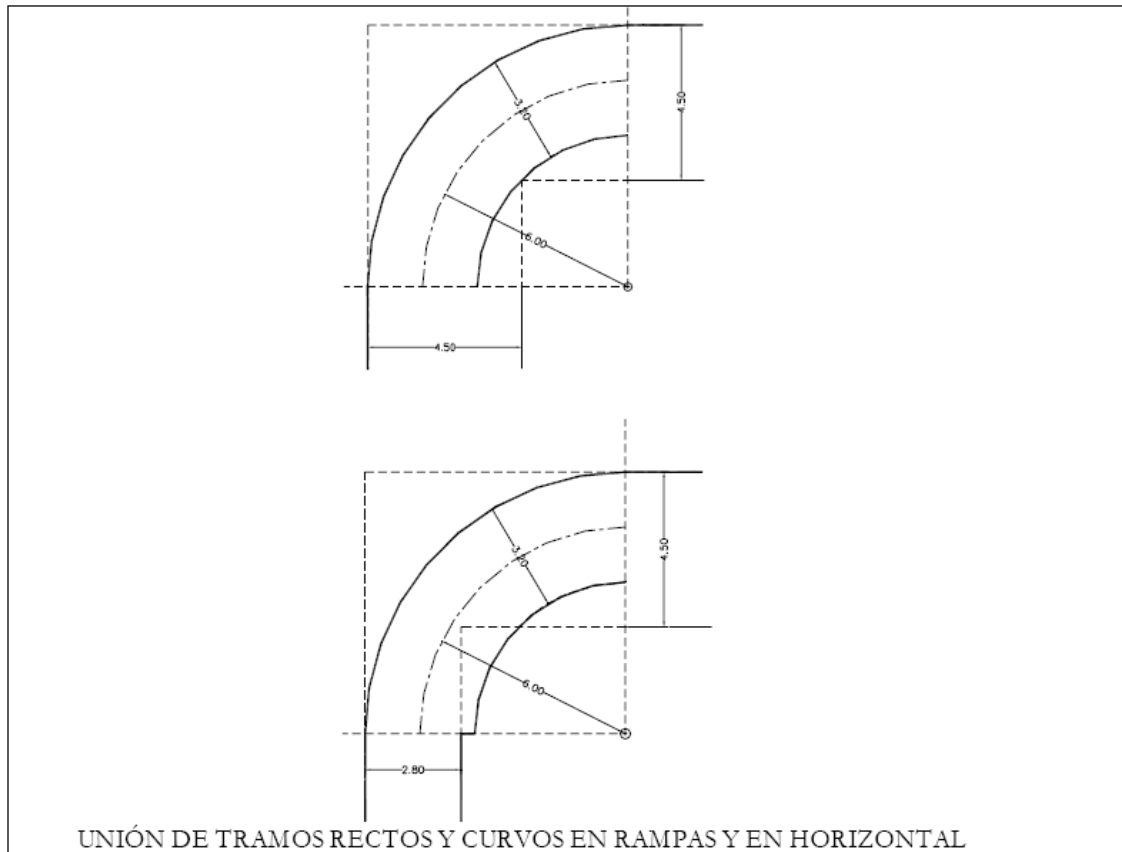
b) Condiciones de dimensiones de los accesos y pasillos:

Las medidas mínimas establecidas no podrán ser invadidas por elementos constructivos de ningún tipo (estructurales, defensas de pilares, instalaciones,...), ya sean estos fijos o móviles.

Así mismo, se garantizará en todo momento la maniobrabilidad de los vehículos.

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 1.- | - Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos rectos: | 2,80 metros |
| | - Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos curvos: | 3,20 metros |
| | - Radio de giro mínimo en curvas: | 6 metros |
| | (medido al eje de la rampa, acceso o pasillo mínimo) | |
| | - Pendiente máxima en rampas rectas: | 16% |
| | - Pendiente máxima en rampas curvas: | 12% |

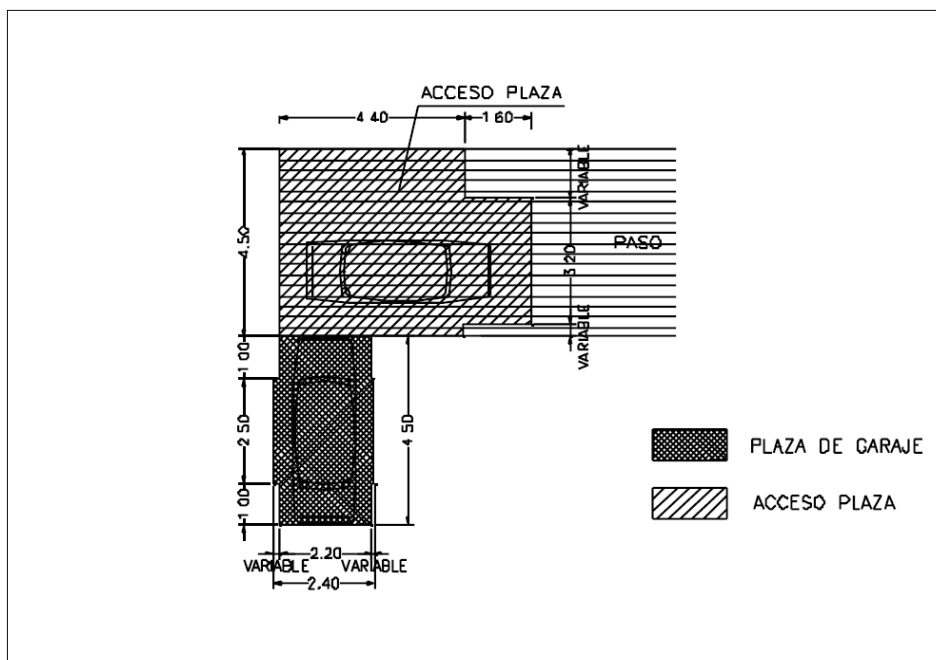
- 2.- En rampas, la unión de tramos rectos y curvos se realizará de forma que sus generatrices exteriores sean tangentes, según los siguientes esquemas.
- 3.- En horizontal la unión de tramos rectos y curvos se realizará según los esquemas, permitiéndose en estos casos una maniobra en marcha atrás. En casos de manifiesta dificultad se admite realizar el giro anterior mediante la utilización de plataformas mecánicas giratorias de diámetro mínimo 4 metros que garanticen un área libre de giro circular de diámetro mínimo 5 metros, con la limitación de la utilización de una única plataforma por planta de garaje-aparcamiento.



c) Condiciones de las dimensiones de las plazas de garaje y zonas de acceso a las mismas.

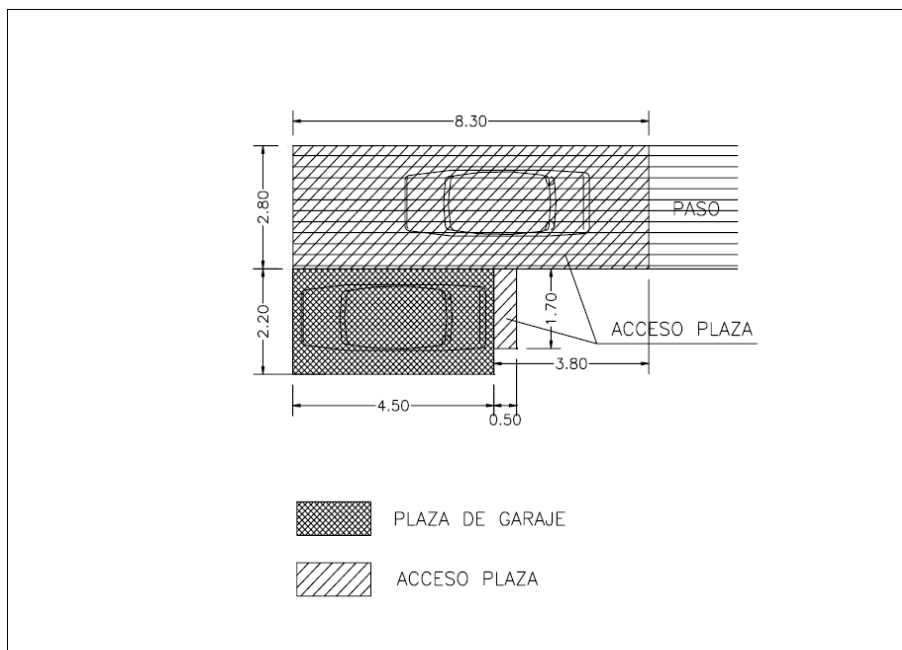
Las medidas mínimas establecidas no podrán ser invadidas por elementos constructivos de ningún tipo (estructurales, defensas de pilares, instalaciones,...), ya sean estos fijos o móviles.

1.- Los aparcamientos en batería cumplirán el siguiente esquema:



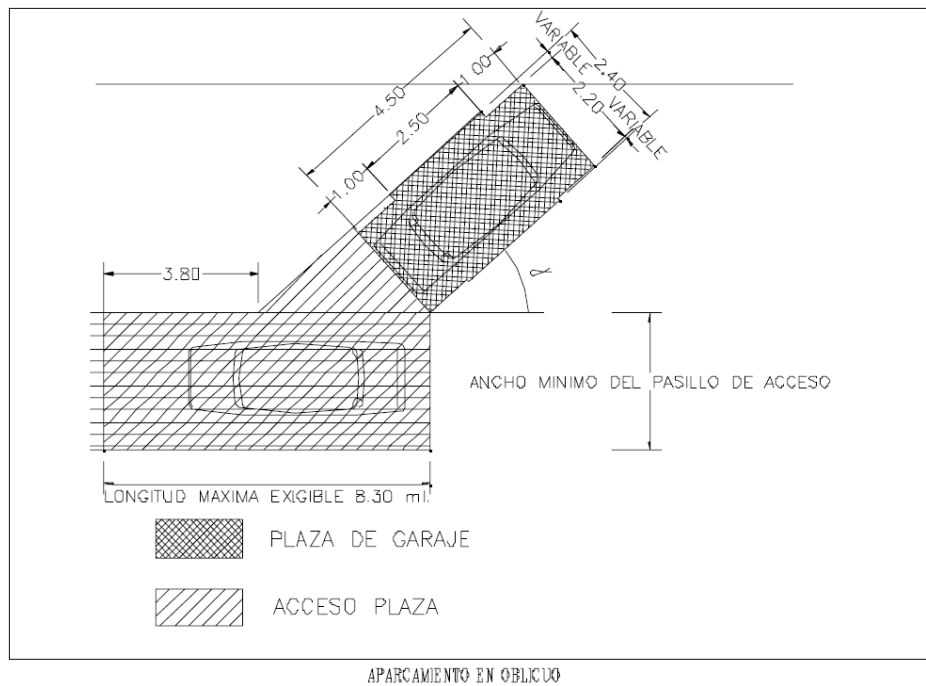
APARCAMIENTO EN BATERÍA

2.- Los aparcamientos en línea cumplirán el siguiente esquema:

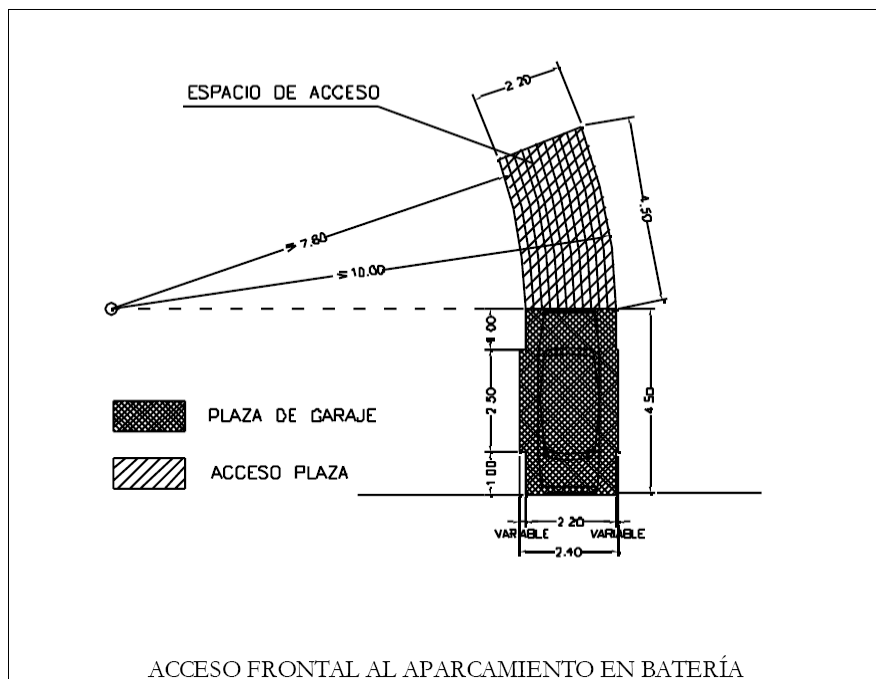


APARCAMIENTO EN LÍNEA

- 3.- El aparcamiento en oblicuo cumplirá el siguiente esquema, garantizando una anchura mínima de pasillo:
ancho mínimo del acceso a plaza = $0,05 \times \alpha$ (en metros) con un mínimo de 2,80 metros. (El ángulo α se medirá en grados sexagesimales)

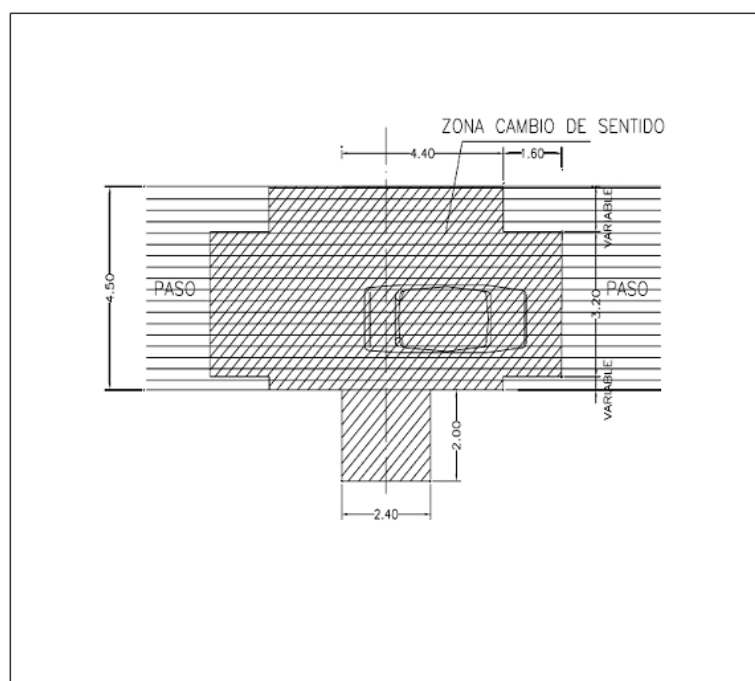


- 4.- El acceso frontal al aparcamiento en batería cumplirá el siguiente esquema:



- 5.- Los cerramientos de las plazas de aparcamiento no disminuirán nunca las dimensiones de éstas y de las zonas de acceso.

- 6.- Excepto en viviendas unifamiliares, el acceso al garaje se realizará con el coche en el sentido que se aprecia en la figura sin invadir ninguna otra plaza y la salida del garaje se realizará en sentido normal de marcha, debiendo existir un espacio para realizar el cambio de sentido en cada planta del garaje cuando no se pueda dar la vuelta en la propia plaza y no teniendo que recorrer marcha atrás nunca una longitud mayor de 20 metros. El espacio necesario libre mínimo para realizar el cambio de sentido permitirá la inscripción de un cuadrado de 6,50 x 6,50 metros o cumplirá lo dibujado en el siguiente esquema:



En casos de manifiesta dificultad se admite realizar el cambio de sentido de la marcha mediante la utilización de plataformas mecánicas giratorias de diámetro mínimo 4 metros que garanticen un área libre de giro circular de diámetro mínimo 5 metros.

- 7.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas y se numerarán las plazas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las Licencias de construcción, Primera Ocupación, funcionamiento y apertura.
- 8.- No se admitirán plazas de garaje con pendiente de su pavimento superior al 5%, en cualquier dirección. Tampoco se permitirá que el espacio mínimo de acceso a cada plaza, según esquemas, tenga una pendiente superior al 5%
- 9.- La altura libre mínima en todos los recorridos del garaje será de 2,30 metros, pudiendo rebajar esta altura hasta 2,20 metros con elementos constructivos, conductos, etc.
- 10.- La altura libre mínima de las plazas de garaje será 2 metros. Esta altura no será rebajada con ningún elemento constructivo, decorativo, etc.

d) Condiciones constructivas de seguridad

- 1.- Los garajes y aparcamientos deberán cumplir el CTE (DB SI).
- 2.- El recinto del garaje deberá cumplir con la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas
- 3.- Se podrá utilizar la rampa de acceso al garaje como vía de evacuación cuando así lo permitiera la normativa sectorial aplicable.
- 4.- Las comunicaciones del garaje con cualquier otra dependencia del resto del inmueble en el que se sitúe deberá cumplir las determinaciones que a tal efecto prescribe el CTE (DB SI).
- 5.- Los garajes situados por debajo de la rasante dispondrán desagües mediante sumideros y conectados a la red general de saneamiento del edificio.
- 6.- Los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo siendo necesario independizarlos entre sí.Estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.
- 7.- En los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público con más de 50 plazas de aparcamiento antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.
El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:
 - a. Planos actualizados del edificio:
 - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
 - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- b. Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

e) Condiciones de iluminación y ventilación:

- 1.- El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamientos y las zonas comunes de circulación del edificio.
- 2.- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 3.- La ventilación de los garajes y aparcamientos se podrá realizar de forma natural o forzada.
 - Si es natural se realizará por huecos con sección útil total mínima de 25 cm² por cada 1 m² de superficie construida de aparcamiento. Estos huecos se deberán localizar de forma racional para que se asegure la efectividad de la misma, no admitiéndose únicamente chimeneas o shunts.
 - Si es forzada, se realizará por sistema que garantice una renovación mínima de 6 volúmenes/hora, mediante al menos dos máquinas independientes mecánica y eléctricamente comandadas por temporizador y detector de CO, pudiendo sustituir este último por un pulsador simultaneado con la puerta y los interruptores del alumbrado. La instalación contará con el número necesario de máquinas para ventilar la totalidad del garaje teniendo en cuenta el caso en el que una de ellas no funcionara.

Artículo 80.- Uso servicios

1) Ámbito de aplicación

Son los espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades de servicio público e infraestructuras.

2) Regulación

a) Categorías

Comprende dos categorías:

Categoría I (Servicios públicos):

Espacios y locales, de titularidad pública o privada, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios, crematorios, tanatorios y velatorios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, laboratorios de materiales, parques de bomberos, cuarteles de policía, etc...

Categoría II (Infraestructuras):

Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales etc...

b) Condiciones de los edificios o locales

Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima en edificios construidos al amparo de esta normativa de las plantas adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla las altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.

En edificios existentes situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

2. Los edificios o locales destinados a servicios públicos y los destinados a infraestructuras cuyo uso implique permanencia de personas, dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - hasta 150 m² de superficie construida, un aseo dotado de al menos un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

c) Límites de funcionamiento

El Ayuntamiento antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la misma y a la vista de la magnitud de la instalación, podrá exigir la presentación del Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos. En todo caso se exigirá para los edificios de superficie total superior a 500 m².

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

- 1) Planos actualizados del edificio
 - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
 - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- 2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
 - Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

Artículo 81.- Zonas libres de uso público

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, preferentemente autóctonas, tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el soleamiento en invierno.

SECCIÓN 10º.- COMPATIBILIDADES DE USOS

Artículo 82.-

- 1) Las compatibilidades de usos se establecen en las Ordenanzas del Capítulo 1º del Título III de las presentes Normas.
- 2) Serán de aplicación las limitaciones de concentración de determinados usos por sus efectos aditivos que determina la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 83.- Ámbito de aplicación

- 1.- Son de aplicación para todos los edificios, construcciones, elementos y solares con independencia de la clase de suelo en la que se localicen, para los casos en los que en esta Normativa no se disponga una regulación específica.
- 2.- La responsabilidad de la estética de la ciudad corresponde en primer término al Ayuntamiento sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan tanto la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural como los organismos autonómicos y centrales correspondientes.
En consecuencia, cualquier actuación que afecte a la estética de la ciudad deberá someterse a la aprobación municipal que se acomodará a lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Así, las nuevas actuaciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, especialmente en el ámbito de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico.
Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte manifiestamente inconveniente, lesiva para la imagen de la ciudad, o antiestética.

