

INDICE

NORMATIVA

TITULO I. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN	1
CAPITULO 1. NATURALEZA Y ALCANCE	1
Art. 1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO	1
Art. 2.- VIGENCIA	1
Art. 3.- DOCUMENTACION	1
Art. 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	1
Art. 5.- INTERPRETACION.....	1
CAPITULO 2. NORMATIVA GRÁFICA	3
Art. 6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	3
Art. 7.- CÓDIGOS GRÁFICOS	3
CAPITULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO	4
Art. 8.- DIVULGACIÓN DEL P.G.O.U.	4
Art. 9.- CONSULTA URBANÍSTICA	4
Art. 10.- CÉDULA URBANÍSTICA	4
Art. 11.- OTRAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS	4
TITULO II. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	5
CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA.....	5
Art. 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA	5
Art. 13.- OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES	5
Art. 14.- CLASES DE OBRAS	6
Art. 15.- LICENCIA URBANÍSTICA	8
Art. 16.- TIPOS DE LICENCIA	9
Art. 17.- LICENCIA AMBIENTAL	9
Art. 18.- LICENCIA DE PARCELACIÓN	9
Art. 19.- LICENCIA DE OBRA MENOR	10
Art. 20.- LICENCIA DE OBRA MAYOR	10
Art. 21.- LICENCIA DE APERTURA	11
Art. 22.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	12
Art. 23.- RESOLUCIÓN CONDICIONADA	12
Art. 24.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION	12
Art. 25.- EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS	13
Art. 26.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANISTICAS	13
Art. 27.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS	13
Art. 28.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS.....	14

CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	15
Art. 29.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS CONSTRUCCIONES	15
Art. 30.- DEMOLICIONES	15
Art. 31.- DECLARACIÓN DE RUINA	15
Art. 32.- EDIFICIOS CATALOGADOS	16
TITULO III. PROCEDIMIENTO Y GESTION	17
CAPITULO 1.- RÉGIMEN GENERAL	17
Art. 33.- SECTORES	17
Art. 34.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.....	17
Art. 35.- UNIDADES DE ACTUACIÓN	17
Art. 36.- AREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P.)	17
Art. 37.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS	18
CAPITULO 2. CONTENIDO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	
Y GESTIÓN URBANÍSTICA	19
Art. 38.- ESTUDIOS DE DETALLE	19
Art. 39.- PLANES ESPECIALES	19
Art. 40.- PLANES PARCIALES	19
Art. 41.- PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN	19
Art. 42.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN	19
Art. 43.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	19
Art. 44.- FORMATO Y NÚMERO DE EJEMPLARES	20
CAPITULO 3.- PROCEDIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	21
Art. 45.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA	21
Art. 46.- INSPECCIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	21
Art. 47.- ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	22
Art. 48.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN	22
Art. 49.- ACEPTACIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	22
Art. 50.- PERIODO DE GARANTÍA	22
Art. 51.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN	23
Art. 52.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	23
Art. 53.- CANON O GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.....	24
CAPITULO 4. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANO	25
Art. 54.- CONSIDERACIONES PREVIAS	25
Art. 55.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	25
Art. 56.- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	26
Art. 57.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS (U.N.)	26

CAPITULO 5. PROCEDIMIENTO Y GESTION DE SUELO URBANIZABLE	27
Art. 58.- CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE	27
Art. 59.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	27
Art. 60.- TIPOS DE SUELO URBANIZABLE	27
Art. 61.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE	27
Art. 62.- DERECHOS	28
Art. 63.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE	28
CAPITULO 6. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO RÚSTICO	29
Art. 64.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	29
Art. 65.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	29
Art. 66.- NÚCLEO DE POBLACIÓN A EFECTOS DEL S. RÚSTICO	29
Art. 67.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RUSTICO	30
TITULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL	31
CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES	31
Art. 68.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL	31
Art. 69.- REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	31
Art. 70.- PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	31
Art. 71.- UNIDAD URBANA.....	31
CAPITULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	32
Art. 72.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	32
Art. 73.- CAMBIO DE CATEGORÍA	32
CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES	33
Art. 74.- CONCEPTO	33
Art. 75.- TITULARIDAD	33
Art. 76.- OBTENCIÓN	33
Art. 77.- DERECHOS	33
Art. 78.- ADSCRIPCIÓN	33
Art. 79.- CRITERIOS DE ADSCRIPCIÓN	34
Art. 80.- CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	34
Art. 81.- SEGREGACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	34
Art. 82.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	34
Art. 83.- CONDICION GENERAL DE EDIFICACIÓN DE LOS SSGG	35
Art. 84.- RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	35
CAPITULO 4. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES	38
Art. 85.- DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE LOS USOS GLOBALES	38
Art. 86.- COMPATIBILIDAD DE USOS.....	38
Art. 87.- CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES	38

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	39
Art. 88.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.....	39
Art. 89.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SECTORES.....	39
Art. 90.- SUELO DE CESIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	39
Art. 91.- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN.	39
Art. 92.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO	40
Art. 93.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.	40
Art. 94.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS.....	40
Art. 95.- DISEÑO DEL VIARIO.	40

CAPITULO 6. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	42
Art. 96.- SECTOR S.U.N.C.01	42
Art. 97.- SECTOR S.U.N.C.02	42
Art. 98.- SECTOR S.U.N.C.03	43
Art. 99.- SECTOR S.U.N.C.04.....	43
Art. 100.- SECTOR S.U.N.C.05.....	44
Art. 101.- SECTOR S.U.N.C.06.....	45
Art. 102.- SECTOR S.U.N.C.07.....	45
Art. 103.- SECTOR S.U.N.C.08.....	45
Art. 104.- SECTOR S.U.N.C.09	46
Art. 105.- SECTOR S.U.N.C.10	47
Art. 106.- SECTOR S.U.N.C.11	47
Art. 107.- SECTOR S.U.N.C.12	48
Art. 108.- SECTOR S.U.N.C.13	48
Art. 109.- SECTOR S.U.N.C.14 y S.U.N.C. 15.....	49
Art. 110.- SECTOR S.U.N.C.16	49
Art. 111.- SECTOR S.U.N.C.17	50
Art. 112.- SECTOR S.U.N.C.18	50
Art. 113.- SECTOR S.U.N.C.19	51
Art. 114.- SECTOR S.U.N.C.20	51
Art. 115.- SECTOR S.U.N.C.21	52
Art. 116.- SECTOR S.U.N.C.22	53

CAPITULO 7. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE	54
Sección 1ª.- Sectores de Suelo Urbanizable	54
Art. 117.- SECTOR SUR 01 “LA SOLANILLA ”	54
Art. 118.- SECTOR SUR 02-APP “LA CONDESA”	54
Art. 119.- SECTOR SUR 3 “LA GLORIETA”	55
Art. 120.- SECTOR SUR 04. “EL JARDÍN”	55
Art. 121.- SECTOR SUR 05- APP “LA CERRALLANA”	56

TITULO V. ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACION.....	57
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES	57
Art. 122.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	57
Art. 123.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.	57
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	58
Art. 124.- REGLAMENTACIÓN DE USOS Y CLASES DE USOS.....	58
Art. 125.- USOS EXISTENTES: RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD.....	58
Art. 126.- EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACIÓN GENERAL.....	58
CAPITULO 3. USOS BASICOS	59
Art. 127.- RELACIÓN DE USOS BASICOS	59
Art. 128.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BASICOS	60
Art. 129.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	60
Art. 130.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE VIVIENDA	61
Art. 131.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE COMERCIO	64
Art. 132.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE LOCALES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES	64
Art. 133.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO DE GARAJE Y ESTACIONAMIENTO	64
Art. 134.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS	68
CAPITULO 4. USOS PORMENORIZADOS	71
Sección 1ª.- Relación de usos pormenorizados	71
Art. 135.- RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.	71
Sección 2ª.- Condiciones de los usos pormenorizados	71
Art. 136.- CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL MIXTO (RM).....	71
Art. 137.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL ESPECIFICO (RE).....	71
Art. 138.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU).....	72
Art. 139.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)	72
Art. 140.- CONDICIONES DEL USO CONVERTIBLE (UC)	72
Art. 141.- CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES (EL)	73
Art. 142.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO GENERAL (EG).....	73
Art. 143.- CONDICIONES DEL USO VIARIO PUBLICO (VI)	73
Art. 144.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS URBANOS (SU)	74

CAPITULO 5. NORMATIVA DE USOS EN SUELO RÚSTICO	75
Art. 145.- RÉGIMEN DE USOS.....	75
Art. 146.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN S. RÚSTICO COMÚN ...	75
Art. 147.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL.....	76
Art. 148.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	77
Art. 149.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.....	78
Art. 150.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	78
Art. 151.- AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO	79
Art. 152.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO	79
Art. 153.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA CARRETERA SA-220, PERTENECIENTE A LA RED COMPLEMENTARIA PREFERENTE DE LA COMUNIDAD	80
Art. 154.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO	80
Art. 155.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS CARRETERAS DE CYL	81
Art. 156.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD DE LA DIPUTACIÓN DE SALAMANCA	81
Art. 157.- COND ESPECIFICAS RELATIVAS AL DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO ..	83
CAPITULO 6. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	86
Art. 158.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	86
Art. 159.- USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	86
CAPITULO 7. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	87
Sección 1ª.- Terminología. Conceptos	87
Art. 160.- DEFINICIONES	87
Sección 2ª.- Normas generales de edificación	93
Art. 161.- CONDICIONES DE PARCELA	93
Art. 162.- CONDICIONES DE VOLUMEN	93
Art. 163.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.....	96
Art. 164.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL.....	97
Art. 165.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES	106
Art. 166.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS SOLARES	111
Art. 167.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.....	111
Art. 168.- COND. GENERALES DE ESTETICA Y COMPOSICIÓN.....	113
Sección 3ª.- Normas generales de urbanización.....	115
Art. 169.- OBJETO DE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	115

Art. 170.-CONDICIONES GENERALES	116
Art. 171.-RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	116
Art. 172.-RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	118
Art. 173.-ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.....	119
Art. 174.-RED DE HIDRANTES EXTERIORES	120
Art. 175.-RED DE SANEAMIENTO	120
Art. 176.-RED DE SUMINISTRO DE GAS.....	120
Art. 177.-PAVIMENTACION	121
Art. 178.-ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	121
Art. 179.-VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	121
Art. 180.-ORDENANZAS ESPECÍFICAS.....	121
Art. 181.-RED DE TELECOMUNICACIONES.....	121

Sección 4ª.- Señalización y balizamiento para las obras que afecten

a las vías públicas	126
Art. 182.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	126
Art. 183.-CONDICIONES GENERALES	126
Art. 184.-EJECUCIÓN Y DEBER DE COMUNICACIÓN	126
Art. 185.-SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO MÍNIMOS	127
Art. 186.-PASO DE PEATONES	127
Art. 187.-COLOCACIÓN DE ELEMENTOS	127

CAPITULO 8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN..... 129

Sección 1ª.- Regulación del Suelo del Suelo Urbano..... 129

Art. 188.-DIVISIÓN DE ORDENANZAS Y ORDENACIÓN DE USOS	129
Art. 189.-EDIFICACIÓN CONSOLIDADA (EC).....	129
Art. 190.-RESIDENCIAL TRADICIONAL (RT)	131
Art. 191.-RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (RC).....	132
Art. 192.-RESIDENCIAL MANZANA ABIERTA (RA)	133
Art. 193.-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RH).....	134
Art. 194.-RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU).....	134
Art. 195.-RESIDENCIAL EXTENSIVA (Rex).....	135
Art. 196.-PATIO OCUPADO (PO)	136
Art. 197.-CONJUNTO CON PROYECTO (CP).....	136
Art. 198.-INDUSTRIA URBANA (IU)	136
Art. 199.-INDUSTRIA FLUVIAL CONVERTIBLE (IF)	137
Art. 200.-INDUSTRIAL POLIGONO (IP)	138
Art. 201.-EQUIPAMIENTO (EQ).....	138
Art. 202.-ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP)	139
Art. 203.-ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELR).....	139
Art. 204.-VIAS PÚBLICAS (VI).....	139
Art. 205.-SERVICIOS URBANOS (SU).....	140

Sección 2ª.- Condiciones de edificación en Suelo Rústico.....	141
Art. 206.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RUSTICO COMÚN.....	141
Art. 207.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.....	142
Art. 208.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.....	143
Art. 209.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN S. RÚSTICO CON PROTECCION NATURAL Y CON PROTECCIÓN CULTURAL	144
Art. 210.-CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN S. RÚSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS	145
Art. 211.-CONDICIONES ESPECÍFICAS EN ÁREA DE ESTACIÓN INVERNAL “ LA COVATILLA”	145
Art. 212.-CONDICIONES ESTÉTICAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO	146
Art. 213.-CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO (ISR)	146

TÍTULO I. NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN

CAPÍTULO 1.- NATURALEZA Y ALCANCE

Artículo 1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Béjar se redacta por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Béjar, en base a lo establecido en el artículo 50.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, que en adelante denominaremos LUCyL.

Artículo 2.- VIGENCIA

1. Este Plan General tiene vigencia indefinida, si bien se deberá proceder a su revisión cuando la Corporación Municipal entienda que el Planeamiento se ha agotado.
2. Con independencia de lo anterior, la propia Corporación podrá proceder a su revisión o modificación cuando considere que existen motivos suficientes para reconsiderar la ordenación general o la ordenación detallada de alguna zona concreta, respectivamente.

Artículo 3.- DOCUMENTACIÓN

El presente Plan General contiene los siguientes documentos:

- a) Documentos de información, análisis y diagnóstico: memoria informativa, planos de información.
- b) Memoria vinculante.
- c) Normativa urbanística: ordenanzas de uso del suelo, fichas de sectores.
- d) Planos de ordenación.
- e) Catálogo y normas de protección
- f) Estudio económico.

El orden de prioridad de los documentos que forman el P.G.O.U. es el siguiente:

- 1º.- Memoria Vinculante
- 2º.- Normativa Urbanística
- 3º.- Catálogo
- 4º.- Documentación gráfica.

Artículo 4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las determinaciones de este planeamiento general afectan a la totalidad del término municipal de BÉJAR, tal y como establece el artículo 79 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009, en adelante RUCyL.