Artículo 84.- Documentación

Para la autorización de estas actuaciones será necesario solicitar la correspondiente Licencia a la que se acompañará la documentación exigida por la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas vigente.

SECCIÓN 11ª.- SOBRE EDIFICIOS NO AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 85.- Tratamiento de fachadas exteriores e interiores

1. La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en esta Sección de las Normas Urbanísticas.
2. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos utilizadas en la composición de las fachadas, así como los materiales que se propongan para las mismas, se ajustarán, en la medida de lo posible, a las de los edificios tradicionales próximos si los hubiere y a las características ambientales de cada zona. Se detallará y justificará expresamente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, pudiendo exigir el Ayuntamiento, cuando existan dudas sobre el aspecto estético final de la edificación, una muestra de los mismos. Se recomienda evitar el empleo de materiales que imiten a otros, así como la disposición de capialzados vistos al exterior.
3. En planta baja y semisótano no se sobrepasará la alineación oficial con ningún elemento de la fachada con la excepción de:
 - a. marquesinas, rótulos y toldos en las condiciones que se establecen en la presente normativa
 - b. elementos ornamentales como molduras y pilastras con un saliente máximo de 5 centímetros.
 - c. zócalos con un saliente máximo de 5 centímetros.
4. No se autorizará el revestimiento de fachadas por encima de la planta baja con cualquier tipo de aplacado que por sus características de peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas. Asimismo, se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas y similares, cuando su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento.

Artículo 86.- Tratamiento de medianeras y paredes laterales de la edificación al descubierto

Todos los paramentos de la edificación visibles desde la vía pública y aún cuando se prevea que puedan quedar ocultos por la construcción de edificios colindantes tendrán un tratamiento en toda su altura acorde con las fachadas tanto en materiales como en textura y color.

Artículo 87.- Modificación de fachadas en edificios existentes por encima de la planta baja

- 1) Cerramiento de terrazas en edificios existentes
 - a) Se podrá autorizar, únicamente en edificios construidos con anterioridad a julio de 2001, el cerramiento de terrazas existentes (entrantes o salientes) siempre y cuando sean objeto de una actuación de modificación de la totalidad de la fachada debiendo presentar, junto con la solicitud de la correspondiente licencia suscrita por el representante legal de la comunidad de propietarios o propietario de la totalidad del inmueble, la documentación que defina el diseño global de la fachada. Se exceptúa la condición de presentación de la citada documentación en el caso de terrazas a patios de luces o de manzana siempre y cuando no sean visibles desde la vía pública.

En el caso de las terrazas sobre patio de manzana, de parcela o de luces sólo se admitirá el cerramiento de la superficie correspondiente al proyección del vuelo existente

- b) En edificios construidos con posterioridad a julio de 2001, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas con las condiciones expuestas en el párrafo anterior, siempre y cuando con el aumento de superficie no se sobrepase la edificabilidad máxima asignado a la parcela.
 - c) Únicamente se autorizará el cerramiento o cubrición de terrazas situadas en planta de ático o de cubierta con elementos fijos o móviles que aumenten la superficie cubierta y habitable de la vivienda cuando se cumplan los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación establecidos en la presente Normativa.
 - d) Los cerramientos en ningún caso deberán reducir condiciones de iluminación y ventilación de habitaciones vivideras y escaleras.
- 2) En caso de sustitución o modificación parcial de las carpinterías existentes o colocación de nuevas, se respetará el diseño y color de las preexistentes.
 - 3) En caso de modificación de las dimensiones de huecos se deberá presentar la documentación que defina el diseño global de la fachada junto con la solicitud de la correspondiente licencia suscrita por el representante legal de la comunidad de propietarios o propietario de la totalidad del inmueble.

Artículo 88.- Otros elementos de fachada

- 1) En la ejecución de las instalaciones (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas,...) se deberá garantizar la armonización de conducciones y elementos auxiliares con el entorno inmediato, integrándose y mimetizándose en los cerramientos de la edificación en la que se ubiquen a través de su adecuado diseño.
- 2) Los canalones y bajantes exteriores se situarán de forma que no perturben el diseño de la fachada y serán de material y color entonados con la misma y no sobresaldrán de la alineación oficial en una altura de al menos 2,50 desde la rasante.
- 3) Las acometidas y tendidos de las instalaciones de telecomunicaciones deberían ser subterráneas y ocultos, o al menos se tendrá en cuenta su ubicación en los lugares menos visibles desde la vía pública. En edificaciones que no cuenten con infraestructura común de telecomunicaciones en caso de que se pretenda colocar antenas y cableados en las fachadas visibles desde la vía pública se procurará que estos elementos queden integrados en el diseño de las mismas y a una altura mínima de 2,50 metros desde la rasante.
- 4) Se prohíbe expresamente la colocación de acometidas y sus correspondientes cajas y armarios así como cualquier tipo de instalación de climatización que no esté empotrada en la fachada de la edificación y/o en el interior de los cuerpos salientes.
- 5) Otros elementos en fachada tales como alarmas, chimeneas estancas, focos, proyectores, cajas de cierres de seguridad,... se dispondrán a una altura mínima de 2,50 metros y con un saliente que sea el mínimo imprescindible para garantizar su correcto funcionamiento, y en todo caso con un saliente máximo del 7% del ancho de la calle con un máximo de 1 metro.
- 6) Los elementos de las instalaciones de climatización y ventilación, en caso de no poder ocultarse, se deberán mimetizar con el cerramiento donde se ubiquen con el fin de que armonicen con su entorno inmediato.

- 7) En tanto no se realice la adecuación de locales comerciales, la fachada de éstos deberá construirse con materiales que garanticen la estabilidad del cerramiento y su tratamiento se corresponderá con el conjunto de la fachada del edificio.
La puerta de acceso a los mismos será de material y color entonados con la fachada. En caso de disponer elementos metálicos de cierre, se recomienda que estos sean semejantes en colores, tonos y texturas a los cerramientos o carpinterías del edificio.
En particular se prohíbe la utilización de tabiques palomeros para estos cerramientos.
- 6) En caso de reformas, rehabilitaciones, derribos o restauraciones se recuperarán los sillares trabajados y esculpidos, canes labrados, dinteles, herrajes, clavos, rejas, barandillas u otros elementos decorativos de interés para su reposición posterior.

Artículo 89.- Cubierta

- 1) En zonas cuyo uso predominante sea el residencial se prohíbe expresamente el empleo como material de cobertura de placas de fibrocemento en su color natural y de chapa de acero también en su color natural o galvanizado. Para otras zonas podrá autorizarse otro tipo de material, siempre y cuando su color no desentone con el entorno.
- 2) Las cubiertas inclinadas estarán formadas por faldones planos desde su arranque hasta su coronación, no permitiéndose quiebros en los mismos. Como material de cobertura se recomienda el empleo de teja cerámica curva, permitiéndose el empleo de teja alicantina en determinadas construcciones.
- 3) Los elementos ornamentales, así como barandillas, petos y antepechos que se diseñen en la configuración de las cubiertas deberán armonizarán con el resto de fachadas y cubiertas de la construcción.
- 4) Los elementos de instalaciones, evacuación de humos, gases, etc. que sean autorizables en las cubiertas de la edificación deberán revestirse del mismo material que las fachadas del edificio o con otros tipos que armonicen con ellas. En caso de disponerse rejillas, se pintarán o lacarán en el mismo color y tono que el revestimiento de la chimenea o de las carpinterías del edificio. Si se colocan sombreretes metálicos, estos carecerán de brillo.

Artículo 90.- Rótulos

Se entiende por rótulo cualquier elemento publicitario fijado a la fachada o cubierta de un edificio.

Cualquier instalación de rótulos en fachada, además de cumplir lo indicado en los siguientes apartados, se integrará en lo posible en el diseño general de la fachada, sin ocultar o alterar elementos característicos de su composición arquitectónica.

1. Rótulos en planta baja

a) Adosados al plano de fachada

Los rótulos adosados al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 0,20 metros sobre la alineación oficial a partir de 2,50 metros desde la rasante.

b) Perpendiculares o salientes del plano de fachada:

Los rótulos perpendiculares o salientes al plano de fachada se colocarán a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros o de 3,60 metros en el caso de que no exista acera. Su saliente máximo desde el plano de fachada no superará el 7% del ancho de la calle. Si no se alcanzan los 3,60 metros libres deberán quedar remetidos del bordillo (en el caso de la existencia de aceras), al menos 0,60 metros.

En cualquier caso su saliente no superará la dimensión de 1 metro, salvo cuando se sitúen sobre marquesinas no pudiendo sobresalir de las mismas.
Su altura no superará la planta baja.

2. Rótulos en plantas superiores

En edificios cuyo uso sea exclusivamente el de una única actividad comercial, de oficinas, dotacional, productiva, recreativa u hotelera podrán situarse rótulos en plantas distintas de la baja con las limitaciones en cuanto a su saliente señaladas para la planta baja y sin ocultar elementos compositivos característicos (molduras, rejas...). En el caso de situarse en algún punto por encima de la cubierta su altura máxima no superará los 4 metros medidos desde el alero real del edificio.

3. Rótulos luminosos

- Los rótulos luminosos deberán cumplir lo señalado en párrafos anteriores.
- No podrán colocarse rótulos que puedan producir reflejos de los faros de los coches o que deslumbren o desorienten a conductores y peatones.

4. Rótulos en paramentos distintos a fachadas

- Se podrán autorizar únicamente pintados y su composición no deberá desentonar con el edificio y con el entorno.

5. Elementos publicitarios tipo Totem

- Se situarán en el interior de la parcela y la altura máxima de los mismos será la altura máxima permitida para las construcciones autorizables en la parcela más 4 metros.

Artículo 91.- Toldos

En la colocación de toldos, además de cumplir lo indicado en los siguientes apartados, se tendrá en cuenta la integración en lo posible de los mismos en el diseño general de la fachada.

- 1) En planta baja, y cuando estén extendidos, la altura mínima sobre rasante de cualquiera de sus elementos será de 2,25 metros sobre la acera, o de 3,60 metros sobre calzada cuando no exista acera para los elementos rígidos regulándose una altura libre mínima de 1,90 metros para elementos tipo 'lona' en todo caso.
El saliente máximo será el siguiente:
 - cuando exista acera: el ancho de la acera menos 0,60 metros.
 - cuando no exista acera: el 15% del ancho de la calle.
 - cuando la fachada de frente a un espacio libre de uso público: 3 metros.
- 2) En plantas distintas a la baja se admite la colocación de toldos. Su diseño en lo referente a características, tipos, tonalidades y colores deberá ser uniforme para todos los elementos pertenecientes a la misma edificación, garantizando la integración con el tratamiento de fachada del edificio.
- 3) Se exceptúan de esta regulación los toldos sobre vía pública y los que vuelen sobre propiedad privada correspondientes a terrazas de establecimientos hosteleros debidamente autorizadas por el Ayuntamiento, así como los pertenecientes a establecimientos comerciales, en los que se podrá autorizar la adopción de soluciones singulares, garantizando en todo caso la adecuada integración en el conjunto de la fachada.

Artículo 92.- Marquesinas

En la colocación de marquesinas, además de cumplir lo indicado en los siguientes apartados, se tendrá en cuenta la integración en lo posible de las mismas en el diseño general de la fachada del edificio o de la manzana en la que se localicen.

- 1) Los elementos salientes tipo marquesina se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera o a los 3,60 metros sobre la calzada cuando no exista acera.
- 2) El saliente máximo será el siguiente:
 - a. cuando exista acera: el ancho de la acera menos 0,60 metros.
 - b. cuando no exista acera: el 15% del ancho de la calle.
- 3) En todas las situaciones el saliente máximo será de 4,00 metros y se retranqueará de la línea de las farolas y los troncos de arbolado al menos 0,60 metros, en su caso.
El canto máximo será de 0,30 metros.

SECCIÓN 12º.- SOBRE LOS EDIFICIOS AFECTOS A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA SITUADOS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 93.- Normativa de aplicación

Las condiciones estéticas específicas de aplicación a estos edificios catalogados se indican en el Catálogo Arquitectónico y el Catálogo Arqueológico. En lo no regulado en el citado documento, serán de aplicación supletoriamente las Condiciones Estéticas que figuran en la Sección 11 del presente Capítulo.

SECCIÓN 13º.- SOBRE LOS EDIFICIOS SITUADOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO AFECTOS O NO A CATALOGACIÓN O PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

Artículo 94.- Normativa de aplicación

Las normas contenidas en los Artículos precedentes del Capítulo 5 (Sección 11) se aplicarán con carácter supletorio al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en su ámbito de aplicación.

SECCIÓN 14º.- SOBRE CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y FINCAS.

Artículo 95.- Cerramientos de parcelas, solares y fincas en suelo urbano

- 1) Cerramientos de solares sin edificar: Será obligatorio construir un cerramiento coincidente con los límites exteriores de la parcela, con las siguientes características:
 - Altura mínima 2,20 metros.
 - Materiales exteriores: se realizará con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Se prohíben las chapas o mallazos excepto la excepción que se indica en el presente punto sobre solares con Licencia Municipal de Obras.
 - Tratamiento exterior: mediante enfoscado o cualquier otro material con acabado visto y siempre en colores acordes con la zona. En el ámbito de aplicación del Plan Especial del Conjunto Histórico el acabado será enfoscado y pintado en los colores recogidos en la Carta de Colores del mencionado documento.

Se permite el cerramiento provisional de chapa garantizando las condiciones de estabilidad y seguridad, en solares sin edificar en aquellos casos en que se disponga de la Licencia Municipal de Obras para la construcción de un edificio de nueva planta o se esté tramitando, siempre que no se trate de solares ubicados en el Conjunto Histórico o en entorno de Monumentos.

- 2) Cerramiento de espacios libres privados. Será obligatorio construir un cerramiento en la alineación oficial de parcelas que den frente a vías o espacios libres públicos el cual podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - por medio de cerramientos ciegos con las características de materiales y acabados que se indican en el apartado anterior para los solares y que no formen frentes continuos de longitud superior a 30 metros ni rebasen una altura de 2,50 metros o con elementos ciegos de menor altura, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
(en todo caso no se consideran estéticamente admisibles los cerramientos de malla de simple torsión ni de alambre de espino).

- 3) Cerramientos de obra

Los cerramientos provisionales de obra se construirán con materiales que garanticen su estabilidad, seguridad y conservación en buen estado.

Artículo 96.- Cerramientos de parcelas y fincas en suelo urbanizable y rústico.

- 1) Con carácter general los cerramientos de parcelas en suelo urbanizable y rústico se construirán con cercas metálicas o setos vegetales. Podrá construirse un zócalo ciego de altura máxima 0,60 metros.
- 2) En el caso de que sobre la parcela exista o se pretenda instalar usos que por sus características pudieran causar un impacto visual negativo (chatarrerías, centros gestores de vehículos al final de su vida útil., etc.) deberá construirse obligatoriamente un cerramiento vegetal que alcance, en un periodo no superior a tres años, cuatro metros de altura mínima.

SECCIÓN 15º.- SOBRE CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 97.- Condiciones particulares de urbanización en entornos de protección de monumentos

- 1) En las actuaciones de urbanización se emplearán materiales nobles, adaptados a las condiciones del lugar y a las características de los elementos protegidos. En particular se recomienda la adaptación de soluciones como el adoquinado de cuarcita o basalto, así como el empleo de losas bordillos de granito, dorado o gris, o losas de calizas.
- 2) A fin de minimizar el impacto de las instalaciones, se deberá procurar reducir el número de registros de las mismas y su unificación, garantizando en todo caso la calidad del servicio. Las tapas de los mismos deberán integrarse en el espacio público, revistiéndose las mismas con el mismo material de calzada y aceras.
- 3) El mobiliario urbano debería armonizar con el espacio en el que se ubique. Asimismo, se intentará disminuir el número de señales de tráfico e informativas que se disponen en las calles (compartiendo soportes, mensajes, etc.), recomendándose la unificación de la señalética, al menos, en la ciudad.
- 4) Se intentará recuperar rasantes históricas o naturales, siempre que existan datos o elementos que lo acrediten.
- 5) En caso de existencia de restos arqueológicos conocidos, se planteará su integración u otro tipo de actuaciones encaminadas a su puesta en valor.

CAPÍTULO 6º.- ORDENANZA ARQUEOLÓGICA

Artículo 98.- Finalidad

- 1) La presente ordenanza tiene como por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico de la ciudad de Zamora y su término municipal.
- 2) Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Zamora los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no, extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.
- 3) De acuerdo con el artículo 43.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se definen, estableciendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos para la autorización de actividades, las áreas de protección descritas en el artículo 101 de la presente Ordenanza y, de forma pormenorizada, en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General.

Artículo 99.- Marco legal

El marco legal para la finalidad de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio de Zamora está constituido por:

- 1.- La legislación que define las competencias exclusivas de la Junta de Castilla y León en materia de patrimonio arqueológico descritas en la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Castilla-León, y desarrolladas en el Real Decreto 3019/1983, de 21 de septiembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado, en materia de cultura, a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- 2.- La normativa autonómica que define la delegación de funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León en el ámbito de la provincia, desarrollada en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en la Orden 14 de octubre de 1986 de la Consejería de Educación y Cultura, por la que se dictan instrucciones para el funcionamiento administrativo de las Comisiones Territoriales de Patrimonio Cultural, y en la Orden de 21 de noviembre de 1996, de las Consejerías de Presidencia y Administración Territorial y de Educación y Cultura, por la que se desarrolla la estructura orgánica y se definen las funciones de los Servicios Territoriales de Cultura de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León.

- 3.- La legislación autonómica en materia de patrimonio arqueológico, presidida por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y su Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007 de 19 de abril (BOCyL del miércoles, 25 de abril de 2007), complementados por el Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimiento en materia de Patrimonio Histórico a excepción de sus artículos 1º, 3º, 4º y 5º, derogados en la Disposición Derogatoria la Ley 12/2002, y por el Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 4.- El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Zamora.
- 5.- El Catálogo Arquitectónico del presente Plan General, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan General.

Artículo 100.- Ámbito de aplicación de la ordenanza

- 1.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se extiende a todo el término municipal de Zamora y, en especial, a aquellas áreas que por su potencialidad arqueológica exijan medidas de cautela, en especial, en las siguientes áreas o elementos:
 - a. Área delimitada por la declaración de Conjunto Histórico, en lo no regulado por el Plan Especial de Protección del mismo.
 - b. Edificios y elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General, tengan o no carácter de Bien de Interés Cultural.
 - c. Yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario Arqueológico de la Provincia e incluidos en el término municipal de Zamora, y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Dichos yacimientos documentados se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos, indicándose en el plano de ordenación de la serie C en el que aparecen grafiados.
 - d. Áreas que comprendan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cualquiera de sus categorías, situados fuera de los límites del Conjunto Histórico igualmente incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General.
 - e. Áreas donde se prevé la aparición de elementos o restos de valor histórico a partir de los datos documentales existentes, incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos del presente Plan General.
- 2.- El contenido del citado Catálogo, incluyendo la delimitación de los elementos y yacimientos recogidos en el mismo, será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones determinadas por la obtención de nuevos datos derivados de actuaciones arqueológicas o hallazgos casuales.