Artículo 5.- INTERPRETACIÓN

1. En aquellos casos de posible imprecisión en las determinaciones del Plan o si existiesen contradicciones entre los distintos documentos que lo componen, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, las fichas de los sectores, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, prevalecerá la interpretación que más se ajuste al lógico desarrollo urbano dentro del ámbito en que se encuentra, y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.
2. En todo caso la interpretación del P.G.O.U. corresponde al Ayuntamiento de Béjar, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

3. En los casos en que exista normativa sectorial de obligado cumplimiento, que sea de aplicación sobre aspectos regulados por el Plan, prevalecerá la normativa sectorial sobre la urbanística.
4. Las alineaciones en Suelo Urbano Consolidado son las fijadas en los planos de Ordenación y deberán ser concretadas por los Servicios Municipales a escala adecuada o "in situ", con carácter previo a la concesión de licencia, en los casos en que fuese necesario.
5. En calles de trazado irregular y con anchuras escasas, el Ayuntamiento aceptará cesiones gratuitas de terreno de los propietarios que pretendan edificar, así como pequeños ajustes que tengan por objeto mejorar las condiciones del viario, que se entenderán formalizadas por el mero hecho de la concesión de la licencia de edificación, siempre bajo las prescripciones de los servicios técnicos municipales.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA GRÁFICA

Artículo 6.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La normativa gráfica del presente Plan General de Ordenación Urbana se compone de los siguientes planos de ordenación:

- a) PO-1. Plano de clasificación del suelo (Escala 1/10.000, 1 hoja del término municipal).
- b) PO-2. Plano de ordenación (Escala 1/1.000, 17 hojas)
- c) PO-3. Plano de sistemas generales (Escala 1/3.000, 2 hojas)
- d) PO-4 Plano de catalogación: (Escala 1/7.500 y 1/2.000, 6 hojas)
- e) PO-5 Plano de riesgos naturales (Escala 1/10.000, 1 hoja)
- f) PO-6 Plano de Áreas Acústicas (Escala 1/20.000, 1/7.500, 1 hoja)

Artículo 7.- CÓDIGOS GRÁFICOS

1. En el Plano de Ordenación se delimitan diferentes zonas con edificabilidad, condiciones de uso y edificación uniformes. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo indicador -centroide- que contiene la altura máxima, las condiciones de edificación, las condiciones de uso y el índice de edificabilidad (en m² edificables por m² de superficie de la zona). Las condiciones de edificación se indican asimismo mediante una serie de tramas que ayuden a su diferenciación. También se advierte, mediante un asterisco o un número entre paréntesis, de la existencia de otras condiciones específicas de ordenación.
2. Los ámbitos de ordenación detallada (sectores), gestión (unidades de actuación) y sistemas generales, se identifican con un círculo de mayor tamaño, en los que se indica el tipo de ámbito, nº de orden y condiciones de ordenación que correspondan en cada caso.
3. Los edificios catalogados se señalan mediante un centroide de menor tamaño, en el que se incluye el número de la ficha de catálogo y su grado de protección.

CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 8.- DIVULGACIÓN DEL P.G.O.U.

El Ayuntamiento facilitará la reproducción de los documentos gráficos y escritos que componen las determinaciones del Plan General, con la finalidad de que puedan ser adquiridos por toda persona o entidad que lo solicite, en soporte papel o informático, previo abono de la correspondiente tasa.

Artículo 9.- CONSULTA URBANÍSTICA.

1. Todo particular podrá realizar una Consulta Urbanística sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector; debiendo el Ayuntamiento contestar por escrito en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud, mediante una certificación suscrita por el Secretario de la Corporación.
2. La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector (plano catastral o parcelario en el que se identifique la finca o ámbito objeto de la solicitud) y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.
3. En la certificación deben figurar los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, la clase y categoría del suelo, y demás determinaciones urbanísticas relevantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 426.2 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
4. Las certificaciones mantendrán su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se elaboran y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

Artículo 10.- CÉDULA URBANÍSTICA.

El Ayuntamiento podrá regular la expedición de un documento denominado Cédula Urbanística definido en el artículo 428 del RUCyL, mediante el que se acrediten todas las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos del término municipal y al menos las señalados en el artículo 426.2 del mismo Reglamento.

Artículo 11.- OTRAS INFORMACIONES URBANÍSTICAS.

1. Las demás solicitudes de información urbanística que se formulen, se ajustarán a las disposiciones legales vigentes, debiéndose aportar plano catastral o parcelario en el que se identifique la finca o ámbito objeto de la solicitud.
2. El Ayuntamiento podrá contestar la consulta así dirigida remitiendo fotocopia de las determinaciones gráficas y escritas del P.G.O.U. que configuren el régimen urbanístico de la finca, polígono o sector de que se trate, o mediante la emisión de informe que aprobará la Junta de Gobierno.
3. El Ayuntamiento podrá denegar información urbanística en los casos establecidos en las leyes, o cuando la solicitud se refiera al objeto propio de la cédula urbanística en cuyo caso habrá de solicitarse la misma.

TÍTULO II. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Artículo 12.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Están sujetos a licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 288 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
2. Además de los actos señalados en la normativa urbanística, estarán sujetos a previa licencia los siguientes:
 - a) La corta de árboles, aunque estén aislados y no formen parte de masa arbórea, con independencia de su ubicación.
 - b) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.
 - c) Cuantos otros así se señalen en este Plan de forma expresa, y concretamente los vados y reservas permanentes para carga y descarga, las instalaciones especiales de elevadores y acondicionadores, y las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

Artículo 13.- OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES.

1. Se considerarán obras mayores todas aquellas comprendidas en las letras a) – h) del artículo 97.1 de la Ley 5/99 y artículo 288.a).1º-6º y b) 1º-5º del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
2. Se considerarán también obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo siguiente y en todo caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural y catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos y contención de terrenos y la tala masiva de arbolado. Se considera asimismo obra mayor la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares destinadas al alojamiento de personas de forma permanente o temporal. En estos casos, se considerará como obra mayor en cuanto a los aspectos urbanísticos, conexión de instalaciones y seguridad estructural de los elementos que intervienen en la colocación de la instalación en el terreno, siempre que la vivienda esté homologada por el Servicio Territorial de Industria. Si no es así, se considerará obra mayor a todos los efectos, siéndole exigibles en su conjunto los requisitos básicos de la edificación que marca la Ley de Ordenación de la Edificación, así como el resto de normativa aplicable incluyendo este Plan General.
3. Se considerarán obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no suponga alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios y sus locales.

Artículo 14.- CLASES DE OBRAS.

a) Obras en los edificios:

1. Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.
2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.
3. Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

3.1.- Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

3.2.- Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

3.3.- Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

3.4.- Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

3.5.- Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.

3.6.- Obras de reestructuración: Son aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser:

3.6.1.- *Reestructuración Puntual*. Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
- El cumplimiento de la normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
- Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

3.6.2.- *Reestructuración Parcial*. Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

- Construcción de entreplantas.
- Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Apertura de los patios mínimos.
- Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para edificios no catalogados.
- La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

3.6.3.- *Reestructuración General*. Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

3.7.- Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

3.8.- Obras de reconfiguración: Son aquéllas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del diez por ciento (10%) del total del inmueble o edificio.

b) Obras de demolición.