Artículo 101.- Actividades arqueológicas

- 1) Se entiende por **actividades arqueológicas** las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre definidas por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico (artículo 51.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). En función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos:
 - a. Prospecciones arqueológicas, definidas como observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
 - b. Excavaciones arqueológicas, definidas como remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
 - c. Controles arqueológicos, definidos como las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen (artículo 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
 - d. Estudios directos con reproducción de arte rupestre, definidos como todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre (artículo 51.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

- 2) Son **responsables** de la protección, conservación y mejora del patrimonio arqueológico del municipio de Zamora los siguientes organismos y personas:
 - a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León tiene atribuidas. A todos los efectos, se trata de la Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico en el término municipal de Zamora.
 - b. El Ayuntamiento de Zamora, en virtud de las competencias y obligaciones asignadas a las Corporaciones Locales en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, muy especialmente, en sus artículos 3, 29, 39, 43, 44 y 49 que definen la cooperación entre Administraciones, las obligaciones de las Administraciones Públicas en la protección del patrimonio y la definición de instrumentos urbanísticos municipales.
 - c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.
 - d. La ciudadanía en general, en virtud de lo contenido en el artículo 5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

- 3) Con el objeto de garantizar la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico de la ciudad de Zamora y su término municipal, se establecen las siguientes **normas de procedimiento para actuaciones arqueológicas**:
- a. Cualquier intervención arqueológica deberá ser dirigida y ejecutada por técnicos competentes. Únicamente tendrán este carácter técnicos arqueólogos cuya titulación esté reconocida para tal fin.
 - b. Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arqueológica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en las áreas de interés arqueológico, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio la localización de la licencia solicitada con carácter previo a su concesión. Adjunto a la notificación, el Ayuntamiento facilitará a la Administración competente información suficiente sobre las actuaciones previstas por el solicitante o, en su defecto, una copia del proyecto de obra.
 - c. Por la citada Administración deberá emitirse un informe previo, en un plazo inferior a tres meses. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra y su localización:
 - Control arqueológico por técnico arqueólogo de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.
 - Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo que, en función de los hallazgos o estructuras que aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte e en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.
 - Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.
 - d. Una vez emitida la prescripción arqueológica por parte de la Administración competente, el Ayuntamiento informará al solicitante de la licencia o a la dirección técnica de las obras, en el caso de que existiera, del contenido de aquélla para que proceda a iniciar los trabajos exigidos o, en su caso, a retirar la solicitud de licencia de obras.
 - e. El solicitante de licencia, el promotor o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera notificará a la Administración competente, al menos con un mes de antelación al inicio previsto de las obras objeto de licencia, el nombramiento de un técnico arqueólogo y el programa de trabajo de éste, con el fin de poder realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas.
 - f. La propiedad o el solicitante de la licencia, en su caso, pondrá a disposición del técnico arqueólogo, previamente autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarios para la actuación arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones arqueológicas o partida idónea del presupuesto de la Consejería de Cultura, o en su caso del que pudiera habilitar a tales efectos el Ayuntamiento de Zamora.

- g. Cuando las actuaciones arqueológicas puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en materia de prevención de riesgos laborales, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.
- h. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el del control arqueológico, habrán de ser previas a la concesión de Licencia municipal de obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.
- i. Tras la peritación arqueológica, el técnico autorizado realizará un informe que optará entre los siguientes extremos:
 - Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
 - Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.
 - Solicitar la continuación de la excavación, indicando que restos deben conservarse "in situ".

Dicho informe deberá ser evaluado por la Administración competente quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

Artículo 102.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación

- 1) La titularidad jurídica de los hallazgos arqueológicos, sean restos muebles o inmuebles, será pública de acuerdo con lo determinado en el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos o del inmueble en que tiene lugar el descubrimiento.
- 2) Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación o intervención arqueológica realizados serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista. Igualmente, la Administración competente incluirá los resultados en el Inventario Arqueológico e informará al Ayuntamiento de este extremo para proceder a la ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos.
- 3) Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable de la Administración competente.
- 4) Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés, relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento del terreno, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

- 5) Con carácter general y para todos los ámbitos, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico, éste será comunicado a la Administración competente en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 53, 60 y 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 6) Se considerarán actividades clandestinas aquellas que den como fruto hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

Artículo 103.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Arqueológico

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Arqueológico del municipio de Zamora previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- 1) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- 2) La inversión directa municipal.
- 3) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Zamora.
- 4) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- 5) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- 6) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Zamora a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- 7) Los convenios que establezca el Ayuntamiento de Zamora con entidades privadas que entren en el ámbito de lo contenido en la legislación vigente en materia de patrocinio y mecenazgo.

TÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1º.- SUELO URBANO

SECCIÓN 1º.- ORDENANZAS

Artículo 104.- Ordenanzas de la edificación

En suelo urbano se contemplan las siguientes ordenanzas en relación con las formas tipológicas de la edificación:

- Ordenanza CASCO ANTIGUO (CA)
- Ordenanza ENSANCHE (E)
- Ordenanza BARRIOS TRADICIONALES (BT)
- Ordenanza BARRIOS PERIFÉRICOS (BP)
- Ordenanza OLIVARES (OL)
- Ordenanza UNIFAMILIAR (UFI y UFE)
- Ordenanza BLOQUE ABIERTO (BA)
- Ordenanza BLOQUE LINEAL (BL)
- Ordenanza NÚCLEO RURAL (NR)
- Ordenanza PRODUCTIVO (P)
- Ordenanza DOTACIONES COMUNITARIAS (EQ)
- Ordenanza EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQP)
- Ordenanza LIBRE DE USO PÚBLICO (ELP)

Artículo 105.- Situaciones transitorias

- 1) Las actuaciones edificatorias que se ejecuten sobre suelos incluidos en Planes Parciales y Unidades de Actuación desarrollados en función de planeamientos anteriores, para los que se hubieren aprobado con carácter definitivo los correspondientes instrumentos de gestión, se desarrollarán conforme al siguiente régimen:
 - a. **Sectores de suelo urbano no consolidado** (SU-NC) que figuran en los planos de ordenación con la antigua denominación del Estudio de Detalle conforme al cual se desarrollaron:
 - Se estará a lo dispuesto en la ordenanza del Estudio de Detalle conforme al que se desarrollaron (OED), indicada en el plano y la edificabilidad máxima es la atribuida por los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados en su día para el ámbito del sector (A).
 - b. **Sectores de suelo urbanizable** (SUR) que figuran en los planos de ordenación con la antigua denominación del Plan Parcial conforme al cual se desarrollaron:
 - Se estará a lo dispuesto en la ordenanza del Plan Parcial conforme al que se desarrollaron (OPP) indicada en el plano y la edificabilidad máxima es la atribuida por los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados en su día para el ámbito del sector (A).
- 2) Obtenida Licencia Municipal de Obras con Proyecto Básico ajustado al planeamiento de aplicación antes de la entrada en vigor del presente Plan General, se establece un plazo máximo de tres meses para la presentación del Proyecto de Ejecución que desarrolle el Proyecto Básico aprobado.
Trascurrido el anterior plazo se estará a lo dispuesto en la presente Revisión.

ORDENANZA CASCO ANTIGUO

Artículo 106.- **Ámbito de aplicación y definición**

- 1) Es de aplicación en la zona incluida en la delimitación del Conjunto Histórico de la ciudad, con excepción del barrio de Olivares.
A partir de las tipologías tradicionales de las edificaciones existentes se establecen las pautas normativas que son de aplicación en todas las actuaciones que se realicen en esta zona tanto en las obras de sustitución y/o compleción de los vacíos existentes, como en las intervenciones en los edificios ya construidos.
- 2) La presente Ordenanza se aplicará a la Ordenación determinada por el planeamiento vigente.

Artículo 107.- **Parcela mínima**

- 1.- Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2.- A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 120m².
(Esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplado en el artículo 3.15 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).

Artículo 108.- **Usos y tipologías**

- 1) Predominante
 - Residencial colectivo
- 2) Compatibles
 - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
 - Productivo: Industrias, talleres y almacenes (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico):
 - a. en categoría I en situaciones A2 y B.
 - b. en categoría II sólo en situación B.
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Hospitalario y sanitario.
 - Oficinas.
 - Docente en situaciones A y B.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Servicios, en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Zonas libres de Uso Público.
- 3) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 109.- Jardín privado

En los planos de ordenación figuran zonas calificadas como Jardín Privado (JP). Se trata de jardines existentes y consolidados o áreas libres de edificación sobre la rasante en las parcelas de la zona histórica de la ciudad.

Artículo 110.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Alineaciones y retranqueos:

- a. En las parcelas en las que no existan Jardines Privados en fachada, las alineaciones exteriores son alineaciones de la edificación. Por ello, deberá situarse en ellas la fachada exterior del edificio y ocuparse con la edificación un fondo mínimo de 8 metros con el número de plantas que se establece en la ordenación, excepto que la parcela no permitiera alcanzar este fondo. En esta superficie de ocupación mínima pueden proyectarse patios de luces.
- b. No se admiten retranqueos frontales ni laterales de las edificaciones, con las siguientes excepciones:
 - Se establece un retranqueo mínimo de todos los frentes del edificio de 3 metros a la fábrica vertical de la muralla, en ambas caras salvo lo específicamente señalado en los planos de ordenación del Plan Especial del Conjunto Histórico.
 - Los que se determinaran por la Administración competente en caso de aparición de restos históricos o hallazgos arqueológicos.
 - En el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas.
- c. En algunas manzanas se grafían las alineaciones interiores definidas por el fondo edificable. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad excepto que se trate de un Jardín Privado.

2) Ocupación máxima

- a. La ocupación de la edificación en la zona de parcela no calificada como Jardín Privado o patio de manzana se atendrá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y la condición antes señalada sobre la ocupación de la superficie en el frente de la parcela.
- b. En la zona de la parcela calificada como Jardín Privado se establece una ocupación máxima
- c. sobre rasante del 10% de su superficie con un máximo de 20m² y una única planta destinada a usos auxiliares del jardín (almacén, cuarto de jardinería, cenador, porche, vestuarios,...).

3) No se admite la construcción de plantas bajas diáfanas

Artículo 111.- Determinación de la edificabilidad máxima

En el caso de **parcelas no incluidas en Estudios de Detalle** la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.

En el caso de **parcelas incluidas en Estudios de Detalle** la edificabilidad será la que se obtenga de aplicar a la ordenación propuesta por el planeamiento vigente las condiciones indicadas en el apartado anterior.

En el caso de **Estudio de Detalle que modifique la ordenación del planeamiento vigente**, no se podrán superar la intensidad y la ocupación máxima que se derive de la ordenación señalada.

Artículo 112.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en la esta normativa general.

- La altura máxima de la planta baja y de planta de pisos es la regulada en el P.E.P.C.H. para cada Área de Homogeneidad Tipológica (AHT).

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir áticos.

Artículo 113.- Otras condiciones de volumen y estéticas

Se cumplirá lo dispuesto en el P.E.P.C.H. para las distintas Áreas y Subáreas de homogeneidad tipológica delimitadas en ese documento. En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.
- Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas coincidiendo la altura del alero en todos los frentes.
- No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de estos faldones que coincidan con el alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior o igual a 12 m². (esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplando en el artículo 4.9 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).
- No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada excepto lo establecido en el P.E.P.C.H.
- Las chimeneas se remataran de forma que recuerden tipologías tradicionales.
- No se admiten entrantes del plano de fachada o fachadas, debiendo ser planas.

ORDENANZA ENSANCHE

Artículo 114.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento y que se refieren a las áreas de Tres Cruces, Pantoja, Los Bloques, La Candelaria y la zona de la Plaza de Toros y calle Villalpando.

Comprende las zonas de la ciudad que representan el principal crecimiento en ensanche o por medio de actuaciones conjuntas en polígonos de amplio desarrollo. Definen, en general, frentes de fachada continuos y patios interiores de manzana.

Artículo 115.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m².

Artículo 116.- **Usos y tipologías:**

- 1.- Predominante
 - Residencial colectivo
- 2.- Compatible
 - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
 - Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes:
 - en categoría I en situaciones A2 y B.
 - en categoría II sólo en situación B.
 - Estaciones de servicio
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
 - Hostalero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Oficinas
 - Hospitalario y sanitario.
 - Docente en situaciones A y B.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Servicios, en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Zonas libres de Uso Público.
- 3.- Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 117.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
 - exteriores: son alineaciones de edificación obligatorias.
 - interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.
 - En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.
 - Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas y construyéndose un ático con el mínimo retranqueo exigible. En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.

- 2) Retranqueos
 - Frontales y laterales: No se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación debiendo proyectarse al menos la planta baja en un fondo mínimo de 8 metros en la alineación o alineaciones exteriores.
 - Sólo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.
 - Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.

- 3) Se admiten soportales cuando estos abarquen toda la longitud de frentes de manzana completos.

- 4) Se admiten plantas bajas diáfanos si se trata de la totalidad de una manzana.

Artículo 118.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1.- En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.
La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m² edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

- 2.- En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 119.- Altura máxima de la edificación

En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas para cada zona. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como calle comercial, donde la altura máxima será de 5,50 metros.
Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:
 - parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.
 - parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.
 - parcela cuyos frentes no formen esquina y alguno de ellos esté calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo de 12 metros.
- Por encima de la altura y número de plantas indicada, se podrá construir una única planta de ático en las condiciones que se indican en la normativa general para este tipo de plantas.

Artículo 120.- Otras condiciones de volumen

- Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
- Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA BARRIOS TRADICIONALES

Artículo 121.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento. Se trata de zonas de la ciudad constituidas por edificaciones sencillas según los modelos tradicionales.

Artículo 122.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 120 m².

Artículo 123.- **Usos y tipologías**

- 1) Predominante
 - Residencial unifamiliar
- 2) Compatible
 - Residencial colectivo, comunitario y hotelero
 - Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - en categoría II sólo en situación B
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Hospitalario y sanitario
 - Oficinas
 - Docente en situaciones A y B
 - Garajes y aparcamientos
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones A, B y C.
 - Zonas libres de Uso Público
- 3) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 124.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- a) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
- exteriores: La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
 - interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.
 - En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.
 - Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas. En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.
- b) Retranqueos
- Frontales y laterales:
 - El retranqueo frontal será libre.
 - En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
Se permite también el retranqueo a los linderos laterales, que será como mínimo igual a la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.
 - Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.

Artículo 125.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.
La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m² edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela resultante será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 126.- Altura máxima de la edificación

En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas para cada zona. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como calle comercial, donde la altura máxima será de 5,50 metros.

Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:

- parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.
- parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.

En el caso de que se proyecten retranqueos frontales las alturas de la edificación se miden en la fachada de la misma tomando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

Se permiten los áticos, conforme a las condiciones reguladas en la presente ordenanza.

Artículo 127.- Otras condiciones de volumen

- Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
- Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

- No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta.
- Para la ejecución de instalaciones y conducciones en cubierta se recomienda el empleo de soluciones tradicionales, siguiendo los modelos que aún se conservan en la zona, procurando asimismo la agrupación de dichos conductos a fin de minimizar su impacto visual.

ORDENANZA BARRIOS PERIFÉRICOS

Artículo 128.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento. Comprende las zonas periféricas de la ciudad de mayor desarrollo, donde las tipologías tradicionales han sido sustituidas por edificaciones carentes de referentes en la zona.

Artículo 129.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 200 m²

Artículo 130.- **Usos y tipología**

- 1) Predominante
 - Residencial colectivo
- 2) Compatible
 - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero
 - Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - en categoría II sólo en situación B
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
 - Hostalero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Hospitalario y sanitario
 - Oficinas
 - Docente en situaciones A y B
 - Garajes y aparcamientos
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones A, B y C.
 - Zonas libres de Uso Público
- 3) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 131.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
 - exteriores: son alineaciones de edificación obligatorias debiendo proyectarse al menos la planta baja en un fondo mínimo de 8 metros en la alineación o alineaciones exteriores.
 - interiores: están definidas por el fondo edificable de la manzana. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad.
 - En el caso de que no se fije en los planos de ordenación el fondo edificable, la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento.
 - Sólo se podrá superar la alineación interior en el caso en que la edificabilidad máxima correspondiente no pueda materializarse dentro del fondo edificable, agotándose el número máximo de plantas y construyéndose un ático con el mínimo retranqueo exigible.
En este caso la superficie de los patios de luces que se proyecten en el interior de la edificación no sobrepasará 1,5 veces la superficie de patio mínimo.
- 2) Retranqueos
 - Frontales y laterales: No se admitirán retranqueos frontales y laterales de la edificación debiendo proyectarse al menos toda la planta baja en la alineación o alineaciones exteriores.
 - Sólo se admitirán retranqueos laterales en el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se admiten patios en la fachada exterior a partir de la planta primera del edificio.
 - Posteriores: Se admite un retranqueo libre respecto a la alineación interior o de fondo edificable si éste se indicara.
- 3) Se admiten soportales cuando estos abarquen toda la longitud de frentes de manzana completos.
- 4) Se admiten plantas bajas diáfanos si se trata de la totalidad de una manzana.

Artículo 132.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m² edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 133.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja (h_{pb} y h_1) es de 4 metros a excepción de las zonas indicadas en los planos de ordenación como calle comercial, donde la altura máxima será de 5,50 metros.

Esta altura máxima de calle comercial se aplicará de la siguiente forma:

- parcela con todos sus frentes calificados como calle comercial: la planta baja de todo el edificio podrá tener una altura máxima de 5,50 metros.
- parcela con alguno de sus frentes calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo igual al fondo edificable de manzana y de 12 metros cuando no estuviera determinado este último.
- parcela cuyos frentes no formen esquina y alguno de ellos esté calificado como calle comercial: la altura máxima de 5,50 metros será de aplicación en los frentes de parcela calificados como tales y en un fondo máximo de 12 metros.

Por encima de la altura y número de plantas indicada, se podrá construir una única planta de ático, en las condiciones que se indican en la normativa general para este tipo de plantas.

Artículo 134.- Otras condiciones de volumen

- Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
- Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA OLIVARES

Artículo 135.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en la zona indicada en la documentación gráfica del presente documento y que se refiere al Barrio de Olivares.

Constituye un asentamiento de barrio tradicional extra-muros pero con una importante tradición histórica. Es también determinante el impacto visual que se aprecia desde los miradores de la ciudad histórica.

La presente Ordenanza se aplicará a la Ordenación determinada por el planeamiento vigente.

Artículo 136.- **Parcela mínima**

Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 120 m².
(esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplado en el artículo 3.15 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).

Artículo 137.- **Usos y tipologías**

1) Predominante

- Residencial unifamiliar

2) Compatible

- Residencial colectivo, comunitario y hotelero.
- Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes (excepto lo regulado en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico):
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - en categoría II sólo en situación B
 - Instalaciones agropecuarias en Categoría I.
- Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Hospitalario y sanitario
- Oficinas
- Docente en situaciones A y B.
- Garajes y aparcamientos
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 138.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1.- Alineaciones y retranqueos:

- En las parcelas en las que no existan Jardines Privados en fachada, las alineaciones exteriores son alineaciones de la edificación. Por ello, deberá situarse en ellas la fachada exterior del edificio y ocuparse con la edificación un fondo mínimo de 8 metros con el número de plantas que se establece en la ordenación, excepto que la parcela no permitiera alcanzar este fondo. En esta superficie de ocupación mínima pueden proyectarse patios de luces.
- No se admiten retranqueos frontales ni laterales de las edificaciones, con las siguientes excepciones:
 - Los que se determinaran por la Administración competente en caso de aparición de restos históricos o hallazgos arqueológicos.
 - En el caso de que existieran servidumbres de luces debidamente documentadas, debiendo en este caso construir al menos un cerramiento en la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas.
- En algunas manzanas se grafían las alineaciones interiores definidas por el fondo edificable. Son alineaciones máximas que no podrán ser superadas por la edificación ni sus cuerpos salientes, a excepción de las plantas de sótanos, semisótanos y bajas, que podrán ocupar los patios de manzana en su totalidad excepto que se trate de un Jardín Privado.

2.- Ocupación máxima

- La ocupación de la edificación en la zona de parcela no calificada como Jardín Privado o patio de manzana se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y la condición antes señalada sobre la ocupación de la superficie en el frente de la parcela.
- En la zona de la parcela calificada como Jardín Privado se establece una ocupación máxima sobre rasante del 10% de su superficie con un máximo de 20 m² y una única planta destinada a usos auxiliares del jardín (almacén, cuarto de jardinería, cenador, porche, vestuarios,...).

No se admite la construcción de plantas bajas diáfanas.

Artículo 139.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso de parcelas no incluidas en Estudios de Detalle la edificabilidad máxima se obtiene de la aplicación de las condiciones volumétricas (alineaciones, retranqueos, ocupación, altura, número de plantas,...) establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación, de las condiciones de habitabilidad e higiénicas establecidas en la presente normativa y otras de aplicación y de las condiciones específicas que se establezcan en el Catálogo en su caso.
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Estudios de Detalle la edificabilidad será la que se obtenga de aplicar a la ordenación propuesta por el planeamiento vigente las condiciones indicadas en el apartado anterior.

Artículo 140.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en el P.E.P.C.H. y en esta normativa.

- La altura máxima de la planta baja es de la determinada en el P.E.P.C.H. para el Área de Homogeneidad Tipológica AHT2, subárea Olivares.

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

No se admite la construcción de altillos o entreplantas.

Artículo 141.- Otras condiciones de volumen

- No se admiten cuerpos cerrados volados, por considerar que no corresponden a la tipología de la zona alterando en entorno.
- Únicamente se admiten cuerpos salientes abiertos, tipo balcón con las características que se indican en las condiciones estéticas de aplicación en esta zona
- No se admiten entrantes en la fachada o fachadas, debiendo ser planas.
- Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos. Sólo se admiten terrazas planas en los faldones interiores de la cubierta con una superficie máxima del 30% de la proyección en planta de toda la cubierta con un máximo absoluto de 15 m².
- Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas coincidiendo la altura del alero en todos los frentes.
No obstante, se excluyen de la necesidad de disponer de estos faldones que coincidan con el alero aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior o igual a 12 m². (esta regulación es de aplicación en lugar de lo contemplado en el artículo 4.9 de las Ordenanzas del Plan Especial del Conjunto Histórico).
- No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público excepto lo establecido en el P.E.P.C.H.

Artículo 142.- Otras condiciones estéticas específicas

Se cumplirá lo dispuesto en el P.E.P.C.H. para el Área de Homogeneidad Tipológica AHT2, subárea Olivares delimitada en ese documento. En especial se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las chimeneas se rematarán de forma que recuerden tipologías tradicionales.

ORDENANZA UNIFAMILIAR

Artículo 143.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento y que se refieren a las áreas de Las Vistillas, la "Ciudad Jardín", Sector Villalobos, Alto del Espíritu Santo y conjunto de viviendas unifamiliares en torno a la calle Hernán Cortés junto con las zonas de nuevas actuaciones que así se definan.

Artículo 144.- **Grados**

- 1) Grado I: Unifamiliar intensivo (UFI): Comprende la vivienda unifamiliar en edificios adosados o agrupado horizontalmente con otros del mismo uso.
- 2) Grado II: Unifamiliar extensivo (UFE): Comprende la vivienda unifamiliar en edificio aislado.

Artículo 145.- **Parcela mínima**

Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- En el grado 1 no serán admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 4,50 metros ni a superficies de parcela menores de 70 m².
- En el grado 2 no serán admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m².
- En las Unidades de Actuación "Carretera Carrascal" A y B la parcela mínima será de 400m² con un frente mínimo a vía pública de 20 m.

Artículo 146.- **Usos y tipologías**

1.- Predominante

- Residencial unifamiliar

2.- Compatible

- Residencial colectivo: según condiciones establecidas para cada sector
- Comercial: en categoría I sólo en situación B.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Hospitalario y sanitario
- Docente en situación B.
- Garajes y aparcamientos.
- Zonas libres de Uso Público

3.- Prohibidos:

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 147.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

1) Ocupación:

- Grado I (UFI): la ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela.
- Grado 2 (UFE): la ocupación máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

2) Alineaciones:

- exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y de retranqueos que se indican a continuación.

3) Retranqueos:

- Grado I (UFI)
 - El retranqueo frontal será libre.
En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

4) Grado I (UFI)

- El retranqueo frontal será mínimo de 4 metros
Será obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
- El retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a 2/3 de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 148.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores (SU-NC / SUR), excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.

(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).

La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m² edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.

- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela resultante será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 149.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación para cada zona. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja es de 4 metros (h_{pb} y h_1).

En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

Artículo 150.- Otras condiciones de volumen

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar faldones interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie igual o inferior a 12 m².

ORDENANZA BLOQUE ABIERTO

Artículo 151.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente Ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con la tipología de bloques exentos en la parcela, no definiendo frentes de manzana.

Artículo 152.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 1.000 m².

Artículo 153.- **Usos y tipologías**

- 1) Predominante
 - Residencial colectivo
- 2) Compatible
 - Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
 - Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes:
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - Estaciones de servicio en Categoría I.
 - Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Oficinas
 - Hospitalario y sanitario
 - Docente en situaciones A y B.
 - Garajes y aparcamientos
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Zonas libres de Uso Público
- 3) Prohibidos
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores

Artículo 154.- **Ocupación de la edificación y situación en la parcela**

- 1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:
Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.

- 2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
- exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.
 - interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.
- 3) Retranqueos
- Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
 - A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante de $1/3$ de la altura del edificio (h) -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en esta normativa-.
 - Entre dos bloques situados en la misma parcela: La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de $2/3$ de la altura del bloque más alto. -en el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en esta normativa-.

Artículo 155.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 156.- Altura máxima de la edificación

En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general.

- La altura máxima de la planta baja es de 5,50 metros (h_{pb} y h_1).
- Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de todos los frentes de las fachadas del edificio.

Artículo 157.- Otras condiciones

Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.
Excepto en cubiertas planas los faldones se inclinarán hacia todos los frentes de fachada del edificio exteriores, hacia fachadas a patio de manzana, retranqueadas o no de la línea del fondo máximo de manzana, y hacia patios de luces o de parcela y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.

ORDENANZA BLOQUE LINEAL

Artículo 158.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento.

Se trata de ordenaciones caracterizadas por edificación con tipología de bloques longitudinales en los cuales predomina una dimensión respecto a la otra.

- Se entiende por fachada principal y posterior del edificio los planos de fachada del mismo con mayor longitud. La distancia máxima entre los planos de fachada principal y posterior es de 15 metros, excluidos los vuelos que se regulan según las condiciones de la normativa general.

Artículo 159.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación no son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 500 m².

Artículo 160.- **Usos y tipologías**

1) Predominante

- Residencial colectivo

2) Compatible

- Residencial unifamiliar, comunitario y hotelero.
- Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes:
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - Estaciones de servicio.
- Comercial: en categoría I y II y situaciones A2 y B
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Hospitalario y sanitario
- Docente en situaciones A y B.
- Garajes y aparcamientos
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 161.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Ocupación máxima de la parcela sobre la rasante:
Viene definida por los retranqueos mínimos obligatorios que se establecen en la presente Ordenanza.
- 2) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
 - exteriores: son alineaciones de vial, no necesariamente alineaciones de la edificación.
 - interiores: no se definen alineaciones interiores de la edificación sobre rasante. La posición de la edificación sobre la rasante en la parcela será libre con las limitaciones derivadas del cumplimiento de retranqueos que se indican en el presente artículo. Las plantas de sótanos podrán ocupar las parcelas en su totalidad.
- 3) Retranqueos:
 - Al lindero con vía pública o espacio libre de uso público: el retranqueo es libre, pudiendo ser nulo.
 - A los linderos de otras parcelas edificables: Retranqueo mínimo del edificio desde la rasante:
 - 3 metros en todo caso, con única excepción de los linderos con parcelas cuya ordenanza de aplicación permita adosar los edificios.
 - En el caso de que se abran los huecos de habitaciones vivideras a este espacio se cumplirán las condiciones de patio establecidas en la normativa general.
 - Entre dos bloques situados en la misma parcela:
 - La distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas de bloques separados será de 3 metros. Por tanto, esta separación no será de aplicación en el caso de bloques continuos formando cualquier ángulo entre sus fachadas.
 - En el caso de que a alguna fachada enfrentada a otra se abran huecos de habitaciones vivideras, la distancia mínima medida desde todos los puntos de las fachadas enfrentadas será de 2/3 de la altura del bloque más alto.

Artículo 162.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela resultante será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 163.- Altura de la edificación

En los planos de ordenación se indica el número máximo de plantas. La altura máxima de la edificación se mide con los criterios que se establecen en la normativa general, pudiendo escalonar los frentes de fachada para adecuarse al cumplimiento de estas determinaciones:

- La altura máxima de la planta baja es de 5,50 metros (h_{pb} y h_1). En ningún caso podrá superarse este límite, que debe ser cumplido aún en el caso de la rasante más desfavorable.

Por encima de la altura y número de plantas indicada se podrá construir una única planta de ático retranqueada 3 metros de los frentes de las fachadas principal y posterior del edificio.

Artículo 164.- Otras condiciones

Se admite la unión de los bloques por el núcleo de comunicaciones comunes del edificio, cumpliendo las condiciones de retranqueo de las fachadas que se indican en la presente Ordenanza.

Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%.

La cubierta se deberá inclinar, al menos a los frentes de fachada principal y posterior del edificio y siempre hacia las fachadas con la vía pública y espacio libre de uso público aunque estén retranqueadas de estos linderos.

Se construirá un cerramiento en la alineación exterior que delimite la parcela, con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.

ORDENANZA NUCLEO RURAL

Artículo 165.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas indicadas en la documentación gráfica del presente documento (Carrascal, Villagodio)

Se trata de núcleos con tipología rural de edificaciones con tipologías unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria, que forman frentes de manzanas discontinuos.

Artículo 166.- **Parcela mínima**

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
No son admisibles las segregaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 8 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m².

Artículo 167.- **Usos y tipologías.**

- 1) Predominante
 - Residencial unifamiliar
- 2) Compatible
 - Residencial colectivo, comunitario y hotelero
 - Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes
 - en categoría I en situaciones A2 y B
 - en categoría II sólo en situación B
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.
 - Comercial: en categoría I y situaciones A2 y B.
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
 - Hospitalario y sanitario
 - Oficinas
 - Docente en situaciones A y B.
 - Garajes y aparcamientos
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Zonas libres de Uso Público
- 3) Prohibidos
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.
- 4) Se fomentará el desplazamiento de las instalaciones ganaderas existentes en el núcleo urbano consolidado de El Carrascal. A tal fin el Ayuntamiento podrá facilitar la localización de las nuevas instalaciones en el suelo rústico de su periferia, cumpliendo las exigencias de distancia establecidas en la legislación específica. Para que la puesta en servicio de la nueva instalación ganadera sea viable el Ayuntamiento podrá habilitar la conexión de abastecimiento de agua, siempre que dicha conexión no suponga ningún proceso de consolidación de infraestructura en medio rústico y siempre que la instalación ganadera garantice resolver con autonomía el resto de sus servicios básicos: accesos, saneamiento, recogida y tratamiento de residuos, suministro eléctrico, etc.

Artículo 168.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

- 1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):
 - exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
 - interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones generales de patio que se indican en la normativa general del presente documento y de retranqueos que se indican.
- 2) Retranqueos:
 - Frontales y laterales:
 - El retranqueo frontal será libre.
En el caso de proyectarse la edificación retranqueada será obligatorio la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se permite también el retranqueo a los linderos laterales. Si se proyecta este retranqueo será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.
 - Posteriores: se permite también el retranqueo al lindero posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 169.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).
La edificabilidad máxima así establecida no será de aplicación si resultase inferior a los 120m² edificables, módulo que el plan reconoce como superficie edificable para todas las parcelas existentes en el momento de aprobación del Plan General independientemente de su tamaño y de su coeficiente de edificabilidad, siempre que se cumplan las condiciones volumétricas, de alineaciones, retranqueos, altura y ocupación establecidas en la ordenanza y en los planos de ordenación.
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela resultante será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 170.- Altura máxima de la edificación

- El número máximo de plantas será de 2.
- La altura máxima de la planta baja (hpb y h1) es de 4 metros medida con los criterios que se establecen en la normativa general.
- En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.
- Por encima de la altura y número de plantas indicada, no se podrá construir ninguna planta de ático.

Artículo 171.- Otras condiciones

- No se admiten cuerpos cerrados volados sobresaliendo de la alineación exterior, por considerar que no corresponden a la tipología característica.
- La cubierta inclinada del edificio tendrá una pendiente máxima del 50% hacia todos los frentes de fachada del edificio, aunque se encuentren retranqueadas.
- Los materiales de cubrición tendrán colores y acabados similares a la teja.

ORDENANZA PRODUCTIVO

Artículo 172.- **Ámbito de aplicación y definición**

La presente ordenanza es de aplicación en las zonas definidas en los planos de ordenación con este uso, incluyendo tipologías edificatorias varias vinculadas a la explotación tradicional y a las actividades industriales, al tratarse de áreas con implantación predominante de usos productivos.

Artículo 173.- **Parcela mínima**

Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.

A los efectos de segregación se establece lo siguiente:

- No podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 12 metros ni a superficies de parcela menores de 300 m².

Artículo 174.- **Usos y tipologías**

1) Predominante

- Productivo:
 - Industrias, talleres y almacenes en categorías I, II y III.
 - Estaciones de servicio
 - Instalaciones agropecuarias en Categorías I y II.

2) Compatible

- Residencial unifamiliar. Únicamente en situaciones A3 y B2 y destinada al personal de la industria con la limitación de no superar el 2% de la superficie de parcela con un máximo absoluto de 150 m² construidos. Esta construcción tendrá una altura máxima de una planta de 4 metros máximo.
- Comercial: en categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categorías I y II y situaciones A2 y B.
- Oficinas
- Garajes y aparcamientos
- Docente en situaciones A y B.
- Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
- Zonas libres de Uso Público

3) Prohibidos

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 175.- **Ocupación de la edificación y situación en la parcela**

1) Alineaciones (excepto las condiciones especiales que se regulan para las Estaciones de Servicio):

- exteriores: la alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- interiores: no se definen alineaciones interiores por lo que la ocupación de la edificación en la parcela se atenderá únicamente a las condiciones que se indican a continuación en relación con los retranqueos

2) Retranqueos:

- Frontales, laterales y posteriores:
 - Con carácter general el retranqueo al lindero frontal de la parcela será como mínimo de 3 metros, salvo en los linderos a la Carretera de Tordesillas, Carretera de Villalpando y Nuevo Vial Norte que serán de 7 metros y otros que se indican para parcelas concretas en los planos de ordenación.
Es obligatoria la construcción de un cerramiento coincidente con la alineación exterior con las características constructivas que se indican en las normas estéticas generales.
 - Se permite también el retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros medido en el punto más desfavorable.

Artículo 176.- Determinación de la edificabilidad máxima

- 1) En el caso parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad máxima se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que figura en los planos de ordenación para cada manzana por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran.
(Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente).
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Sectores la edificabilidad de cada parcela será la que resulte de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 177.- Altura máxima de la edificación

Es la que se indica en los planos de ordenación. Se mide con los criterios que se establecen en la normativa general. A efectos del cálculo de la altura máxima se tendrá en cuenta una planta baja de 4 metros y 3,50 metros para el resto de plantas, reconociéndose una altura mínima total de 6 metros.

En el caso de que proyecten retranqueos frontales las alturas se miden en la fachada de la edificación considerando como referencia la cota de la rasante en la vía pública determinada de la forma que figura en la normativa general.

En ambos grados y en casos especiales el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud razonada de la propiedad, alturas superiores cuando la maquinaria o los procesos constructivos de la empresa lo requieran.

Artículo 178.- Otras condiciones

Se admite cubiertas a dos aguas con una inclinación máxima del 50% (35% en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico).

La altura de la cumbrera no superará los 3 metros medidos desde el alero proyectado.

ORDENANZA DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 179.- Ámbito de aplicación y Definición

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que albergan o están destinadas a albergar los usos dotacionales y de servicios de la ciudad (EQ).

Se establece un grado especial para la zona del Camino Viejo de Villaralbo, de aplicación en los ámbitos así grafiados en los planos de ordenación, EQ (CVV) y para el ámbito del PEPCHZ, DC.

Todas las dotaciones existentes en el momento de aprobación del presente PGOU y grafiadas como tales en los planos de ordenación, se registrarán por lo dispuesto en la presente ordenanza de Dotaciones Comunitarias. Asimismo será de aplicación esta Ordenanza para las nuevas dotaciones y/o reformas de las existentes, de uso y titularidad pública.

Artículo 180.- Parcela mínima

- 1) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 2) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No podrán autorizarse segregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela inferiores a 150 m².

Artículo 181.- Usos y tipologías

- 1) Predominante
 - Docente
 - Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
 - Hospitalario y sanitario.
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones B y C.
 - Residencial Comunitario.
 - Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.
- 2) Compatible: se admiten los siguientes usos
 - Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
 - Comercial en Categoría I y situaciones A3 y B2.
 - Oficinas en situaciones A3 y B2.
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B2.
 - Hotelero.
 - Industrias Talleres y Almacenes en Categoría I y situaciones A3 y B2 y Categoría II en situación B2.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Zonas libres de Uso Público.
- 3) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 182.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la posición de la edificación estará regulada por las mismas condiciones de situación de ordenanza de aplicación en la zona en la que se localice la dotación comunitaria.

En el resto de las parcelas la posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.
- Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 183.- Determinación de la edificabilidad máxima

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la edificabilidad se calcula en la forma prevista en la ordenanza de aplicación en la zona.

En el resto de las parcelas la edificabilidad máxima se determinará de la forma siguiente:

- En el caso de parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que se indica por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran:
 - parcelas grafiadas EQ: $2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.
 - parcelas grafiadas DC (CVV) -"dotacional Camino Viejo de Villaralbo"-: $1,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.

- En el caso de parcelas incluidas en Sectores se distingue.
 - la edificabilidad correspondiente a las parcelas de dotaciones públicas obtenidas por cesión se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de $2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ por la superficie de la parcela resultante del instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - el aprovechamiento lucrativo correspondiente a las parcelas de dotaciones privadas será el resultante del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 184.- Altura máxima de la edificación

En las parcelas del Conjunto Histórico, el número máximo de plantas figura en los planos de ordenación.

En el resto de las parcelas de suelo urbano el número máximo de plantas se establece,

- parcelas grafiadas EQ: 4 plantas con una altura máxima (h) de 15 metros medidos con los criterios de esta normativa.
- parcelas grafiadas DC (CVV) -"dotacional Camino Viejo de Villaralbo"-: 2 plantas con una altura máxima (h) de 7 metros medidos con los criterios de esta normativa.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

Artículo 185.- Otras condiciones de volumen

- 1) En las parcelas situadas en la delimitación del Conjunto Histórico:
 - Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.
 - Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada exteriores del edificio, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar los faldones aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior a 12m².
 - No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada.

- 2) En las parcelas no situadas en el Conjunto Histórico:
 - Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%, permitiéndose en todo caso la cubierta plana.

ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 186.- **Ámbito de aplicación y Definición**

La presente ordenanza será de aplicación al conjunto de edificaciones destinadas a albergar usos dotacionales y de servicios de la ciudad (equipamientos), de uso público y titularidad privada.

Artículo 187.- **Parcela mínima**

- 3) Se considera parcela mínima toda superficie de terreno legalmente conformada o dividida existente en la fecha de aprobación del presente documento.
- 4) A los efectos de segregación se establece lo siguiente:
 - No podrán autorizarse segregaciones de parcelas que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela inferiores a 350 m².

Artículo 188.- **Usos y tipologías**

- 4) Predominante
 - Docente
 - Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría I (Socio-cultural, Recreativo y Deportivo).
 - Hospitalario y sanitario.
 - Servicios en Categorías I y II y situaciones A, B y C.
 - Residencial Comunitario.
 - Oficinas de las Administraciones y Organismos Públicos.
- 5) Compatible: se admiten los siguientes usos
 - Residencial unifamiliar y colectivo en situaciones A3 y B2.
 - Comercial en Categoría I y situaciones A2, A3 y B
 - Oficinas en situaciones A y B2.
 - Hostelero, Socio-cultural, Recreativo y Deportivo en Categoría II (Hostelero) en situaciones A3 y B
 - Hotelero.
 - Industrias Talleres y Almacenes en Categoría I y situaciones A3 y B2 y Categoría II en situación B2.
 - Garajes y aparcamientos.
 - Zonas libres de Uso Público.
- 6) Prohibidos:
 - Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 189.- Ocupación de la edificación y situación en la parcela

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la posición de la edificación estará regulada por las mismas condiciones de situación de ordenanza de aplicación en la zona en la que se localice la dotación comunitaria.

En el resto de las parcelas la posición de la edificación será libre con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- Si se proyectan retranqueos de los linderos laterales o posteriores, estos serán como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 metros.
- Si se proyecta adosado a algún lindero, esta fachada tendrá el mismo tratamiento que el resto de las mismas, independientemente de que se prevea o no su cubrimiento por otra edificación.

Artículo 190.- Determinación de la edificabilidad máxima

En las parcelas situadas en el Conjunto Histórico, la edificabilidad se calcula en la forma prevista en la ordenanza de aplicación en la zona.