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- 1.- Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- 2.- Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

c) Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- 1.- Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- 2.- Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- 3.- Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.
- 4.- Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
- 5.- Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
- 6.- Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

Artículo 15.- LICENCIA URBANISTICA

1. Cada licencia deberá tramitarse independientemente por el procedimiento adecuado, salvo que el expediente de concesión de una principal pueda incluir el trámite de otra u otras de carácter accesorio.
2. Es competencia del Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme a las reglas que, además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, establecen los artículos 291 y siguientes del RUCyL modificado por Decreto 45/2009, si bien es cierto que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de los diferentes organismos a los que afecten los distintos actos, como es el caso de construcciones en Suelo Rústico o actividades sujetas a licencia ambiental.
3. También deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a licencia que estén sometidos a la reglamentación particular de estos organismos: Carreteras, Confederación Hidrográfica del Tajo, etc...
4. La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalente ante la persona física o jurídica que la solicita.
5. No se entenderá como otorgada ninguna licencia por "silencio administrativo", cuando el acto por el que se haya solicitado la licencia sea contrario a lo marcado por la legislación

urbanística, por el presente Plan General y por las Ordenanzas Regulatoras sobre el uso del suelo y la edificación.

6. Una vez otorgada la licencia, ésta tiene validez limitada, tal y como debe figurar en la propia licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, iniciando de nuevo toda la tramitación correspondiente, para ello es preceptivo la resolución del expediente de caducidad de Licencia.

Artículo 16.- TIPOS DE LICENCIA

Con independencia de lo establecido por las Ordenanzas Municipales al respecto, este Plan General establece los siguientes tipos de licencias:

- a) Ambiental.
- b) De parcelación.
- c) De obra mayor
- d) De obra menor
- e) De apertura o primera ocupación.
- f) De uso excepcional en suelo rústico.
- g) Cartelería y publicidad en fachadas de edificios y solares.

Artículo 17.- LICENCIA AMBIENTAL

1. Se deberá solicitar este tipo de licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, ya estén o no recogidas en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, y en sus modificaciones. Además será de aplicación lo establecido en la Ordenanza Municipal de Prevención Ambiental, publicada en el BOP de Salamanca de 11/12/2003.
2. La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley y Ordenanza Municipal.
3. Con independencia de lo establecido por la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León o legislación que la sustituya, será preciso incluir los siguientes documentos:
 - a) Instancia de solicitud de licencia, mediante impreso normalizado.
 - b) Proyecto de la actividad que se pretende desarrollar. Se podrá presentar únicamente Memoria Técnica en caso de que la normativa sectorial lo permita.
 - c) Descripción de la incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
 - d) Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento: Código Técnico de La Edificación, Ley de Accesibilidad, etc.
 - e) Plano parcelario con indicación de la situación del local donde se pretende situar la actividad.
4. Las actividades recogidas en e Anexo V de la Ley 11/2003 estarán sujetas al régimen de comunicación ambiental según lo dispuesto en el artículo 58 del citado texto legal.

Artículo 18.- LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Se entiende por parcelación la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación o agrupación.
2. Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa una licencia urbanística previa, denominada licencia de parcelación, con las excepciones y limitaciones contempladas en el artículo 24.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas

sobre Urbanismo y Suelo y en los artículos 309, 310 y 311 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009.

3. Se podrán conceder licencias de parcelación por motivos urbanísticos cuando una parcela tenga dos clasificaciones diferentes. En ese caso la parcelación o segregación se podrá realizar en tantas subparcelas como clases de suelo obren sobre la parcela, con independencia de la superficie afectada por cada uno de ellos.
4. En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrán dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.
5. La solicitud de licencia de parcelación deberá contener los siguientes documentos:
 - a) Instancia de solicitud de licencia.
 - b) Copia del título de propiedad o Nota Simple del Registro.
 - c) Justificación de la adecuación a lo dispuesto por este Plan General y demás legislación aplicable.
 - d) Plano a escala del estado inicial del terreno.
 - e) Plano a escala de la reparcelación propuesta.

Artículo 19.- LICENCIA DE OBRA MENOR

1. En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc.
2. La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:
 - a) Instancia de solicitud de Licencia.
 - b) Memoria descriptiva de las obras a realizar.
 - c) Presupuesto detallado de las obras.
 - d) Fotografías de la zona de actuación.

Artículo 20.- LICENCIA DE OBRA MAYOR

1. Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:
 - a) Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.
 - b) Obras civiles de urbanización de todo tipo.
 - c) Edificaciones de nueva planta.
 - d) Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten substancialmente a las fachadas, la cubierta o las medianerías. También las que modifiquen el número de viviendas o locales, las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio.
 - e) Cambios de uso con respecto al obtenido mediante licencia anterior.

2. Cualquier modificación que sobrevenga durante la ejecución de la obra y que suponga cambio de superficies, volúmenes, cambios de uso o bien modificaciones sustanciales del sistema estructural o de las instalaciones, deberá comunicarse al Ayuntamiento solicitando la modificación de la licencia urbanística concedida.
3. La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:
 - a) Instancia de solicitud de Licencia.
 - b) Impreso de autoliquidación de tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos
 - c) Impreso de autoliquidación de tasa por Ocupación de Vía Pública.
 - d) Proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, presentándose, al menos, dos ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de este Plan. Asimismo contendrá dentro del presupuesto, en capítulo aparte, la valoración, si procede, de las obras de urbanización que se necesiten. Y finalmente, también contendrá un plano denominado "Ocupación de Vía Pública" en el que se indicará la previsión de la situación, superficie y duración en tiempo de la ocupación de vía pública necesaria para el desarrollo de la obra, según la ordenanza municipal correspondiente.
 - e) El proyecto se entregará además en formato digital, dwg, dxf, doc ; todos los planos serán referenciados a la red topográfica municipal.
 - f) Documento en el que se especifique el plazo de inicio, el de ejecución de la obra y en su caso fases intermedias.
4. Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución, si previamente se presentó el Básico, así como Hoja de Compromiso de Dirección de Obra, todo ello visado por los Colegios Oficiales correspondientes y firmado por los técnicos competentes que se harán cargo de la misma y, así como la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra.
5. Igualmente se deberá solicitar al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes, previo al inicio de las obras.
6. Los titulares de las licencias están obligados a comunicar al Ayuntamiento las fechas de comienzo de la obra.
7. Con la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización.

Artículo 21.- LICENCIA DE APERTURA

1. Una vez finalizada totalmente la obra para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia Ambiental, el titular de la misma deberá solicitar licencia de apertura.
2. La solicitud de licencia de apertura deberá contener los siguientes documentos:
 - a) Instancia o Solicitud.
 - b) Autoliquidación de la Tasa por Licencia de Apertura
 - c) Certificado final de la obra, firmado por la dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes, si fuese oportuno.
 - d) Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado, incluyendo además cuadro de superficies modificado.

- e) Resumen de la valoración final de la obra ejecutada por capítulos, con liquidación de tasas correspondiente.
 - f) Documentación que se haya requerido con la concesión de la licencia ambiental, para aportarla en este trámite.
3. Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por este Plan y al Proyecto presentado y a las condiciones y requeridos que se solicitaron en el otorgamiento de licencia.
 4. En los casos de edificación y urbanización simultánea en Suelo Urbano Consolidado, la licencia de apertura del edificio incluirá la aceptación de la obra urbanizadora aprobada, previa inspección de la misma por los servicios técnicos municipales.