En el resto de las parcelas la edificabilidad máxima se determinará de la forma siguiente:

- En el caso de parcelas no incluidas en Sectores excepto en edificios catalogados para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, la edificabilidad se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad que se indica por la superficie bruta real de la parcela, es decir sin descontar las posibles cesiones que le afectaran. Se establece un índice de edificabilidad genérico para los Equipamientos Privados de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
Si la superficie registral fuera mayor, podrá aplicarse el coeficiente sobre esta superficie. En este caso deberá acreditarse la superficie registral de la parcela mediante la nota simple correspondiente.
- En el caso de parcelas incluidas en Sectores, el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector podrá establecer el índice de edificabilidad de los equipamientos incluidos en el mismo, sin superar el índice genérico de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 191.- Altura máxima de la edificación

En las parcelas del Conjunto Histórico, el número máximo de plantas figura en los planos de ordenación.

En el resto de las parcelas de suelo urbano el número máximo de plantas será de 3 plantas con una altura máxima (h) de 12 metros medidos con los criterios de esta normativa.

Artículo 192.- Otras condiciones de volumen

- 3) En las parcelas situadas en la delimitación del Conjunto Histórico:
- Las cubiertas del edificio serán inclinadas con una pendiente mínima del 25% y máxima del 35% y se resolverán con faldones continuos y planos.
 - Los faldones de cubierta se inclinarán hacia todos los frentes de fachada exteriores del edificio, hacia Jardín Privado y hacia fachadas interiores y la altura máxima de la edificación (h) se mantendrá en éstas.
No obstante, se excluyen de la necesidad de inclinar los faldones aquellas fachadas interiores que den frente a patios de parcela o de luces de superficie inferior a 12m².
 - No se admitirá la construcción de buhardas en los faldones de cubierta que den frente hacia vía pública, espacios libres de uso público o jardín privado en fachada.
- 4) En las parcelas no situadas en el conjunto Histórico:
Las cubiertas del edificio tendrán una pendiente máxima del 50%, permitiéndose en todo caso la cubierta plana.

ORDENANZA LIBRE DE USO PÚBLICO

Artículo 193.- **Ámbito de aplicación y Definición**

La presente ordenanza se refiere a las parcelas así indicadas en los planos de ordenación y que se destinan a espacios de parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería, las áreas de juego y recreo para niños, ocio, expansión, recreo, zonas deportivas públicas al aire libre, y en general todos los espacios libres destinados a esparcimiento de la población.

Artículo 194.- **Grados**

Se distinguen dos grados:

- Grado 1: Suelo libre de uso público de ámbito general (SG-ELP).
- Grado 2: Suelo libre de uso público de ámbito local (SL-ELP).

Artículo 195.- **Usos y tipologías**

1.- Predominante:

- Zonas libres de uso público

2.- Compatible:

- Deportivo público al aire libre e instalaciones asociadas.
- Garajes y aparcamientos bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- Residencial unifamiliar, con una superficie máxima de 150 m², por cada 40.000 m² de zona libres de uso público, exclusivamente para guarda y en situaciones A3 y B2.
- Hostelero, Socio-cultural, Recreativo Categorías I y II y en situaciones A3 y B2.
- Servicios, Categoría II-Infraestructuras.

3.- Prohibidos.

- Los usos no declarados en las categorías anteriores.

Artículo 196.- **Ocupación y situación de las instalaciones asociadas y edificaciones permitidas en la parcela**

La ocupación máxima sobre rasante es del 10% de la superficie de la parcela.

La posición de las instalaciones asociadas y de las edificaciones permitidas parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

Artículo 197.- **Determinación de la edificabilidad máxima**

La edificabilidad, excepto en edificios catalogados situados en estos espacios, para los que el Catálogo dispusiera condiciones de aprovechamiento específicas, se obtiene de la multiplicación del coeficiente de edificabilidad de 0,03 m²/ m² en SG ELP, y de 0,05 m²/ m² en SL-ELP, por la superficie de la parcela.

Artículo 198.- Altura máxima de la edificación

En nuevas actuaciones el número máximo de plantas se establece, con carácter general, en 1 planta con una altura máxima total de la edificación de 4 metros medidos con los criterios de esta normativa.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas cuando la actividad a la que se destinen así lo requiera y se justifique de forma suficientemente razonada.

SECCIÓN 2ª.- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 199.- Actuaciones aisladas de expropiación y de urbanización y normalización

En suelo urbano consolidado este Plan delimita actuaciones aisladas de expropiación y actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

1. Las **actuaciones aisladas de expropiación** se han delimitado allí donde resulta necesaria la obtención del suelo para la ejecución de un viario, un espacio libre público o de un equipamiento público, cuando la parcela resultante no permite a su propietario materializar el aprovechamiento que le corresponde.

2. Las **actuaciones aisladas de urbanización y normalización** se han delimitado para:

- A) Adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan.
- B) Completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.

Estas actuaciones aisladas de urbanización y normalización definidas por este Plan General tiene su propia Fichas de Características.

3. El Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias, podrá delimitar nuevas unidades de actuación conforme lo establece el RUCyL.

SECCIÓN 3ª.- ACTUACIONES INTEGRADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 200.- Regulación

- 1) Se regulan las actuaciones integradas en suelo urbano previstas en el Plan en esta clase de suelo para su desarrollo a través de las correspondientes Unidades de Actuación integradas, que serán definidas en los Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento de desarrollo que establecen la Ordenación Detallada en los sectores delimitados.
- 2) El objeto de los Sectores delimitados, que pueden ser discontinuos, es el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y en la forma prevista por el Plan y, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable.
- 3) No obstante, de oficio por el Excmo. Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados y previa su justificación, podrán re-delimitarse nuevos Sectores, previos los trámites legales oportunos.

Artículo 201.- Plazos para el desarrollo de los sectores

Los sectores delimitados deberán ejecutarse en el plazo máximo de ocho años a contar desde la entrada en vigor de la Revisión.

Artículo 202.- Fichas de sectores SUNC

Las fichas correspondientes a las condiciones de desarrollo de cada uno de los Sectores en SUNC, se incluyen en el Tomo FICHAS SUELO URBANO del presente documento.

CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 203.- Definición

En función de lo establecido en la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, que actualiza la 5/1999 LUCyL, y en el RUCyL que la desarrolla, se define la categoría de Suelo Urbanizable. Así, constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del Planeamiento urbanístico y que se agrupan en ámbitos denominados sectores.

Artículo 204.- Regulación del Suelo Urbanizable

- 1) La clasificación de este suelo en el Plan obedece a dos principios fundamentales:
 - a. establecer las áreas adecuadas de crecimiento de la ciudad en función de los criterios de ordenación de la Revisión del PGOU.
 - b. equilibrar los efectos de dicho crecimiento.
- 2) Su desarrollo se efectuará en función de los sectores que se definen.
- 3) La incorporación del suelo así clasificado al desarrollo urbano se realizará en la forma prevenida por la Ley, previa la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión necesarios.
Si el desarrollo del Sector dependiera de la previa existencia de sistemas generales necesarios para el funcionamiento del mismo, su desarrollo determinará la ejecución de dichos sistemas con cargo al sector correspondiente.
- 4) El Plan Parcial correspondiente, para cada uno de los sectores, establecerá con la Ordenación Detallada, las condiciones y plazos de incorporación de dicho suelo al proceso urbanizador y edificatorio.
- 5) Las Ordenanzas de los Planes Parciales se ajustarán a las contenidas en la presente normativa pudiendo modificar algún aspecto en casos debidamente justificados.
- 6) En la ordenación de los Sectores colindantes o próximos a infraestructuras de comunicaciones (Red de Carreteras), se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de ruido y carreteras, sin perjuicio del obligatorio cumplimiento de cuantas disposiciones legales y reglamentarias incidan sobre el ámbito del PGOU.
- 7) La ejecución de las infraestructuras previstas por el PGOU que afecten a la Red de Carreteras del Estado requerirán de la redacción de proyecto independiente, que deberá contar en todo caso con la autorización expresa de la administración competente en materia de carreteras (Dirección General de Carreteras)

Artículo 205.- Sectores en Suelo Urbanizable

Las fichas correspondientes a las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable, se incluyen en el TOMO FICHAS SUELO URBANIZABLE Y PLANES ESPECIALES del presente documento.

CAPÍTULO 3º.- SUELO RÚSTICO

SECCIÓN 4º.- CLASIFICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN

Artículo 206.- Definición

- 1) Constituyen el Suelo Rústico los terrenos incluidos en esta clase de suelo por el Plan General para preservarlos de su urbanización de acuerdo con el artículo 15 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y con el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 2) Se definen seis categorías de Suelo Rústico en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección específica atenta en cada caso y de acuerdo con establecido en la legislación autonómica:
 - Suelo Rústico Común (SR-C)
 - Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
 - Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI):
 - Infraestructuras de Transporte
 - Redes de energía y telecomunicaciones.
 - Suelo Rústico con Protección Cultural: Calzada de la Plata y Yacimientos y Áreas Arqueológicas (SR-PC).
 - Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN), compuesto por las siguientes situaciones de protección:
 - SR-PN1, Suelo Rústico con Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.
 - SR-PN2, Suelo Rústico con Protección Natural: Grandes Paisajes Homogéneos.
 - SR-PN3, Suelo Rústico con Protección Natural: Infraestructura Histórica (Cañadas).
 - Suelo Rústico con Protección Especial: Cuestas y laderas (SR-PE).
- 3) La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico se reflejan en los planos de clasificación de suelo.

Artículo 207.- Categorías de Suelo Rústico

1) Suelo rústico común (SR-C)

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.

2) Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA)

Se definen como suelos rústicos con protección agropecuaria los suelos que presentan unas características singulares agrícolas, ganaderas y/o forestales singulares en el conjunto municipal.

Se trata básicamente de diversas parcelas ubicadas sobre las vaguadas y los espacios del término que incluyen superficies de regadío y especialmente aquellas zonas cultivables de las vegas del río Duero, que se encuentran intercaladas por pequeñas manchas arboladas.

3) Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)

Constituyen este suelo los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras u obras de defensa no susceptibles de urbanización conforme a las previsiones de este Plan General y la legislación sectorial.

4) Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)

Se definen como suelos rústicos con protección cultural los espacios incluidos en la delimitación del ámbito incoado como Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico para el camino histórico romano de la Calzada de la Plata, y los lugares en los que existen enclaves históricos ligados a elementos patrimoniales - ermitas, fuentes,...- localizados en suelo rústico e indicados en los planos de ordenación así como los yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo Arqueológico.

5) Suelo rústico con protección natural (SR-PN)

El suelo rústico con protección natural está constituido por aquellos terrenos del término municipal que poseen valores naturales dignos de protección, entre los que destacan:

- A.- Todos los ecosistemas acuáticos, los cauces y arroyos del término municipal grafiados en los planos de ordenación, en una anchura variable y definida según plano, mínima en todo caso de 20 metros en cada una de sus márgenes, contados a partir de la ribera según su definición cartográfica disponible.
- B.- Las zonas de dehesa o sobre monte adhesados, dotadas de una vegetación digna de protección, bien sea de matorral, pastizal o de arbolado, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a su través de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauce y vías pecuarias que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa.

Se distinguen las siguientes situaciones de protección:

- 1) SR-PN1, Suelo Rústico con Protección Natural 1: Riberas y Ecosistemas Acuáticos.

Pertenecen a esta categoría de suelo los espacios ligados a los humedales, naturales o artificiales, y a los cauces de los ríos y arroyos, delimitados en planos cuando se desarrollan por suelos sin otro tipo de protección natural.

El uso implícito a la naturaleza de este suelo es de mantenimiento del medio natural en torno a los cauces de agua, fomentándose la recuperación de los bosques en galería y las asociaciones vegetal propia de los humedales.

2) SR-PN2, Suelo Rústico con Protección Natural 2: Áreas de Interés Agroforestal y Ambiental.

Esta categoría tiene como objeto la protección de las masas arboladas y sus ecosistemas en las zonas de monte y dehesa tradicional y similares en el municipio de Zamora, donde confluyen intereses y valores faunísticos, paisajísticos, agrarios, ganaderos y forestales.

Son espacios caracterizados por una vegetación de monte bajo y matorrales y zonas forestadas de bosque tradicional, en convivencia con algunas repoblaciones recientes, que se sitúan en unidades de paisaje en la transición hacia la penillanura de la cuenca del Duero.

3) SR-PN3, Suelo Rústico con Protección Natural 3: Infraestructuras Históricas.

En suelo rústico de protección natural de infraestructuras históricas está destinado a proteger las Vías Pecuarias que discurren por el término.

Se recogen en planos sólo las cañadas u otras vías pecuarias principales refiriéndose este plan al inventario oficial de vías pecuarias a su paso por el municipio de Zamora, con sus espacios asociados como descansaderos,... cuyas anchuras legales correspondientes están establecidas en la legislación sectorial para cada tipo.

6) Suelo Rústico con Protección Especial: Cuestas y laderas (SR-PE)

Se definen como suelos rústicos con protección especial aquellos suelos dirigidos a la protección de las cuestas y laderas con mayor fragilidad paisajística o a la restauración de impactos ambientales o de espacios degradados.

Todas las cuestas y laderas delimitadas en los planos de ordenación de este Plan General son espacios de interés natural y paisajístico, junto con los taludes de las terrazas del Duero. Su tendencia erosiva, su papel de continuidad en la estructura territorial y la fragilidad de sus suelos hacen necesario limitar su uso, protegiendo la vegetación herbácea, arbustiva y arbórea.

SECCIÓN 5ª.- REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 208.- Segregaciones

La división de parcelas en Suelo Rústico no producirá fincas con superficies resultantes inferiores a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León para el término municipal de Zamora y que actualmente se considera de 6 hectáreas cuando se trate de terrenos de secano y de 2 hectáreas cuando se trate de regadío.

Artículo 209.- Usos autorizables y permitidos

La parcela mínima necesaria para la implantación de cualesquiera de los usos autorizables y/o permitidos en Suelo Rústico, en cada una de sus categorías, será la correspondiente a la Unidad Mínima de Cultivo o la existente en el momento de aprobación del presente PGOU si esta fuese inferior, salvo indicación expresa para cada categoría de suelo o uso.

Artículo 210.- Construcciones y usos en Suelo Rústico

1) Definiciones

Sólo se admitirán actuaciones aisladas y/o de edificación correspondientes a los siguientes usos y dependiendo de la categoría de suelo rústico, conforme pormenoriza el art. siguiente:

- A. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, PISCÍCOLAS, FORESTAL Y CINEGÉTICA, entendiéndose por tales:
- 1) Almacenes de la producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
 - 2) Naves destinadas a la distribución al "por mayor" de sustancias específicas de la producción agropecuaria.
 - 3) Naves de estabulación del ganado y fines complementarios.
 - 4) Guarderías y criaderos de animales.
 - 5) Picaderos.
 - 6) Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios locales.
 - 7) Una única vivienda vinculada a una explotación agropecuaria que disponga de una superficie mínima en activo de 20 hectáreas.
 - 8) Depósitos de agua, buchinas, albercas y piscinas.
- B. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, incluidas la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos y tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- C. OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.
Se entienden por tales la ejecución de las obras públicas e infraestructuras propiamente dichas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y conservación de la obra pública, entendiéndose por tales las naves y casetas de obra directamente relacionadas con la ejecución de las obras públicas, así como viviendas e instalaciones de guardería vinculadas a la vigilancia, mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas.
- D. CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS.
Se trata de construcciones que tengan por objeto la prestación de servicios propios o complementarios a las carreteras pertenecientes a las redes estatal y autonómica.
Se entenderán incluidas las instalaciones de estaciones de servicio, cafeterías, restaurantes e instalaciones hoteleras,...
- E. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Este uso incluye, además del de la vivienda propiamente dicha, el de cualquier construcción que pueda ser dedicada a estancia de personas para uso particular o familiar (secaderos de matanzas, bodegas, merenderos,...). Deberá garantizarse la no formación de núcleo de población, según lo dispuesto en la presente normativa.
- F. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES
Se trata de construcciones ligadas al aprovechamiento tradicional rústico tales como bodegas, palomares, refugios, tenadas,...
- G. EDIFICIOS E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
Se entenderán de interés público aquellos edificios o instalaciones vinculados a cualquier forma de servicio público y/o que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

H. REFORMA Y REHABILITACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Se permiten actuaciones de reforma, rehabilitación o restauración y mantenimiento de edificaciones e instalaciones existentes, no declaradas fuera de ordenación, conforme a las determinaciones del RUCyL. Se estará a lo dispuesto en normativa para las obras de nueva planta.

2) Condiciones generales

Las condiciones figurativas y de adaptación al ambiente se definen en los artículos 85 y siguientes de las presentes Normas. Se tendrán en consideración criterios de adaptación al entorno, procurando la utilización de materiales tradicionales y la adecuada implantación de las edificaciones en el terreno natural, conforme a los criterios y recomendaciones del capítulo 5º de esta Normativa.

Todas las autorizaciones de uso y licencias en este tipo de suelo se concederán con la condición de que los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento se resuelvan dentro de las respectivas parcelas afectas a la edificación o instalación, sin conectar con las redes municipales. A tal fin, en documentación que se acompañe a la solicitud correspondiente se incluirá el compromiso expreso del cumplimiento de esta condición.

Asimismo, junto con la solicitud de la preceptiva licencia deberá presentarse Anexo al Proyecto Técnico que contemple y describa las soluciones adoptadas relativas al abastecimiento y saneamiento, y tratamiento de aguas residuales.

En ningún caso, se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no autorizadas previamente por la Administración, debiendo justificarse por el solicitante el cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

La falta de adecuación de las instalaciones a los usos autorizados determinará el cierre inmediato de las mismas, la incoación del correspondiente expediente sancionador como consecuencia de la comisión de una infracción grave o muy grave, y el traslado de lo actuado al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo prevenido en el artículo 319 y siguientes del Código Penal, aprobado mediante Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que procedan en orden a la restauración de la legalidad urbanística vulnerada.

3) Cambios de uso

Únicamente se admitirán cambios del uso existente a otro de los permitidos por la presente normativa siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta normativa o previa realización de las obras oportunas se alcancen dichas condiciones.

Artículo 211.- Usos permitidos, excepcionales y prohibidos en suelo rústico.

1. Los propietarios de terrenos rústicos 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, el presente PGOU establece, 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 sólo 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 el presente PGOU

4. La autorización de uso excepcional en suelo rústico se tramitará previa o simultáneamente con la licencia urbanística. El uso forestal y demás usos permitidos y/o sujetos a autorización, que impliquen una remoción de terrenos mayor que la ordinaria, llevará como prescripción en la licencia municipal la aplicación del artº 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 212.- Condiciones de los usos y actividades en suelo rústico

Se recogen en las tablas resumen de los artículos siguientes las condiciones reguladas para las construcciones e instalaciones autorizables en cada categoría de suelo rústico, que en todo caso estarán sujetas a las condiciones de uso establecidas en este artículo.

1) Suelo Rústico Común (SR-C)

1. Son usos permitidos:

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

B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este PGOU, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.

Congruentemente, son usos excepcionales expresamente permitidos:

- Los parques de vías y obras públicas previstos.
- Las básculas de pesaje previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. previstos.

2. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

- A) Las actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 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 obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- D) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este Plan General.
- E) Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
- F) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Zamora.
- G) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, 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.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, no previstos.
- Las básculas de pesaje, no previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. no previstos
- Los garajes y talleres en borde de carretera.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.
- Las actividades sanitarias especiales.
- Las actividades asistenciales.
- Las actividades ligadas a la cultura y al ocio de la población.
- Los establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- Las actividades productivas o extractivas consideradas de Interés Público.
- Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuya normativa sectorial establezca distancias obligatorias de separación al suelo urbano.
- Las explotaciones mineras.
- La instalación de vertederos de residuos controlados.
- Las instalaciones, redes y trazados de infraestructuras energéticas, incluidos los parques eólicos, los parques de energía solar, los gasoductos, las reservas estratégicas de hidrocarburos, etc. que cumplan la normativa ambiental y sectorial que les sea de aplicación.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

2) Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

1. Son usos permitidos:

A) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola o cinegética, en las condiciones fijadas en los cuadros resumen de los Artículos 213 y 214 de esta Normativa.

B) Cuando estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este PGOU, las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.

Congruentemente, son usos excepcionales expresamente permitidos:

- Los parques de vías y obras públicas, previstos.
- Las básculas de pesaje, previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc., previstos.

2. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

A) Las 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 obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

C) Las construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o en este PGOU.

D) Los usos comerciales, industriales o de almacenamiento vinculados a la producción agropecuaria del término municipal de Zamora.

E) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, 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.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, no previstos.
- Las básculas de pesaje, no previstas.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc., no previstos.
- Los garajes y talleres en borde de carretera.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera.

- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras.
- Las actividades sanitarias especiales.
- Las actividades asistenciales.
- Las actividades ligadas al ocio y la cultura de la población.
- Los establecimientos turísticos, culturales o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas-taller, granjas-escuela, el almacenamiento o procesamiento de productos agropecuarios, etc.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

3) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI):

Se diferencian como categorías específicas en este tipo de suelo rústico de protección:

A) El suelo rústico con protección de infraestructuras de transporte, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente (Ley 2/1990, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León; Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento de Carreteras; R. D. 1812/1994; Ley de Ferrocarriles...) con sus respectivas zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación. En los planos de ordenación vienen grafiadas esas zonas, considerándose estrictamente como suelo rústico de protección de infraestructuras el espacio del viario, calzadas y zonas de dominio público, de todas las carreteras del término de la red estatal, regional y provincial y el resto de carreteras provinciales.

La línea de límite de la edificación, también reflejada en los planos y definida conforme al rango de la carretera, define la banda exterior a la vía, medida horizontalmente desde su arista exterior de calzada, en la que está expresamente prohibida cualquier edificación.

Las Normas de Protección definidas según la referida legislación de carreteras estatal y autonómica serán según las distintas zonas de uso y defensa de cada categoría de carretera, según reflejan los planos de ordenación, esto es: Zona de Dominio Público, Zona de Servidumbre, Zona de afección y límite de la edificación, definidas y reguladas en el Título III del R.D.1812/94 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, desarrollo de la Ley Estatal 25/88 de Carreteras, para las carreteras estatales y la Ley 2/1990 de carreteras de la Comunidad de Castilla y León para el resto.

En la banda de afección reflejada en planos cualquier actuación, obra o actividad que se pretenda ejecutar deberá ser previamente autorizada por el organismo competente –Ministerio de Fomento o Servicio Territorial del mismo en la Junta de Castilla y León o Diputación Provincial de Zamora-. En el caso del suelo urbano, cualquier actuación en la zona de dominio público requerirá un informe vinculante del Organismo competente titular de la Carretera.

Se prohíbe expresamente todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, en todo el municipio, especialmente la existencia de carteles publicitarios que, aún en suelo urbano, sean visibles desde las zonas de dominio público de cualquier tramo de carretera.

Para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes será siempre necesaria la solicitud y presentación de proyecto técnico ante la Dirección General de Carreteras y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en relación con el art. 28.1 de la Ley de carreteras y con lo regulado en la Orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del Estado.

B) El suelo rústico de protección de infraestructuras de transporte de energía y telecomunicaciones, cuyo régimen remite a la legislación sectorial correspondiente y en particular, para las redes eléctricas:

- Al Artículo 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27- 12-2000) que dice:

“La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.”

- Al Artículo 162.3 de ese mismo Real Decreto, que dice:

"En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección."

El cálculo de la proyección y de la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-12-68).

C) Mientras no contradigan la legislación sectorial anterior, los usos ordinarios del SR-PI son los usos no constructivos descritos en esta Normativa.

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio o en este PGOU.

2. Se consideran usos ordinarios exclusivamente los propios para el desarrollo y mantenimiento de las infraestructuras recogidas en este Plan y las planificadas sectorialmente.

3. Sin perjuicio de lo anterior, son usos sujetos a autorización, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación por este PGOU.

4. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

4) Suelo Rústico con Protección Cultural: Calzada de la Plata y Yacimientos y Áreas Arqueológicas (SR-PC).

1. El ámbito de aplicación del régimen de usos del suelo rústico con protección cultural viene señalado en los planos de ordenación con el código **SR-PC**, aplicado al entorno de Protección del BIC de la Calzada de la Plata y a los Yacimientos Arqueológicos catalogados y se superpone con otras categorías de suelo rústico de protección, aplicándose las condiciones normativas más restrictivas.

2. Mientras no contradigan la legislación sectorial de aplicación ni lo dispuesto en los Catálogos de este PGOU, los usos ordinarios del **SR-PC** son los usos no constructivos descritos en este Plan:

1. En suelo rústico con protección cultural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, a la ordenación del territorio o a las disposiciones de este PGOU, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan o en los Catálogos de este Plan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, 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, 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.

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) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, 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.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

- 5) Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)**, categorizado según las siguientes situaciones de protección:
- SR-PN1, Suelo Rústico con Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.
 - SR-PN2, Suelo Rústico con Protección Natural: Grandes Paisajes Homogéneos.
 - SR-PN3, Suelo Rústico con Protección Natural: Infraestructura Histórica (Vías Pecuarias)

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general o a la ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación, en los instrumentos de planificación sectorial y de ordenación del territorio que la desarrollan.

2. Sin perjuicio de lo anterior, cuando no exista riesgo manifiesto de producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, se considerarán 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, entendiéndose como tales:

- 1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- 2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- 3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- 4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5º. La recogida y tratamiento de residuos.
- 6º. Las telecomunicaciones.
- 7º. Las instalaciones de regadío.

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) Otros usos dotacionales y los vinculados al ocio, la cultura, el deporte o similares, 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.

Congruentemente, son usos expresamente sujetos a autorización de uso excepcional:

- Los parques de vías y obras públicas, en SR-PN 2.
- Las básculas de pesaje en SR-PN 2.
- Los puestos de socorro, Cruz Roja, etc. en SR-PN 2.
- Los garajes y talleres en borde de carretera, en SR-PN 2.
- Las estaciones de servicio en borde de carretera, en SR-PN 2.
- Los restaurantes y hoteles en borde de carretera, sin perjuicio de la preceptiva autorización del órgano competente en materia de carreteras, en SR-PN 2.
- Las actividades sanitarias especiales declaradas de interés público, en SR-PN 2.
- Las actividades asistenciales declaradas de interés público, en SR-PN 2.

- Las actividades ligadas a la cultura, al deporte y al ocio de la población.
- Los establecimientos turísticos, educativos o culturales vinculados a la naturaleza salvaje, rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como los observatorios, los refugios de pesca, de caza o de montaña, las granjas-escuela y las Aulas de Interpretación de la Naturaleza.
- La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

3. Los demás usos excepcionales están prohibidos.

4. En SR-PN1, Suelo Rústico con Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos, los usos serán autorizados por los órganos de las Administraciones Públicas, según lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para cualquier obra o actuación en la zona de policía de cauces se precisará siempre autorización administrativa previa del Organismo de cuenca –C.H.D.-.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización, conforme a lo especificado en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas, según lo preceptuado en las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero.

5. En SR-PN2, serán autorizables las explotaciones madereras que no tengan un impacto negativo sobre los ecosistemas locales.

6. El régimen de usos autorizables y prohibidos para el SR-PN 3, Vías Pecuarias, se remite específicamente a las condiciones de la normativa sectorial y a las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente tutelar.

6) Suelo Rústico con Protección Especial: Cuestas y laderas (SR-PE).

Se consideran **usos autorizables** en estos suelos las construcciones de tipología tradicional, asociadas históricamente a la explotación agropecuaria de estos espacios, compatibles con su conservación, granjas o estructuras propias de las fincas rústicas, respetando siempre la parcela mínima. Se permite también los usos de infraestructuras de transporte de energía y telecomunicaciones, así como aquellos cuyo desarrollo y Edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa, serán:

- Actividades de ocio, deportivas o culturales.
- Los declarados de interés público, salvo los industriales, tolerándose la explotación maderera que no suponga un impacto negativo sobre el ecosistema.
- Explotaciones agropecuarias compatibles con la masa arbórea de que se trate.

Las determinaciones concretas de protección y los usos y actividades autorizables son reglados desde la Legislación Sectorial de Montes –Ley de Montes 43/2003, Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres, Ley 4/1989 y Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991-.

Son usos prohibidos los de vivienda unifamiliar así como los industriales, comerciales y de almacenamiento.

Artículo 213.- Condiciones de las construcciones e instalaciones en suelo rústico

(Cuando éstas sean autorizables dependiendo de la clase de suelo rústico de que se trate)

CONDICIONES	USO							
	CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, PISCÍCOLAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS	CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO	REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES
INTENSIDAD	30 m ² /100m ² Superficie máxima vinculada: 200 m ² construidos	10m ² /100m ²	Por el especial carácter de estas obras no se define este parámetro estando sujetas únicamente a las limitaciones de otras legislaciones de aplicación	10m ² /100m ²	3m ² /100m ² con un máximo por parcela de 20m ²	5m ² /100m ²	30m ² /100m ²	(*)
ALTURAS	una planta h ≤ 7 metros (una planta h ≤ 4 metros en vivienda). Las instalaciones de depósitos, silos o maquinaria especial, debidamente justificadas podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	sin definir en función de las características específicas de la actividad	una planta h ≤ 5 metros En casos debidamente justificadas se podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	dos plantas h ≤ 7 metros	una planta h ≤ 3 metros	dos plantas h ≤ 6 metros	dos plantas h ≤ 7 metros En casos debidamente justificadas se podrán superar estas condiciones de altura máxima, siempre que lo apruebe en cada caso el Ayuntamiento por estimar que no afectan negativamente al entorno.	(*)
CUBIERTA	Se admiten a una, dos, tres y cuatro aguas, sin superar la altura de cumbrera de 3 metros (4 metros para construcciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas, piscícolas, forestales o cinegéticas) y la pendiente del 50%.							
RETRANQUEO A LINDEROS (**)	Retranqueo mínimo a todos los linderos será una distancia igual a la altura de la edificación con un mínimo de 4 metros en el punto más desfavorable.							
RETRANQUEO A VIALES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS (**)	Red nacional 28,50 metros al eje de la calzada. Red autonómica, provincial y local: 21,50 metros al eje de la calzada. Caminos y cañadas: 10 metros al eje del camino con un mínimo de 4 metros a la arista exterior. A otras infraestructuras: según las disposiciones legales con informe al Órgano competente o Compañía suministradora.							
PARCELA MÍNIMA	- Superficie mínima de parcela a estos efectos: 5.000 m ²					Superficie mínima de parcela a estos efectos: 10.000 m ²		
NÚCLEO DE POBLACIÓN		-	-	-		Una única vivienda por parcela. Separación mínima a linderos: Altura de la edificación (con un mínimo de 4 m.)	-	-

En todos los casos es obligatorio vincular la superficie de la parcela a la construcción según el artículo 25.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 308 del Reglamento.

(*) En los casos de Reformas de las construcciones existentes se estará a lo dispuesto para las obras de nueva planta.

(**) No se consideran disconformes con el planeamiento las edificaciones en suelo preexistentes en parcelas afectadas por expropiación para la ejecución de nuevas infraestructuras o mejoras de las existentes.

Artículo 214.- Construcciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico y tipo de autorización.

CATEGORÍAS	USO							
	CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, PISCÍCOLAS, FORESTALES O CINEGÉTICAS	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS	CONSTRUCCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS	CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	CONSTRUCCIONES DE INTERÉS PÚBLICO	REFORMA DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES
COMÚN	SI A	SI B	SI A/B	SI A/B	SI B	SI B	SI B	(***)
CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA	SI A	NO	SI B	SI B	SI B	NO	SI B	(***)
CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (**)	SI B	NO	SI A/B	SI A/B	NO	NO	SI/NO B Ver artículo 63.c Rto. L.U.C.yL.	(***)
CON PROTECCIÓN CULTURAL	SI B	NO	SI B	SI B	SI B	NO	SI/NO B Ver artículo 63.c Rto. L.U.C.yL.	(***)
CON PROTECCIÓN NATURAL (**)	SI B	NO	SI B	SI B	SI B	NO	SI/NO B Ver artículo 63.c Rto. L.U.C.yL.	(***)
CON PROTECCIÓN ESPECIAL	SI B	SI B	SI B	SI B	SI B	NO	SI B	(***)

En todos los casos es obligatorio vincular la superficie de la parcela a la construcción según el artículo 25.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 308 del Reglamento.

(*) Usos tipo A: Permitidos sin requerir autorización de uso expresa (artículo 25.1a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 58.1.a) del Reglamento).
Usos tipo B: Permitidos sujetos a autorización de uso excepcional expresa previa a la licencia urbanística (artículo 25.1b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, 58.1.b) y 306 a 308 del Reglamento).

(**) Esta categoría se suma a las otras calificaciones que tenga el terreno, por lo que las construcciones se atenderán a todas las limitaciones que le sean de aplicación. Las actuaciones que se pretendan realizar en esta clase de suelo afectadas por el trazado previsto para la nueva infraestructura general viaria, y las que se pretendieren en la zona colindante con el trazado señalado en los planos en un espacio de cincuenta metros a ambos lados de la misma requerirán informe previo y vinculante de la administración titular de la vía, sin perjuicio de las necesarias autorizaciones previstas en la legislación sectorial correspondiente.

(***) En los casos de Reformas de las construcciones existentes se estará a lo dispuesto para las obras de nueva planta.

Artículo 215.- Núcleo de población

A los efectos de prevenir la formación de núcleo de población al que hace referencia el artículo 23 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no se concederá licencia de edificación para vivienda unifamiliar aislada, en el caso en que se permita este uso, en parcelas con superficies inferiores a 10.000 m² por considerarse que sobre una extensión menor existe la posibilidad de formación del referido núcleo de población.

En todo caso podrá autorizarse la construcción de una única vivienda por parcela.

Artículo 216.- Otras actuaciones

1. Cerramientos de fincas y condiciones de otros elementos junto a las vías de comunicación

Además de las condiciones estéticas de la presente Normativa todos los cerramientos y elementos tales como postes, árboles..., cuya colocación se pretenda realizar junto a las vías de comunicación, se situarán a una distancia mínima al eje del camino y carretera de 5 metros, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial.

2. Desmontes y terraplenes

Se permiten actuaciones de nivelación de fincas con la finalidad de adecuarlas a las necesidades de la explotación agrícola de la parcela o para evitar la inundación de las tierras por la crecida de los cauces naturales de agua, así como las vinculadas a un uso autorizado en la parcela, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- En ningún caso un desmonte o un terraplén podrá tener una altura superior a 3 metros. En caso de exigir dimensiones superiores, deberá escalonarse con desniveles menores de 2 metros, pendientes inferiores al 100% y con un desfase mínimo en horizontal de 2 metros.
- Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con jardinería, arbolado o los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
- Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

Quedan excluidas las actuaciones de las infraestructuras públicas.

3. Infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico

Se atenderán a lo establecido en la Orden FOM/1079/2006 por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.

CAPÍTULO 4º.- SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 217.- Sistemas generales

1. Constituyen los Sistemas Generales los suelos sobre los que se disponen usos o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal, prestando servicios que cubren necesidades del mismo.
El suelo de Sistemas Generales puede estar situado en suelo clasificado como urbano, urbanizable y rústico.
En la documentación gráfica aparecen indicados los suelos destinados por el presente Plan General de Ordenación Urbana a Sistemas Generales e inventariados en la Memoria Vinculante del documento.
2. Los Sistemas Generales comprenden los elementos principales que estructuran, articulan y complementan las diferentes áreas funcionales de la ciudad y que junto con estas constituyen el modelo de desarrollo urbanístico que el Plan define para la totalidad del territorio municipal.
3. De conformidad con lo prescrito en el RUCyL, este Plan distingue cuatro Tipos de Sistemas Generales en función de su destino y localización:
 - A) Sistema General de Vías Públicas: comprende la red viaria principal y la trama ferroviaria que este Plan señala en los planos de ordenación, con el código SG VP
 - B) Sistema General de Espacios Libres: comprende todos los parques y zonas verdes de uso público que este Plan dispone para:
 - a. Facilitar al conjunto de la población su acceso y disfrute.
 - b. Mejorar la calidad urbana y ambiental.
 - c. Favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.Este Plan los señala en los planos de ordenación, con el código SG ELP
 - C) Sistema General de Equipamiento: comprende todas las dotaciones que el Plan dispone para el funcionamiento urbanístico de la ciudad en su conjunto. Este Plan las señala en los planos de ordenación, con el código SG EQ
 - D) Sistema General de Servicios Urbanos: comprende todas las prestaciones públicas que este Plan dispone al servicio de la comunidad en su conjunto. Este Plan las señala en los planos de ordenación, con el código SG SU
4. Los terrenos destinados a sistemas generales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectados al uso que determina el Plan General, transmitiéndose al Ayuntamiento, salvo en los casos que en los apartados posteriores se determina, libres de cargas.
5. Sistemas Generales existentes de titularidad pública no municipal.
Los sistemas generales fijados por el Plan General que tuviesen en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán de propiedad de la Administración Pública respectiva no siendo obligatoria su transmisión al Ayuntamiento, salvo en los supuestos expresamente contemplados en la presente normativa.
Los terrenos afectados por sistemas generales que sean propiedad de cualquier Administración Pública no municipal, que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General no estuviesen destinados a los usos previstos en el mismo, deberán transmitirse al Ayuntamiento salvo en aquellos supuestos en que la gestión del uso o servicio a establecer dependa directamente de la Administración titular de los terrenos.

Artículo 218.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales

Para la obtención de los suelos que el presente Plan General destina a sistemas generales se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

La transmisión al Ayuntamiento de Zamora de los terrenos asignados a Sistemas Generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo de una de las dos maneras siguientes:

A) Gratuitamente, con cargo a una actuación integrada y a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

B) A título oneroso, mediante expropiación forzosa, ocupación directa o cualquier otra forma de adquisición a través de instrumento civil, administrativo, mercantil, judicial, etc.

Tanto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable como en suelo rústico su obtención se realizará por adscripción directa a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general señaladas para cada sector. La asignación de terrenos del Sistema General a cada sector queda recogida en su correspondiente Ficha.

Al establecer la ordenación detallada, todo Estudio de Detalle o Plan Parcial debe señalar el suelo correspondiente a los Sistemas Generales. Ese suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo destine al fin previsto por este Plan.

Se establece un plazo máximo de ocho años para la obtención de todos los Sistemas Generales.

Todos los terrenos destinados a Sistemas Generales o bien están asignados directamente a algún sector, internos al mismo, o bien están adscritos genéricamente por conjuntos y proporcionalmente a sectores urbanizables -los SS.GG. externos-.

Con el fin de hacer efectiva la continuidad del Sistema General de Espacios Libres y de viario, la adscripción a los sectores de terrenos asignados a esos Sistemas Generales se ha efectuado teniendo en cuenta su proximidad al sector y en cuantía homogeneizada proporcionalmente al aprovechamiento, según lo matizado en la Memoria Vinculante del presente PGOU.

Con idéntico fin, la asignación de terrenos al Sistema General de Espacios Libres dentro de cada sector se ha realizado valorando, con la necesaria flexibilidad:

A) La contigüidad de esos terrenos con otros terrenos ya asignados al Sistema General de Espacios Libres.

B) La mayor proximidad de esos terrenos al núcleo urbano.

El sistema de asignación de terrenos al Sistema General y su adscripción a determinados sectores no condiciona las fórmulas de reparto de beneficios y cargas entre propietarios que han de aplicar los correspondientes Proyectos de Actuación.

Los Proyectos de Actuación harán ese reparto teniendo en cuenta el valor de los terrenos del Sistema General, externos al sector, que este Plan les adscribe y otorgando a sus propietarios el mismo aprovechamiento lucrativo que a los propietarios del sector.

En el caso de que se confirme la existencia de diferencias entre las superficies señaladas en la Ficha y la realidad de un determinado sector, se variará proporcionalmente la superficie de los terrenos asignados al Sistema General, externos al sector, que le han de ser adscritos.

Los criterios para el diseño y ejecución de los Sistemas Generales son los señalados en las condiciones generales de uso para equipamientos, espacios libres públicos y servicios urbanos y en las condiciones generales de urbanización para el viario y los espacios libres públicos.

Artículo 219.- Sistemas locales

- 1) Constituyen los Sistemas Locales los suelos sobre los que se disponen usos o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del área, sector o barrio donde se ubican, prestando servicios que cubren las necesidades del mismo.
El suelo de Sistemas Locales está situado necesariamente en suelo clasificado como urbano y urbanizable.
En los planos de ordenación pormenorizada del suelo urbano y en las fichas de sectores, aparecen grafiados, bien como determinación de ordenación detallada – vinculante-, bien como determinación desde la ordenación general –indicativa-, los distintos sistemas locales que prevé el presente Plan General.
- 2) Los terrenos destinados a sistemas locales públicos deberán adscribirse, libres de cargas, al dominio público municipal en los plazos que fija el presente Plan General y estarán afectados a los usos que determina el mismo.
- 3) La obtención de los nuevos Sistemas Locales propuestos en la Revisión se obtendrá, mediante cesión gratuita, vinculada a los desarrollos de las Actuaciones Integradas de los sectores delimitados.

CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS MEDIOAMBIENTALES PARA LOS DESARROLLOS

Artículo 220.- Pautas para la Ordenación Detallada de los ámbitos de desarrollo

Para los ámbitos de desarrollo incluidos en sectores, tanto de Suelo Urbano No consolidado como de Suelo Urbanizable, esta Normativa define una serie de pautas y criterios, con carácter indicativo, complementarios de los vinculantes definidos en Condiciones de Urbanización para Actuaciones Integradas del Capítulo 3º, Título II de esta Normativa, para los instrumentos que establezcan la Ordenación Detallada: Para estos desarrollos serán de consideración las directrices y recomendaciones del marco sectorial y en especial de las Estrategias Españolas de Desarrollo Sostenible, de Medio Ambiente Urbano, de Movilidad Sostenible, de Cambio Climático y Energía Limpia...así como de los documentos en desarrollo de las Estrategias Regionales.

Las edificaciones de los ámbitos de desarrollo procurarán diseñarse y ejecutarse con criterios de eficacia energética, como el fomento de energías renovables, gestión inteligente de las infraestructuras de energía (captación solar, gestión de calefacciones, sistemas pasivos de acondicionamiento.) asociadas al ciclo del agua, con gestión del agua de lluvia y de riego, corrección en los sistemas de recogida de residuos y, sobre todo, criterios de sostenibilidad en las edificaciones-desarrollando los principios ya establecidos en el código Técnico de la Edificación (CTE).

Se cumplirá en todo caso la normativa vigente en materia de accesibilidad para la supresión de barreras arquitectónicas, Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y reglamento de desarrollo según Decreto 217/2001, de 30 de agosto, así como cualquier otra que sea de aplicación.

En cuanto a los sectores y actuaciones afectados por zonas inundables, la regulación y ordenación de los usos se atenderá a los criterios del CEDEX.

El CEDEX propone diferenciar en la llanura de inundación la zona inundable (la que alcanza la crecida de período de retorno de 500 años) de la vía de intenso desagüe que es la franja en donde se concentra un caudal correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 100 años sin producir una sobreelevación superior a 30 cm respecto a la situación natural. Dentro de la zona inundable se distinguiría una "zona de inundación peligrosa" en la cual podrían producirse graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años. Para su delimitación deben cumplirse uno o más de los siguientes criterios:

- calado (h) > 1,0 m
- velocidad (v) > 1,0 m/s
- $h \times v > 0,5 \text{ m}^2/\text{s}$

Habitualmente, la vía de intenso desagüe queda comprendida dentro de la zona de inundación peligrosa.

Respecto a los posibles usos del suelo en estas zonas, el CEDEX recomienda lo siguiente:

▪ Los usos permitidos en la *vía de intenso* desagüe serán tales que: a) los daños potenciales por avenida serán moderados, b) no obstruyan el flujo de avenidas y c) no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. En cualquier caso ningún uso deberá afectar desfavorablemente la capacidad de la vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios.

Con las anteriores consideraciones los usos permitidos podrían ser los siguientes:

- a) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- b) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
- c) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
- d) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo o de equitación, entre otros.

▪ En la zona *inundable* fuera de la vía de intenso desagüe, por su parte, las limitaciones al uso del suelo no van encaminadas a preservar el régimen de corrientes sino a evitar daños importantes. Concretamente, se recomienda las siguientes limitaciones:

- a) Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- b) Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Artículo 221.- Condiciones y pautas de diseño para los sectores de desarrollo

Las pautas indicativas de diseño para el desarrollo de los sectores se dividen en:

- A. Condiciones para la urbanización –tratamientos de ELP y redes básicas de servicios-
- B. Condiciones para la posición e implantación de la edificación
- C. Condiciones de mejora e integración paisajística

A. Condiciones para la urbanización –tratamientos de ELP y redes básicas de servicios-

A.1. Calidad de los espacios libres públicos, con la creación de espacios urbanos centrales significativos y de un sistema de espacios públicos bien emplazados, espacios jerarquizados y articulados, caracterizados y diseñados apoyándose en elementos naturales pre-existentes e introduciendo nuevos: plazas, jardines, paseos arbolados o bulevares y parques.

A.2. Utilización adecuada del Arbolado y la Vegetación en los procesos de urbanización, procurando el empleo de arbolado autóctono y la integración en el diseño de la vegetación como cortavientos naturales, con los siguientes factores:

- Las pantallas de árboles y arbustos pueden reducir la velocidad del viento hasta el 50% en distancias equivalentes a 10-20 veces su altura.
- Los árboles con hojas reducen la cantidad de luz disponible del 10 al 20 % de su valor sin obstrucciones; incluso en invierno, los árboles caducifolios la reducen un 40-50 %.
- Las pantallas de árboles y arbustos densos funcionan como barrera de sonido.
- Los árboles y arbustos absorben CO₂ y pueden eliminar hasta un 75% de polvo, plomo y otras partículas del aire.
- Los árboles y arbustos pueden reducir las temperaturas veraniegas gracias a la sombra y la transpiración por evaporación.
- Los árboles y arbustos pueden elevar las temperaturas invernales al disminuir la velocidad del viento y reducir la radiación hacia el cielo nocturno.
- La cobertura vegetal ejerce un efecto refrigerante gracias a la transpiración por evaporación.
- La temperatura emitida por la cobertura vegetal será de 10 a 15° inferior a la emitida por materiales que absorben el calor, como el asfalto, o por materiales reflectantes, como la grava o piedras de colores claros.
- Las plantas trepadoras caducifolias dejarán pasar el sol en invierno y proporcionarán sombra en verano; las de hoja perenne proporcionarán sombra a las paredes en verano y reducirán los efectos de los vientos fríos en invierno.

A.3. Recomendaciones específicas para la jardinería y el arbolado: se recogen una serie de principios y condiciones generales para el diseño y desarrollo de los espacios verdes y espacios libres que servirán como guía, junto con los diferentes condicionantes estudiados, para el planteamiento de soluciones concretas a los espacios vegetales en cada sector.

- Multifuncionalidad.
 - Potenciar el uso y la utilidad real de los espacios verdes propuestos mediante la adecuación del diseño a las demandas de los sectores, sin descuidar el resto de los criterios expuestos.
 - Desarrollar espacios multifuncionales adaptados a diferentes demandas y ofertas de ocio, culturales y educativas.
 - Diseñar espacios accesibles, aptos para su uso y disfrute por parte de toda la comunidad.
- Conservación de los valores ecológicos y culturales.
 - Uso de los ecosistemas maduros como modelos para el diseño y la gestión de los espacios naturales.
 - Diseño de entornos boscosos seminaturales, recreando ecosistemas y paisajes.
 - 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 nuestro entorno.

- Potenciación de la biodiversidad.
 - Desarrollo de acciones orientadas a potenciar la naturalización y biodiversidad de los espacios libres, prestando especial atención a los parques fluviales y a los de gran extensión.
- Integración de sistemas forestales y sistemas suelo-planta dentro de la ciudad.
 - Diseño de zonas libres en red, relacionadas con las riberas y con otros espacios libres de tal manera que permitan la comunicación y el intercambio entre ellas.
- Desarrollo de la utilidad real de los espacios.
 - Espacios útiles, adaptados a los usos que se van a desarrollar en su entorno y capaces de ofrecer alternativas de ocio y experiencias a las personas que viven o desarrollan su actividad en el entorno inmediato.
- Seguridad.
 - Iluminación apropiada.
 - Líneas de visión.
 - Instalar alternativas de paso a puentes, túneles.
 - Evitar lugares trampa.
 - Vigilancia visual del entorno.
 - Potenciar el uso continuado.
 - Potenciar el sentido de propiedad y uso común de los parques.
 - Señalización e información.

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 estudio y de minimización del consumo de agua.

Las plantaciones deben ser 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 lo contrario de forma explícita.

Todas las superficies contempladas en las propuestas y que no sean objeto de ajardinamiento como tal deberán ser sometidas, al menos, a la limpieza de residuos de su superficie y a la plantación con planta forestal, respetando a todos los efectos la propuesta de plantaciones y realizando las labores de mantenimiento precisas, que deben incluir el riego necesario durante, al menos, el verano de los primeros años de vida de las plantas.

Se priorizarán las formaciones vegetales que potencien los valores ecológicos y naturales del entorno de Zamora y, especialmente, las siguientes:

- Setos vivos estructurados formando linderos, bordes de caminos, límites espaciales, separaciones interiores, protección de espacios o funciones similares.
- Sotos arbolados.
- Bosquetes y arboledas diseñados usando como modelo los 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.

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 técnicas descritas.

Las áreas de confluencia entre dos tipos diferentes de vegetación se realizarán, de la misma manera, utilizando líneas irregulares, con entrantes y salientes y especies intercambiadas.

Las plantas utilizadas deben proceder de ejemplares adaptados a las condiciones locales, se preferirán los procedentes de plantas silvestres del entorno de Zamora, cultivados al aire libre en envase forestal.

Todas las superficies contempladas en las propuestas de espacios libres y que no sean objeto de urbanización o ajardinamiento como tal deberán ser sometidas, al menos, a la limpieza de residuos de su superficie y a la plantación con planta forestal (según el criterio anterior), respetando a todos los efectos la propuesta de plantaciones y realizando las labores de mantenimiento precisas, que deben incluir el riego necesario durante, al menos, el verano de los primeros años de vida de las plantas, además de limpiezas, podas de formación, etc.

Las superficies objeto de labores de ajardinamiento pueden ser plantadas con ejemplares de mayor tamaño de las especies indicadas de árboles y arbustos. La elección de especies se desarrollará fundamentalmente mediante los procedimientos anteriormente definidos.

Las especies a utilizar serán, en general y preferentemente, especies locales aclimatadas, aptas para su desarrollo con un mantenimiento mínimo y adaptadas a las condiciones del municipio de Zamora.

Un aspecto peculiar de estas plantaciones es el que se refiere a su mantenimiento. Los criterios de conservación de flora y fauna y los lugares donde se pretende implantar esta vegetación 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 contribuyen 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.

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.

Los alcorques se dimensionarán suficientemente, ajustándose al porte de la planta. 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. Las especies más indicadas para el arbolado urbano son las de hoja caduca, adaptadas a las condiciones climáticas locales, por su utilidad en la climatización de vías y edificios.

A.4. Integración de elementos de interés en el diseño de la ordenación. Se recomienda el mantenimiento del mayor número posible de elementos de interés existentes, que deben ser preservados e integrados en la urbanización, siempre que sea posible.

B. Condiciones para la ordenación e implantación de la edificación

B.1. Idoneidad del diseño urbano, definida por su capacidad adaptativa al caso concreto, un diseño urbano que debe estar dirigido desde el dimensionado preciso de los espacios públicos y de los espacios privados, partiendo del cumplimiento exigente de lo establecido por la *Legislación Urbanística de Castilla y León*.

Se procurará en todo momento la continuidad de los espacios libres del sistema local con los Sistemas Generales definidos por el PGOU.

La morfología de cada sector -derivada de la estructura urbana planteada- debe ser coherente con las tipologías elegidas. Se ha de garantizar la correcta disposición de las edificaciones al servicio de un proyecto urbano sostenible en sus condiciones básicas, con un diseño urbano orientado desde principios de ecología urbana como:

- a. interacción con los elementos naturales del paisaje local, correcta disposición del arbolado.
- b. garantizar la permeabilidad de los suelos, fomentando urbanizaciones de bajo impacto en las que se procurará reducir el sellado y la impermeabilización del suelo para establecer planes urbanísticos con valores mínimos de suelo permeable.
- c. correcta orientación de las edificaciones que garantice soleamiento y permita una relación correcta con los espacios libres y privados,
- d. mezcla de usos en lo posible, incluso en sección, y fomento de relaciones de proximidad, acceso al equipamiento y transporte público,
- e. correcta administración de la densidad,
- f. introducción de principios de movilidad sostenible, primando al peatón y los sistemas alternativos al automóvil en el funcionamiento interior de los asentamientos,
- g. adecuación del diseño a la correcta gestión de los servicios e infraestructuras básicas, etc.

B.2. Criterios de eficiencia energética, tanto en la ordenación como en las propuestas de construcción, considerando en el proyecto el fomento de energías renovables, gestión inteligente de las infraestructuras de energía (captación solar, gestión de calefacciones, sistemas pasivos de acondicionamiento...) y asociadas al ciclo del agua, con gestión del agua de lluvia y de riego, corrección en los sistemas de recogida de residuos y, sobre todo, criterios de sostenibilidad en las edificaciones – desarrollando los principios ya establecidos en el *Código Técnico de la Edificación (CTE)* y en legislaciones sectoriales.

Para la mejora del comportamiento ambiental de los edificios en el campo de la conservación de la energía, en aplicación de algunos criterios básicos, se puede hacer uso de una amplia batería de recursos arquitectónicos que ya están muy estudiados y de los que existen muchas experiencias, también en Castilla y León. En una relación no exhaustiva, se puede trabajar sobre los siguientes parámetros:

- a) Sobre la disposición de los distintos edificios
- b) Sobre la forma y organización espacial de los edificios
- c) Sobre las envolventes de los edificios
- d) Sobre la ventilación natural de los edificios
- e) Sobre el empleo de otras fuentes de energía renovables
- f) Sobre el uso de tecnologías de mayor eficiencia energética
- g) Sobre la urbanización de los edificios

C. Condiciones de mejora e integración paisajística

C.1. Condiciones de adecuación de la 'implantación territorial' del sector:

- a. respeto de los valores particulares del paisaje local,
- b. interpretación correcta de la geografía cercana,
- c. asunción justificada de los condicionantes medioambientales locales, y
- d. referencia a la Memoria Ambiental del PGOU y a sus condiciones y medidas de protección y corrección de impactos, rol ambiental que desempeña la solución adaptada.

C.2. Inserción en la estructura urbana local. Son principios imprescindibles:

- a. la idoneidad de la estructura urbana propuesta, en relación con un contexto urbano y con las condiciones de O. General establecidas por el PGOU,
- b. el acierto en la elección de la geometría interna de la ordenación, lejos de cualquier arbitrariedad,
- c. la correcta accesibilidad y conexión con las redes de transporte público,
- d. la articulación estructurada, jerarquizada y coherente de los diferentes espacios que configuran el sector, y
- e. la correcta selección y disposición de los espacios libres y equipamientos, capaces de corregir déficit locales.

C.3. Recomendaciones específicas para la integración paisajística de los sectores.

Deberán llevarse a cabo medidas para favorecer la integración paisajística del conjunto de las edificaciones e instalaciones previstas, a fin de minimizar efectos como la desvinculación formal del mosaico paisajístico del entorno, la discontinuidad de las estructuras funcionales básicas del paisaje, la heterogeneidad y, en general, la baja calidad arquitectónica de los edificios industriales o de servicios urbanos, o el estado de conservación deficiente de los espacios exteriores.

Es necesario, en el tratamiento del espacio visual, incorporar los elementos que definen el paisaje local a los propios de los nuevos usos previstos: edificios, equipamientos e infraestructuras, buscando una ordenación del área estéticamente integrada, en la medida de lo posible, en el entorno urbano o periurbano que se implanta.

Artículo 222.- Condiciones de atenuación y corrección de impactos medioambientales

A. Criterios para la mejora de la calidad del aire

A.1. *Medidas para la reducción de emisiones a la atmósfera:*

En cada instrumento de planificación de desarrollo que establezca la ordenación detallada se deberán considerar los efectos de las emisiones a la atmósfera de productos químicos, polvo y de emisiones sonoras. Estas emisiones serán especialmente evaluadas en relación con la contaminación generada por las industrias y usos productivos y el tráfico rodado, tanto en las fases de construcción como de funcionamiento.

Los instrumentos de planificación y proyectos deberán considerar los efectos directos sobre las emisiones a la atmósfera de sus desarrollos y actividades, así como aquellos inducidos por solape o interacción con otras actividades o desarrollos próximos, estableciendo medidas preventivas orientadas a la reducción de emisiones y medidas correctivas, con pautas de control regulador y seguimiento, para cada sector.

A.2. *Fomento de la implantación de energías alternativas*

Se incluirán en los proyectos de urbanización de los diversos sectores y desarrollos medidas y criterios enfocados a mejorar la eficiencia y el ahorro de energía eléctrica en todas las actuaciones y usos: industrial, terciario, residencial, siendo prioritario en los equipamientos y dotaciones así como en el alumbrado público.

Se incentivará la tecnología de cogeneración en los sectores productivos industrial y terciario, así como el uso de energías limpias alternativas –renovables-, especialmente con la implantación de sistemas basados en la energía solar –termoeléctrica y fotovoltaica- o eólica. Las zonas residenciales y los equipamientos deberán diseñarse teniendo en cuenta el régimen de vientos y el soleamiento, conforme a criterios de Arquitectura sostenible presentes en esta normativa y cumpliendo estrictamente la Normativa del CTE.

A.3. *Criterios de atenuación de la contaminación lumínica*

Se plantean estos criterios indicativos ante la necesidad de estipular medidas destinadas a minimizar la contaminación lumínica que producirán las nuevas urbanizaciones y el efecto negativo sobre el paisaje nocturno, especialmente en sectores de borde urbano.

Para no alterar las condiciones naturales del paisaje durante el periodo nocturno, la parte superior de las luminarias que se implanten en el sector deberá ser opaca, a fin de que no sea proyectada directamente luz hacia arriba. Esta medida beneficiará asimismo a la fauna de hábitos nocturnos.

Es recomendable iluminar hacia el suelo, creando unos conos de luz tan agudos como sea posible con el objetivo de evitar la dispersión de la luz, con un diseño de luminarias adecuado, que ofrezca cerramientos planos que deben presentar una gran capacidad de transmisión y resistir los efectos de la intemperie y el paso del tiempo.

B. Medidas preventivas y correctoras para la amortiguación del ruido derivado de las infraestructuras de transporte y de las áreas industriales

Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se desarrollarán por cada sector los pertinentes estudios para determinar los niveles sonoros esperables, definiéndose en su caso los condicionantes y medidas de protección acústica (pantallas y sistemas de amortiguación) respecto a la red de infraestructuras de transporte y de las áreas industriales, conforme a lo establecido en la Normativa vigente sobre Ruido, y en especial según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

La zonificación del PGOU procura la localización de los usos urbanos, especialmente aquellos residenciales y dotacionales, alejadas en lo posible de las grandes infraestructuras de transporte que afectan al ámbito, así como la implantación alejada del sistema urbano central y de las zonas residenciales, de los usos productivos industriales de mayor incidencia acústica potencial. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan la ordenación detallada, tendrán en consideración la incidencia del ruido en la localización concreta de los usos y la orientación de las edificaciones.

Además de exigir la consideración de la normativa del ruido, estatal y autonómica, para las actuaciones y proyectos que se desarrollen, desde esta normativa se definen unas condiciones y pautas indicativas, como medidas preventivas para la amortiguación acústica, complementarias de otras soluciones específicas de atenuación perceptiva y ambiental.

Se propone la implantación de diversas estructuras vegetales, a modo de pantallas, en diversos bordes y espacios adicionales de los ámbitos de desarrollo situados en bordes, especialmente aquellos en contacto con espacios naturales del entorno o con relación visual desde los mismos, cuya función será, principalmente, atenuar el efecto paisajístico y ambiental general de las edificaciones e instalaciones, hacia el medio natural circundante.

Este tratamiento de los bordes con pantallas vegetales y arbolado será imprescindible en los sectores con usos productivos o en aquellos situados en proximidad con infraestructuras de transporte, con especial atención hacia la atenuación del ruido generado por estas infraestructuras de transporte.

Las pantallas vegetales contribuirán a suavizar el contacto visual desde las principales infraestructuras viarias, atenuando el impacto sonoro y visual de los elementos constructivos de la nueva urbanización. La pantalla ocultará también el acceso visual desde el área urbanizada a estos grandes viales, mitigando en buena medida el ruido inducido por las autovías o el ferrocarril sobre el interior del ámbito.

C. Pautas para la mejora integral del ciclo del agua

C.1. Pautas para el proyecto y funcionamiento de un sistema integral de abastecimiento de agua

Se procurará cuando sea posible, especialmente en los sectores urbanizables industriales o rotacionales, el diseño de una red de abastecimiento secundario que no incremente la presión sobre la red de abastecimiento municipal, para suministro de zonas y usos que no requieren agua potable como en la limpieza de calles, en la red de hidrantes anti-incendios....