Artículo 22.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

1. Además de lo recogido para la licencia de apertura en el artículo anterior, se adjuntarán los siguientes documentos:
 - a) Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Naturaleza Urbana.
 - b) Justificante de haber abonado los derechos de enganche de saneamiento y abastecimiento de agua.
2. En los casos de edificación y urbanización simultánea en Suelos Urbanos No Consolidado o Urbanizable, no se podrá conceder la licencia de primera ocupación de las edificaciones hasta que se haya recibido la urbanización.

Artículo 23.- RESOLUCIÓN CONDICIONADA

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

Artículo 24.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACION

1. Según establece el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y sus Modificaciones y el artículo 292 del RUCyL, la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Señor Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con la legislación aplicable.
2. El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido en los artículos 99.1 y 99.3 de la LUCyL, artículo 99.2 de la LUCyL modificada por la Ley 4/2008 y artículos 293 y 294 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
3. Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en este Plan General, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia. Los plazos de concesión de licencia se paralizarán cuando se requiera al promotor la aportación de documentación por encontrarse incompleta o por incumplimiento de la legislación aplicable. Se reanudarán con la aportación de la documentación solicitada.

Artículo 25.- EFECTOS DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

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

Artículo 26.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACTOS AMPARADOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

En cumplimiento con el artículo 102 de la Ley 5/99 y del artículo 303 del RUCyL se dispone:

1. Los actos amparados por licencias urbanísticas deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización, señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y en la propia licencia.
2. En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística que supongan la realización de obras, son los siguientes:
 - a) Plazo de inicio: 6 meses desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - b) Plazo de finalización: 2 años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
 - c) Plazo de interrupción máxima: 6 meses.
3. Los plazos señalados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conformes a las cuales fue otorgada la licencia.
4. Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización por el mismo tiempo por el que se concedan.

Artículo 27.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Atendiendo al artículo 103 de la LUCyL y el artículo 305 del RUCyL, se expone que:

1. Incumplidos los plazos citados anteriormente y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.
2. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.
3. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.
4. Si no se solicita nueva licencia urbanística antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, la misma debe ser denegada, el Ayuntamiento

puede acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta o sustitución forzosa.

Artículo 28.- ENAJENACIÓN DE TERRENOS.

1. Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.
2. Igualmente en la enajenación de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a dicha parcela.
3. En aquellas enajenaciones que afecten a terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a la misma y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

CAPÍTULO 2. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 29.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Los propietarios de edificios deben encomendar a técnicos competentes la realización de inspecciones técnicas periódicas para determinar su estado de conservación así como las obras que sean precisas para mantener o reponer las condiciones de seguridad y salubridad definidas en el Art. 19 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
2. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación.
3. En los ámbitos del PECH y de Industria Fluvial Convertible, a pesar de sus características particulares, también se deberá cumplir esta obligación como en el resto del municipio.
4. Una vez realizada la primera inspección, los edificios deben someterse a una segunda y sucesivas inspecciones dentro del año siguiente a aquél en que se cumplan diez años de la anterior inspección.
5. En todo caso se aplicarán las prescripciones establecidas en los artículos 315 al 318 del RUCyL, hasta que el Ayuntamiento de Béjar redacte la Ordenanza correspondiente.
6. El objeto de estas inspecciones incluirá las condiciones de accesibilidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad definidas en el artículo 19 del RUCyL.

Artículo 30.- DEMOLICIONES

1. La demolición de un edificio, cuando así lo permita la normativa de protección, se considera como una fase del proceso de sustitución. Por tanto su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente del Proyecto de Nueva Planta que se proponga para el solar resultante.
2. Podrá autorizarse la demolición independiente en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se haya declarado el estado de ruina.
 - b) En caso de actuaciones en unidades de actuación con planeamiento aprobado del que se derive su incompatibilidad.
 - c) Cuando el uso del suelo en que se ubique la edificación a demoler tenga el uso de espacio libre o viario.
3. En todo caso se presentará Proyecto de Demolición, suscrito por técnico competente, y visado por el correspondiente Colegio Profesional, en el que se describa la actuación propuesta y las razones que aconsejan su demolición, planos del estado actual y documentación fotográfica de las partes más significativas, así como cualquier otra documentación que los servicios técnicos del Ayuntamiento estimen necesaria.

Artículo 31.- DECLARACIÓN DE RUINA.

1. Procederá la declaración del estado de ruina en los supuestos establecidos en el artículo 107.1 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo y en los artículos 323.b) y 324 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.
2. El coste de las obras necesarias para la conservación del inmueble se determinará de forma suficientemente pormenorizada.

3. El valor actual del edificio se obtendrá por el procedimiento de la superficie construida del siguiente modo:
 - a) Valoración del metro cuadrado construido, aplicando el mismo coste de referencia que utiliza la demarcación provincial del Colegio Oficial de Arquitectos.
 - b) Cálculo del valor de reposición del edificio.
 - c) Corrección de dicho valor de reposición, atendiendo al estado de conservación en que se encuentra el inmueble y a las instalaciones de que disponga, en relación con las actualmente habituales para el tipo de construcción de que se trata.
4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble en caso de que procediesen, no llevarán implícitos por sí solos la declaración de ruina.
5. El procedimiento de declaración de ruina seguirá lo dispuesto en los artículos 325 y siguientes del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.

Artículo 32.- EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Los inmuebles incluidos en el catálogo de este Plan General o en el del PECH, y los bienes declarados de interés cultural no podrán ser objeto de demolición, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas al uso al que se destinen.
2. En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación a los usos previstos, debiéndose tener en cuenta, en su caso, lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.
4. En las actuaciones a realizar en los edificios catalogados con protección general y parcial será preceptiva la visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales para dictaminar sobre los elementos a conservar o reconstruir. Si fuese necesario desmontar estos elementos a conservar, se procederá a realizar acopio adecuado y con la suficiente seguridad y garantía para su conservación, siempre de acuerdo con el dictamen del técnico municipal.
5. Los BIC y los edificios catalogados con protección integral por el PECH no podrán ser demolidos.

TITULO III. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN

CAPITULO 1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 33.- SECTORES

1. El Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable se divide en Sectores a efectos de su ordenación detallada.
2. Ninguno de los sectores delimitados por el Plan podrá ser dividido o reducido a efectos de su planeamiento de desarrollo, salvo que se explice lo contrario en el Plan General.

Artículo 34.- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN

1. Las Unidades de Normalización de Fincas son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización.
2. Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, asimismo pueden tener también por objeto completar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
3. Estas unidades pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o en el propio Proyecto de Normalización.
4. Este Plan General delimita 27 Unidades de Normalización de Fincas, con el fin de llevar a cabo algunas actuaciones aisladas, como son la apertura de nuevos viales, así como regularizar los existentes.