En edificios de uso público se pueden instalar temporizadores en los grifos o bien griferías electrónicas en las que la apertura y cierre se realiza mediante sensores de presencia que permiten limitar los volúmenes de descarga a 1 litro. Las duchas de estos edificios deben disponer de griferías termostáticas de funcionamiento temporizado. Los inodoros deben estar dotados de grifería de tiempo de descarga temporizado, tipo fluxor o similar y los urinarios de grifería automática con accionamiento a través de sensor de presencia.

En las áreas de desarrollo con usos productivos, en los que es previsible la presencia notable de vehículos pesados y ligeros seguramente llevará aparejada la aparición de servicios de lavado de los mismos, por lo que es recomendable que:

- Dicha limpieza no se realice con manguera convencional, sino con sistemas de alta presión temporizados que aseguren consumos de agua inferiores a 70 litros por vehículo. O bien mediante sistemas autónomos de lavado móvil de vehículos de bajo consumo de agua.
- Dispongan de sistemas de reciclado de agua.

En las cocinas colectivas de tipo industrial y en todas aquellas instalaciones que utilicen procesos de lavado deben utilizarse grifos de tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

Las instalaciones de refrigeración, climatización y calefacción deberán contar con un sistema de recirculación para recuperación de agua.

Para las piscinas es recomendable que realicen anualmente ensayos de estanqueidad y de control de fugas y que cuenten con un sistema de reutilización del agua y su empleo en usos distintos del baño.

El baldeo de viales públicos y de instalaciones privadas debe hacerse con equipos economizadores de agua, prohibiéndose el baldeo con manguera. Y debería hacerse con aguas no potables.

Las fuentes públicas deben disponer de dispositivos economizadores de agua.

En cuanto a la posibilidad de reutilización de aguas grises, en grandes actuaciones residenciales o en los edificios hoteleros y deportivos, éstas podrían ser empleadas para los mismos fines que en el caso anterior, para el relleno de las cisternas... cuando no sea preciso el uso de agua potable.

En relación con el ajardinamiento y mantenimiento de los espacios libres, además de la adecuada selección de especies, se deberán considerar otras medidas de ahorro de agua como las siguientes:

- a) Implantación de sistemas de ahorro en el consumo de agua
- Establecimiento de los criterios de riego en función de las características de las especies seleccionadas.
 - Sectorización de las instalaciones en función de los requisitos hídricos de las plantas.
 - Establecimiento de un horario restringido de riego. Este horario deberá justificarse en base a la climatología local y a la vegetación empleada. En todo caso deberá coincidir con los periodos de menor insolación, que es cuando menores son las pérdidas por evapotranspiración. En general se aconseja realizar riegos profundos y distanciados en el tiempo.
 - Uso de sistemas de control y regulación de las salidas de agua (riego, fuentes, etc.) tales como dispositivos de control de la presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua durante el riego.
- b) Incorporación de sistemas para la recogida y el aprovechamiento de las aguas de lluvia y escorrentía. Para ello, es fundamental que el diseño considere aspectos como las pendientes del terreno, la ubicación de terrazas que minimicen la escorrentía en los lugares de mayor pendiente, la instalación de pequeños canales o estanques en las zonas inferiores, etc. Consideración de la topografía de la zona como condicionante en la selección del tipo de riego, así como para evitar problemas de escorrentía y erosión.

C.2. Pautas para el proyecto y funcionamiento de un sistema integral de saneamiento y depuración de las aguas residuales

El PGOU asume entre sus objetivos esenciales una ordenación sostenible del ciclo del agua y una exigencia de conservación de los ecosistemas implicados en el desarrollo urbano, procurando: a) devolver las aguas consumidas a los cauces en condiciones aceptables para que el impacto sobre los ecosistemas sea mínimo, para lo cual la mejor solución es contaminarlas lo menos posible en su uso y proceder al final a su tratamiento por depuración; b) realizar la depuración con el menor gasto energético e impacto ecológico.

Se recuerda que corresponde a las entidades locales - Ayuntamiento de Zamora- la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra l del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Plan Integral de Saneamiento y Depuración del Zamora que ordene y regule los criterios y diseño de las redes para los distintos ámbitos deberá tener en cuenta los siguientes criterios indicativos:

- Se preverá la instalación de un sistema de almacenaje (tanque de tormentas) para cualquier red de saneamiento de los sectores de desarrollo, previo a cualquier punto de vertido o conexión a la red municipal.
- Se garantizará que la emisión de vertidos cumple la regulación relativa a la autorización máxima de nutrientes, fijados por estar el tramo del Duero como Zona Sensible (Resolución de 10 de julio de 2006), en la autorización de vertido establecida por el Organismo de Cuenca (CHD, revisada en 14 de julio de 2006).

- Se establecerán en los planeamientos de desarrollo de los sectores criterios de regulación y monitorización de los vertidos, que garanticen el cumplimiento de la normativa sectorial vigente, expresamente para los usos productivos industriales. Para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos en las zonas destinadas a instalaciones industriales y con un sistema de pretratamiento en las zonas residenciales a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar al Organismo de cuenca, autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.
- Cualquier tipo de vertido a la red de saneamiento municipal deberá contar con la autorización y control del Ayuntamiento de Zamora, siguiendo la Ordenanza Municipal de Vertidos (el control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas).
- A través de la Normativa de los planes de desarrollo de los distintos sectores, debería establecer en todos los establecimientos industriales, comerciales o de servicios cuyo consumo de agua sea igual o mayor a 10.000 m³ anuales, la obligatoriedad de disponer de un Plan de gestión sostenible del agua que contenga las proyecciones de uso, la identificación de áreas para la reducción, reciclado, reutilización de agua o aprovechamiento de aguas pluviales y las medidas de eficiencia a aplicar, especificando las metas de conservación y la programación de actuaciones previstas.
- Dichos establecimientos debería también efectuar, con carácter bienal, una auditoría del uso del agua en sus instalaciones, incluyendo las medidas aplicadas en el uso eficiente del agua y el grado de cumplimiento del plan de gestión sostenible del agua.

TÍTULO IV. USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 223.- Situaciones

- 1) Se consideran fuera de ordenación
 - a. los terrenos y edificios que en virtud de esta Revisión son objeto de expropiación, total o parcial y que se relacionan en el listado que se incluye en el presente Título.
 - b. los terrenos y edificios cuya disconformidad con el planeamiento consiste en la superación de las alineaciones definidas en el Plan que se relacionan en el listado que se incluye en el presente Título.

- 2) Se consideran disconformes con el planeamiento
 - a. los usos emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por el Plan 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 la Revisión, resulten disconformes con las determinaciones de la misma pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

Artículo 224.- Régimen jurídico aplicable

Las únicas obras autorizables en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación son las previstas en el artículo 64.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril y el artículo 185.2 del Reglamento de Urbanismo y las autorizables en los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento urbanístico, las establecidas en el artículo 64.3 de la citada Ley y en el artículo 186 del Reglamento.

FUERA DE ORDENACIÓN POR SER OBJETO DE EXPROPIACIÓN

EX	Plano	Dirección	Nº	Parcela Catastral
1		Alberca	12	09035 06
2		Alberca	8,1	09035 04, 05
3		Alberca	4,6	09035 02,03
4		Alberca	2	09035 01
5		San Blas	11	09018 05
6		Arañuelos	4	11050 02
7		Paseo de las Higueras	48	12048 01
8		Arenales	36D	12055 14
9		Nuestra Sra de las Mercedes	41	02970 19
10		Nuestra Sra de las Mercedes	32	03975 12
11		Nuestra Sra de las Mercedes	31	02962 08
12		Nuestra Sra de las Mercedes	17	03967 09
13		Nuestra Sra de las Mercedes	18	04967 18
15		San Lázaro	8	04920 13
16		Camino Las Llamas	3	17000 06
17		Ferrocarril	1, 3, 5	11961 03, 02, 01
18		Morana	s/n	06920 26
19		Príncipe de Asturias	11	14907 03
21		Espíritu Santo	20	99860 18
22		Espíritu Santo	24	99860 21
23		Cantabranas	2	05897 01
24		Doña Urraca	7	16884 07
25		Obispo Nieto	31	03860 01
27		Puebla de Sanabria	4	06885 03
28		Villalpando	1	06920 17
31		Morales	12	15790 06
32		Capilla-Tejares	4,4	14786 03, 04
33		San Ramón	27	13733 08
34		Peña de Francia	41	20860 03
35		Nuestra Sra de las Mercedes	75	01982 16
36		Fermoselle	51	01701 18
37		Río Tormes	2	05951 05
38		Aldehuela	5	22880 04

**FUERA DE ORDENACIÓN POR SUPERACIÓN DE LAS ALINEACIONES DEFINIDAS
 POR EL PLAN**

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
1		Arañuelos	10	10050 01
2		San Blas	33	09037 01
3		Roble	7	10038 01
4		Almendro	13	10048 05
5		San Blas	9	08024 08
6		Pinar	19	08024 06
7		Abeto	7	10050 02
8		Nogales	15	11031 01
9		Romeral	5	11030 01
10		Higueras	56	11041 07
11		Higueras	54	12055 20
12		Valderica	1	11041 06
13		Valderica	3	11041 05
14		Valderica	5	11041 04
15		Valderica	7	11041 03
16		Valderica	2	12055 21
17		Valderica	4	12055 22
18		Valderica	6	12055 23
19		Valderica	8	12055 24
20		Valderica	10	12055 01
21		Mataburros	4	12054 10
22		Mataburros	6	12054 01
23		Mataburros	8	12054 11
24		Limón	2	13054 06
25		Limón	4	13054 07
26		Limón	6	13054 01
27		Manzano	5	13054 02
28		Castaño	5	14055 03
29		Valseboso	12	16038 01
30		Cubillos	14	17040 24
31		Villarina	12	17050 06
32		Hortensias	2	17053 08
33		Amapolas	1	04033 01
34		Losacio	21	02967 08
35		Lobata	19	03935 13
36		Hiniesta	110	03950 08
37		Andavías	10	03950 07
38		Ntra. Sra. Mercedes	22	03962 10
39		Galicia	97	04950 06
40		Galicia	63	04941 17
41		Merinas	6	05928 17
42		Galicia	49	05928 07
43		Galicia	45	05928 09
44		Galicia	43	05928 10
45		Parada del Molino	1	04920 10
46		Hiniesta	55	04920 02
47		Hiniesta	53	04920 03

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
48		Albillera	1	04920 14
52		Manuel Fernández	50	04926 09
53		Rinconada	8	05908 21
54		Rinconada	6	05908 20
55		Hiniesta	27	05908 05
56		Sol	38	04907 12
57		Bosque	37	03916 03
58		Bosque	33	03916 05
59		Santa Inés	8	03916 07
64		Virgen del Yermo	42	04904 14
65		Virgen del Yermo	44	04904 15
66		Virgen del Yermo	46	04904 16
67		Hiniesta	11	05900 01
68		Cantabranas	1	05900 07
69		Cantabranas	3	05900 06
70		Casa Mohina	6	05980 03
71		Casa Mohina	4	05980 04
72		Galicia	64	05980 39
73		Ferrocarril	10	11956 22
74		Churruca	2	19933 08
75		Churruca	4	19933 09
76		Churruca	6	19933 10
77		Cuba Interior	1	19933 07
78		Polvorín (Travesía)	8	24958 02
79		Polvorín (Travesía)	6	24958 03
80		Polvorín (Travesía)	4	24958 04
81		Polvorín (Travesía)	2	24958 05
82		Colón	39	24958 06
83		Diaz de Solis	3	2597804
84		Diaz de Solis	5	25978 03
85		Gerona	8	28952 01
86		Aldehuela	9	28952 02
87		Barriada de Asturias (Bj)	26	28953 01
88		Granada	9	28655 03
89		Málaga	6	27950 07
90		Málaga	8	27650 06
91		Vereda	7	95890 01
92		Espíritu Santo	30D	99860 60
93		Espíritu Santo	30	99860 24
94		Espíritu Santo	26	99860 22
95		Obispo Nieto	39	03860 09
96		Obispo Nieto	37	03860 10
97		Obispo Nieto	15	05870 17
98		Feria	12	06870 06
99		Ntra.S.del Tránsito	10	02894 16
100		Imperial	26	03893 33
101		Imperial	24	03893 32
102		Imperial	22	03893 31
103		Virtud	17	03893 17
104		Virtud	16	03880 30

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
105		Virtud	6	03880 26
106		Sol	33	03893 01
107		Sol	31	03893 02
108		Sol	31	03893 03
109		Sol	29	03893 04
110		Sol	27	03893 05
111		Sol	13	03893 12
112		Sol	5	03893 16
115		Sol	1	03880 02
116		Manuel Fernández	23	04890 10
117		Manuel Fernández	25	04890 08
118		Manuel Fernández	27	04890 07
119		Manuel Fernández	27D	04890 06
120		Manuel Fernández	29	04890 05
121		Manuel Fernández	31	04890 04
122		Manuel Fernández	33	04890 03
123		Manuel Fernández	35	04890 02
125		Valorio	5	04890 41
126		Virgen del Yermo	11	04892 12
127		Virgen del Yermo	7	04894 01
128		Virgen del Yermo	1	04894 05
134		Morana	21	05891 01
135		Morana	13	04890 01
136		Morana	5	05897 16
137		Trv.Cantabrañas	6	05891 10
138		Sub.Cantabranas	10	05891 06
139		Sub.Cantabranas	23	05897 39
140		Sub.Cantabranas	11	05897 09
141		Sub.Cantabranas	7	05897 10
142		Sub.Cantabranas	5	05897 21
143		Peñas	3	04882 08
146		Peñas	10	05897 26
149		San Lázaro	4	05897 20
150		Risco	12	04894 06
151		Risco	5	05887 27
152		Santa Agueda	26	05887 17
153		Santa Agueda	18	05887 12
154		Santa Agueda	16	05887 13
155		Santa Agueda	6	05885 11
156		Santa Agueda	13	04872 01
157		Luna	17	02873 12
158		Luna	42	02870 17
159		Luna	38	02870 15
160		Venus	6	02873 11
161		Obispo Nieto	62	02875 06
162		Mayo	1	03880 11
168		Estrella	23	02880 13
169		Estrella	25	02880 11
170		Estrella	20	02883 23
171		Santa Susana	7	02883 19

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
172		Villalpando	14	07892 05
173		Doctor Olivares	21	17887 10
174		Doctor Olivares	4	1688402
175		Leopoldo Alas Clarín	12	16881 01
176		Arapiles	3	16862 08
177		Arapiles	5	16862 07
178		Arapiles	15	17877 11
179		Arapiles	20	17873 17
180		Tv. Doctor Olivares	2	16885 05
181		Tv. Doctor Olivares	4	16885 06
182		Alonso de Tejada	19	16885 08
183		Alonso de Tejada	21	16885 09
184		Alonso de Tejada	23	16885 10
185		Alonso de Tejada	29	16885 13
187		San Frontis	1	02741 04
188		Abuches	1	01730 08
189		Fermoselle	26	01730 17
190		Fermoselle	18	02730 01
191		Fermoselle	32	02730 03
192		Fermoselle	70	02730 21
193		Fermoselle	74	01711 01
194		Fermoselle	9	03740 11
195		Fermoselle	13	03740 09
196		Fermoselle	15	03740 02
197		Fermoselle	17	03738 01
198		Fermoselle	19	03738 24
199		Fermoselle	29	03738 19
200		Fermoselle	31	03738 18
201		Fermoselle	73	01701 08
202		Fray Antón Martín	1	02730 32
203		Fray Antón Martín	3	02730 31
204		Fray Antón Martín	2	01730 19
205		Fray Antón Martín	4	01730 20
206		Fray Antón Martín	6	01730 21
207		Fray Antón Martín	8	01730 23
208		Rabiche	21	01711 23
209		San Roque	12	02724 01
210		San Roque	7	04720 14
211		La Cruz	4	02724 15
212		La Cruz	3	02724 10
213		La Cruz	7	02724 06
214		La Cruz	8	02724 05
215		La Cruz	9	02724 04
216		Cristo	15	02724 02
217		Carrasco	4	03738 03
218		Carrasco	6	03738 04
219		Carrasco	8	03738 05
220		Carrasco	1	03740 08
221		Carrasco	5	03740 06
222		Carrasco	7	03740 05

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
223		Carrasco	11	03740 03
224		Pererueta	1	03738 15
226		Tardobispo	5	04720 20
227		Tardobispo	7	04720 18
228		Tardobispo	9	04720 22
229		Tardobispo	9D	04720 17
230		Tardobispo	11	04720 16
231		Redondela	16 D	05740 22
232		Virgen de la Guía	5	08733 17
233		Virgen de la Guía	7	08733 14
234		Virgen de la Guía	23	08744 01
235		Atalaya	2	08744 02
236		Atalaya	4	08744 03
237		Atalaya	6	08744 04
238		Blanca	2	08721 16
239		Santiuste	16	08721 08
240		Santiuste	18	08721 09
241		Santiuste	20	08721 10
242		Santiuste	22	08721 11
243		Santiuste	24	08721 12
244		Santiuste	26	08721 13
245		Santiuste	28	08721 14
246		Canal	6	08711 04
247		Cabañales	35	10730 18
248		Cabañales	35A	10730 24
249		Cabañales	35B	10730 25
250		Cabañales	41	10730 15
251		Cabañales	43	10730 14
252		Cabañales	45	10730 13
253		Cabañales	40	08770 01
254		Peñausende	4	10730 03
255		Peñausende	26	11730 04
256		Salamanca	56	11730 09
257		Salamanca	58	11730 10
258		Salamanca	60	11730 17
259		Salamanca	62	11730 18
260		Salamanca	64	11730 19
261		Salamanca	68	11730 21
262		Salamanca	70	11730 22
263		Salamanca	72	11730 23
264		Salamanca	41	14783 40
265		Salamanca	43	14760 21
266		Salamanca	51	14760 18
267		Salamanca	71	12730 26
268		Salamanca	79	12730 23
269		Plaza del Sol	5	08784 09
270		Plaza del Sol	6	08784 08
271		Plaza del Sol	8	09772 01
272		Plaza del Sol	9	10761 01
273		Puentico	7	09772 02

FO	Plano	Calle	Nº	Parcela Catastral
274		Puentico	5	10777 01
275		Cañizal	5	10777 07
276		Cañizal	25	12767 01
277		San Francisco	3	11750 06
278		Prosperidad	2	11750 07
279		Entrepuentes	15	13781 12
280		Entrepuentes	21	13781 10
281		Entrepuentes	18	13790 11
282		Pablo Montesinos	4	12780 03
283		Pablo Montesinos	32	12770 15
284		Amor de Dios	24	13778 07
285		Huerta Aranda	11	14760 07
286		Huerta Aranda	13	14760 08
287		Madridanos	10	14760 06
288		Dornajo	2	14760 22
289		Aldaras	1	12730 22
290		San Ramón	34	12730 19
291		San Ramón	32	12730 18
292		San Ramón	30	12730 17
293		San Ramón	25	13733 07
294		Campana	2	14720 01
295		Campana	1	14722 01
296		Alfonso XII-Carrascal	23	52650 01
297		Azenias-Carrascal	5	54640 08
298		Azenias-Carrascal	1	54640 01
299		Iglesia-Carrascal	6	54650 04
300		Iglesia-Carrascal	8	53664 02
301		Iglesia-Carrascal	11	53664 11
302		Corral Redondo-Carrascal	7	53664 04
303		Calleja-Carrascal	2	54661 10
304		Aldea Rodrigo-Carrascal	4	54662 06

DISPOSICIONES ADICIONALES

Única

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado se aplicará el Plan Especial de Protección definitivamente aprobado por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Zamora, en sesión de 4 de mayo de 2000 (BOP de 5 de junio de 2000), directamente en cuanto a ordenación, catalogación de elementos arquitectónicos y normativa estética de aplicación, con aplicación subsidiaria de la Revisión en lo no regulado expresamente.

EQUIPO REDACTOR

El presente documento de Revisión del PGOU de Zamora, ha sido redactado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

Esta Normativa forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva del PGOU, que ha sido redactado por el equipo del Instituto Universitario, bajo la dirección de Juan Luis de las Rivas, con la colaboración de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.

Fdo.: Juan Luis de las Rivas
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA

Valladolid, Junio de 2011