Artículo 35.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, pudiendo modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación según lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
2. En sectores cuya ordenación detallada no esté establecida en este Plan General, los respectivos instrumentos de planeamiento de desarrollo delimitarán las correspondientes Unidades de Actuación.
3. En todo caso, a la aprobación del Proyecto de Actuación se exigirá la prestación de garantía que no será inferior al 50% del total de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación. Esta garantía se constituirá en alguna de las formas señaladas en el artículo 202 del RUCyL Si el Proyecto se elabora por Administraciones públicas o entidades dependientes de las mismas, es suficiente la acreditación de la existencia de crédito comprometido con cargo a fondos públicos.

Artículo 36.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO PREVIO (A.P.P)

1. El presente P.G.O.U. recoge y asume las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Estudio de Detalle, Plan Parcial, Proyectos de Actuación...), aprobados en virtud del Plan General anterior, que se encuentran ejecutadas o en fase de desarrollo conforme al citado

planeamiento y que se estiman compatibles con las previsiones y objetivos del presente P.G.O.U.

Las Áreas de Planeamiento Previo son aquellas zonas que aún no están ejecutadas y asumen las determinaciones de ordenación detallada establecidas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobado conforme al planeamiento general anterior.

2. El régimen aplicable a estos ámbitos viene establecido por las determinaciones específicas contenidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y gestión, siempre que estos se hubieran aprobado definitivamente de manera previa a la aprobación definitiva del presente documento.
3. Las referencias hechas en dichos instrumentos al planeamiento general, si las hubiere, se entenderán hechas a la figura de planeamiento general vigente en el momento de su aprobación.
4. La Normativa vigente en los planes asumidos es la aprobada en ellos y en sus modificaciones posteriores, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiéndose que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación.
5. Dicha normativa se interpretará de conformidad con los principios establecidos en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuyos preceptos prevalecerán en caso de contradicción con el planeamiento asumido.

Artículo 37.- SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

1. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que den lugar a parcelas inferiores al tamaño mínimo permitido en esta normativa o en la legislación agraria (artículo 23 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias), para los distintos tipos de zonas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca que cumpla con dichos mínimos, o cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una Unidad de Actuación o un reajuste de alineaciones. De igual forma, se permite la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.
2. No se autoriza ninguna segregación de la que resulte alguna parcela que no sea susceptible de recibir todos los servicios urbanos que le correspondan, por dar frente a un viario insuficiente u otros motivos.
3. Asimismo, se cumplirá en todo caso lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 310 del Reglamento de Urbanismo.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 38.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle incluirán la documentación señalada en el artículo 136 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.

Artículo 39.- PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales contendrán la documentación señalada en el artículo 148 del RUCyL .

Artículo 40.- PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales deben contener los documentos señalados en el artículo 142, apartados 1, 2 y 3 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009.

Artículo 41.- PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN.

1. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización.
2. Recogerán las determinaciones señaladas en el artículo 219.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009.

Artículo 42.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

Los Proyectos de Actuación deberán contener, sin perjuicio de las especialidades de cada sistema de actuación, las siguientes determinaciones, tal y como se recoge en el artículo 240 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009:

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

Artículo 43.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Contendrá la documentación recogida en el artículo 243.c) del RUCyL, es decir:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
 - b) Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras, referenciados a la red topográfica municipal.
 - c) Pliego de condiciones técnicas.
 - d) Mediciones.
 - e) Cuadro de precios.
 - f) Presupuesto.
2. El documento también deberá contener:
 - a. Justificación del cumplimiento del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
 - b. Plan de Gestión de Residuos, en cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
3. Durante la tramitación del expediente de los proyectos de urbanización se acreditará el preceptivo visado por el Colegio Profesional del técnico o técnicos redactores de los mismos.

4. Los elementos correspondientes a instalaciones que deban ser cedidas a las compañías suministradoras se ejecutarán en zonas que no tengan impacto visual, bien subterráneas, bien en espacios protegidos con pantallas vegetales u otros elementos análogos.

Artículo 44.- FORMATO Y NÚMERO DE EJEMPLARES.

1. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares completos en formato papel y uno en formato digital de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá exigir un número de copias superior, en función de la tramitación de cada expediente, extremo que habrá que consultar previamente a los servicios técnicos municipales.
2. La documentación digital deberá entregarse en ficheros *.rtf ó *.doc (la documentación escrita) y *.dwg ó *.dxf (la gráfica), a escala 1 unidad en el programa de dibujo es a 1 metro, ambas con los formatos adecuados para cumplir la información urbanística. Todos los planos deberán estar referenciados a la red topográfica municipal. Así mismo, se entregará una copia en formato no editable.

CAPÍTULO 3.- PROCEDIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 45.- EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar cuando todas las canalizaciones estén enterradas excepto acometidas en las condiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

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

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

2. En los mismos supuestos y con las mismas condiciones y garantías, podrá solicitarse licencia de edificación en actuaciones integradas, de tal manera que dicha urbanización se realice por unidades funcionales, una vez definidas en el planeamiento.

Dichas unidades funcionales se definen como el conjunto de parcelas y espacios a urbanizar en los que puedan ejecutarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización de modo que resulten ámbitos directamente utilizables. La delimitación de estos ámbitos o fases, será tal que la primera unidad funcional a desarrollar incluirá en su delimitación, la urbanización, de al menos, el 40% de los espacios libres públicos o equipamientos de previsión obligatoria, establecidos por dicho Plan en aplicación de la legislación vigente.

Cuando las unidades funcionales no estuvieran definidas en el planeamiento podrá definir las el Proyecto de Urbanización y/o Reparcelación, con los criterios establecidos para los Planes Parciales.

3. En todo caso deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización correspondientes al predio para el que se solicita la licencia de edificación.

Artículo 46.- INSPECCIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. A efectos de la inspección municipal, con anterioridad al comienzo de las obras de urbanización, el agente urbanizador deberá presentar notificación del comienzo de las mismas.
2. La inspección municipal tiene, entre otras, las facultades de:
 - a) Vigilar la ejecución de la urbanización.
 - b) Ordenar la realización de pruebas y ensayos, adicionales a los previstos por el plan de control de calidad.
 - c) Advertir las medidas que estime necesarias para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento y del proyecto de urbanización.
3. Los costes derivados de las actuaciones ordenadas por la inspección municipal descritas en el apartado anterior tendrán la consideración de gastos de urbanización.

Artículo 47.- ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a una actuación urbanística, o de una unidad funcional de la misma, la aceptación de la urbanización corresponde al Ayuntamiento:

- a) Si la urbanización fue encargada por el propio Ayuntamiento, la aceptación se considera realizada con la recepción de las obras, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre contratación de las Administraciones Públicas.
- b) En otro caso, se aplica lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 48.- INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ACEPTACIÓN.

1. Corresponde solicitar la aceptación de la urbanización al agente urbanizador, sea éste público o privado.
2. En defecto de solicitud, el Ayuntamiento puede también iniciar el procedimiento de aceptación, de oficio o a instancia de cualquier interesado.

Artículo 49.- ACEPTACIÓN PROVISIONAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Tras la solicitud presentada por el agente urbanizador, o el inicio del procedimiento por el Ayuntamiento, éste notificará al agente urbanizador, dentro de los plazos fijados en el artículo 206.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009, su conformidad o disconformidad con la urbanización ejecutada en atención al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, señalando, en su caso, las deficiencias observadas, y otorgando plazo para su subsanación.
2. Una vez subsanada las deficiencias señaladas por el Ayuntamiento, el urbanizador debe reiterar la comunicación del fin de las obras, iniciándose de nuevo el procedimiento.
3. Si el Ayuntamiento no realiza la notificación citada en el apartado 1 dentro del plazo fijado, la urbanización se entiende recibida por silencio.
4. Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento a vías públicas y espacios libres públicos deben integrarse en el dominio público, salvo las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a sus entidades prestadoras. Los servicios urbanos de trazado aéreo o subterráneo pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

Artículo 50.- PERIODO DE GARANTÍA.

1. A partir de dicha aceptación, comenzará a contar el periodo de garantía de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o de la fecha en que se produzca la recepción por silencio. Durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previa comunicación del Ayuntamiento.
2. Vencido el plazo de garantía, de no existir deficiencias en la ejecución de la urbanización, o bien cuando las mismas queden subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación con las mismas, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

3. El Ayuntamiento debe notificar la finalización del plazo de garantía al urbanizador, así como al Registro de la Propiedad para la cancelación de la nota de afección de las fincas. Asimismo debe devolver la garantía constituida y reintegrar, en su caso, los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía.
4. Pueden realizarse recepciones parciales de la urbanización, siempre que el Ayuntamiento considere que la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún sin recibir.
5. La aceptación provisional dará lugar al uso público de los terrenos urbanizados, incluidas las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos.

Artículo 51.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.

Finalizado el periodo de garantía, de no existir deficiencias en la urbanización, o habiendo sido subsanadas, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad en relación a las mismas y el Ayuntamiento le devolverá la garantía constituida y le reintegrará en su caso, los gastos anticipados antes de seis meses desde la finalización del plazo de garantía.

Artículo 52.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

1. Una vez aceptada la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía y con las excepciones previstas en la Normativa Urbanística o en el Planeamiento. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación disponga otro régimen.
2. El Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito. El convenio urbanístico, además de cumplir lo dispuesto en los artículos 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo modificado por Decreto 45/2009, debe contener lo siguiente:
 - El alcance de la colaboración de los propietarios en la conservación y mantenimiento de la urbanización, que puede ser total o parcial.
 - La duración del compromiso de colaboración de los propietarios no puede ser inferior a 4 años ni superior a 10, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

La firma del convenio determina para los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás Administraciones públicas que lo sean, la obligación de constituir una Entidad de Conservación y de permanecer integrados en la misma en tanto esté vigente el convenio, según lo dispuesto en los artículos 192 a 196 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009, para las entidades urbanísticas colaboradoras y a las siguientes reglas específicas:

- La cuota de conservación de cada propietario debe ser proporcional al aprovechamiento que se les adjudique. En los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, la cuota se distribuye entre los propietarios conforme a la normativa sobre propiedad horizontal.
- En los estatutos de la Entidad de Conservación debe constar que la cuota de conservación adecuada genera a favor de la Entidad, además de los recargos e intereses fijados en el Reglamento General de Recaudación, el devengo del interés legal del dinero más dos puntos.
- Una vez transcurrido el plazo de vigencia señalado en el Convenio, si el mismo no se renueva, procede la disolución de la Entidad.

Artículo 53.- CANON O GARANTÍA DE URBANIZACIÓN.

Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística o bien que se decida el acondicionamiento o ejecución de instalaciones urbanas en zonas degradadas o de asentamiento irregular, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de un canon de urbanización a los propietarios a los que correspondan dichos gastos, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

- a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.
- c) Los propietarios afectados deben abonar el canon que les corresponda dentro del mes siguiente a la notificación individual de su liquidación. Vencido dicho plazo y las prórrogas que justificadamente acuerde conceder el Ayuntamiento, el mismo puede proceder a la exacción del canon mediante el procedimiento administrativo de apremio.
- d) El Ayuntamiento puede acordar conceder aplazamientos o fraccionamientos del pago conforme a la normativa sobre recaudación, salvo a los propietarios que hayan solicitado licencia para ejecutar las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento sobre sus terrenos antes de la total ejecución de la actuación.

CAPITULO 4. PROCEDIMIENTO Y GESTION EN SUELO URBANO**Artículo 54.- CONSIDERACIONES PREVIAS.**

1. El suelo clasificado como Urbano se divide en dos categorías de acuerdo con el artículo 12.1.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el apartado b) de este mismo artículo modificado por la Ley 4/2008: Consolidado y No Consolidado.
2. La totalidad del suelo clasificado como urbano y susceptible de ser edificado se puede desarrollar mediante actuaciones aisladas en el Suelo Urbano Consolidado y mediante actuaciones integradas en el Suelo Urbano No Consolidado.
3. En el primer caso se trata de parcelas aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento o que pueden alcanzar tal estado mediante actuaciones aisladas.
4. Las actuaciones aisladas tienen como objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar, si no la tuvieran, o bien ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
5. La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el artículo 69.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el artículo 210 del Reglamento de Urbanismo. Asimismo, se han delimitado unas áreas, denominadas Unidades de Normalización de Fincas (U.N.), que son terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado en los que es necesario realizar operaciones urbanísticas previas a su edificación. En estas Unidades se actuará aplicando los criterios que se fijan en las correspondientes fichas y según determina el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
6. Las actuaciones integradas necesitan, previa posibilidad de edificación, cumplir las condiciones impuestas por el planeamiento general y de desarrollo mediante uno de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.

Artículo 55.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. En los casos de actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación del artículo 17.1.b) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, el aprovechamiento materializable es el que resulte de aplicar a la superficie bruta el 90% del aprovechamiento medio del sector.
2. En las fichas de los sectores se fija la densidad máxima de edificación y de población permitida en cada caso, así como el porcentaje de reserva para vivienda protegida. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector tendrá que fijar el aprovechamiento medio del mismo, conforme a lo dispuesto en esta normativa y en el artículo 107 del RUCyL.
3. En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la superficie bruta de la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico. No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90% del incremento.

Artículo 56.- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. El Suelo Urbano No Consolidado se ha agrupado en Sectores, reflejados en los planos de ordenación y desarrollados en las correspondientes fichas, con el fin de dar cumplimiento a todos o parte de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del área delimitada.
2. Para el desarrollo de los sectores, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que establezca la ordenación detallada de los mismos, a excepción de los que desde el P.G.O.U. se establece la ordenación detallada.
3. Se pueden producir ligeros reajustes en las superficies totales, en función de la adaptación material a la realidad física de los predios, siempre y cuando estos reajustes no desvirtúen la ordenación general.

Artículo 57.- GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS (U.N.)

Las actuaciones aisladas de normalización de fincas pueden desarrollarse:

- a)- Mediante gestión pública, asumiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el artículo 67.1 de la Ley 5/99
- b)- Mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador los propietarios u otras personas que adquieran dicha condición conforme a lo previsto en la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008.

CAPÍTULO 5. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

Artículo 58.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

El presente Plan General clasifica una serie de terrenos como SUELO URBANIZABLE (SUR), constituido por los terrenos cuya transformación en Suelo Urbano se considera adecuada a las previsiones del Planeamiento Urbanístico, y que a tal efecto se agrupará en ámbitos denominados Sectores.

En todo caso, todo el suelo clasificado como Suelo Urbanizable, tiene regulado su uso global, así como la densidad máxima aplicable y demás determinaciones recogidas por los artículos 36 y 38 de la Ley 5/99, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y por los artículos 86 y 101 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009, así como la superficie de Sistemas Generales adscritos a los efectos de su obtención.

Artículo 59.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del término municipal que el Plan General destina a ser soporte del futuro crecimiento urbano previsible, siempre y cuando cumpla las condiciones señaladas en el artículo 13 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008.
2. El Suelo Urbanizable se agrupa en Sectores delimitados y recogidos en los correspondientes planos de ordenación y en las correspondientes fichas, en las que se regulan las determinaciones de ordenación general.
3. La delimitación de los sectores podrá ser modificada según lo dispuesto en la legislación vigente. En la medida de lo posible, los límites de cada sector seguirán los límites de carreteras, caminos, propiedades o accidentes naturales.
4. El Suelo Urbanizable se desarrollará de acuerdo a lo establecido en el presente Plan General y en la legislación vigente.
5. En algunos casos el propio Plan General establece la ordenación detallada de algún Sector. En el resto de los casos ésta se establecerá posteriormente mediante un Plan Parcial, que deberá referirse a un sólo Sector de Suelo Urbanizable.
La gestión del mismo se llevará a cabo mediante el sistema de actuación, que será el que determine el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el artículo 74.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 60.- TIPOS DE SUELO URBANIZABLE.

Las presentes Ordenanzas clasifican como Suelo Urbanizable una serie de terrenos que en función de su uso global predominante se califican como:

- Suelo Urbanizable Residencial.
- Suelo Urbanizable Industrial.
- Suelo Urbanizable Equipamiento

Artículo 61.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. Este Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a cada sector delimitado en el Plan General, los cuales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en este Plan y a la legislación vigente.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Urbanizable, integrado por los terrenos interiores al ámbito delimitado y los Sistemas Generales que se deban adscribir a los efectos de la gestión posterior. En el caso de que no esté definida la situación específica de los sistemas generales a adscribir, se hará una consulta al Ayuntamiento para determinar su situación.
3. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto al Plan General, tanto el reajuste de la superficie a la realidad física como el ligero cambio de límites de las parcelas que, por error de planimetría hayan podido quedar fuera del sector, no admitiéndose cambios de parcelas provenientes de procesos de parcelación o agrupación a este fin. Ello no debe suponer modificación del mismo ni de su densidad máxima y sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos por el Plan General dentro del ámbito del sector.

Artículo 62.- DERECHOS.

1. El derecho a la transformación de la naturaleza del suelo y el derecho a edificar forma parte del contenido básico esencial de la propiedad del suelo, y requieren la aprobación para cada sector de Suelo Urbanizable del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos urbanísticos. Su ejercicio se condiciona a lo establecido en la normativa urbanística y en el presente Plan General.
2. Los propietarios de sectores de Suelo Urbanizable tendrán derecho al 90% del Aprovechamiento Medio sobre la superficie total del sector, según establezca la legislación vigente.

Artículo 63.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Hasta el momento en que se apruebe el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, sobre un Suelo Urbanizable, se aplicará el régimen del Suelo Rústico Común.
2. En Suelo Urbanizable hasta que se apruebe el instrumento citado en el apartado anterior, podrán autorizarse los usos excepcionales citados en el artículo 23 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, que sólo se autorizarán con carácter provisional, y si cuando se apruebe la ordenación detallada, resultaran incompatibles con ella, habrán de cesar con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, disponiendo de plazo hasta la entrada en vigor del Proyecto de Actuación.

CAPITULO 6. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.**Artículo 64.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

1. El Plan General clasifica como Suelo Rústico aquellos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial y aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc.
Igualmente se clasifican como Suelo Rústico aquellos otros que no se clasifiquen como urbano o urbanizable ya que conforme a los criterios señalados en la Ley y en el Plan se consideran inadecuados para la urbanización y para el desarrollo urbano.
2. La delimitación de las distintas categorías de Suelo Rústico viene reflejada en el plano PO.1 de clasificación del Suelo.

Artículo 65.- CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

1. En el suelo clasificado como Rústico por el Plan General se distinguen seis categorías en función de los factores que motivan su clasificación como tal, con el fin de establecer las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora del medio, adecuando la protección a las características específicas de los terrenos:
 - Suelo Rústico Común.
 - Suelo Rústico de Protección Natural.
 - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.
 - Suelo Rústico de Protección Cultural
 - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
 - Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
2. Además de lo dispuesto en este Plan General para cada uno de los tipos de protección señalados, algunos se encuentran afectados por lo dispuesto en su Normativa específica: sobre carreteras, vías pecuarias, montes protegidos, caminos rurales, aguas, medio ambiente o legislación sobre ordenación del territorio.
En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.
3. En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios de suelo rústico tiene derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica pudiendo destinarlos a cualquier uso no constructivo de los contemplados en el artículo 56 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a excepción de los derechos excepcionales señalados en estas ordenanzas. A efectos de edificatorios las viviendas prefabricadas y otras instalaciones afines tienen la misma consideración de construcción que las edificaciones de construcción tradicional.

Artículo 66.- NÚCLEO DE POBLACIÓN A EFECTOS DEL SUELO RÚSTICO.

1. Se entenderá como núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de dotaciones urbanísticas comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica y sistema de accesos varios, que son las características de las áreas urbanas consolidadas.
2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación que se propone se encuentra presumiblemente con alguna de las siguientes características:
 - a. Cuando la edificación que se proyecta no esté declarada de interés público o social, tenga carácter residencial y diste a menos de 200 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano definido por el P.G.O.U.
 - b. Cuando con la nueva construcción se supere una cuantía de 4 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 200 metros de radio o 400 m. de

diámetro, y con el centro de la circunferencia situado en la vivienda que se pretende edificar.

3. Para este cómputo se excluirán las edificaciones situadas en núcleos urbanos delimitados por el presente P.G.O.U., además de aquellas edificaciones situadas en zonas clasificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional y Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificado por la Ley 4/2008 en los supuestos en los que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 67.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.

1. En Suelo Rústico queda prohibido realizar parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.
2. Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas.

TÍTULO IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

CAPITULO 1. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 68.- OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

Toda actuación urbanística en el término municipal de Béjar, habrá de perseguir los objetivos señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y en su Reglamento, que se concretan en la Memoria Vinculante de este Plan General. Dicha Memoria resulta de obligada aplicación para la correcta interpretación del Plan.

Artículo 69.- REGLAMENTACIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

1. Este Plan General establece la ordenación detallada para todo el Suelo Urbano Consolidado y para algunos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable.
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que establezcan, completen o modifiquen la ordenación detallada habrán de utilizar todos o algunos de los términos y parámetros señalados en este Plan General, salvo que justificadamente se señalen otros nuevos que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Mantener o mejorar los niveles de calidad establecidos en la ordenación detallada de este Plan General.
 - b) Salvaguardar la normalización de terminología y criterios generales, evitando aquellos que pudieran dar lugar a equívocos en su interpretación.

Artículo 70.- PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable el plazo máximo para establecer la ordenación detallada será de ocho años.

Artículo 71.- UNIDAD URBANA.

Este Plan General engloba a todo el Suelo Urbano Consolidado en una única Unidad Urbana, que se corresponde con áreas de ordenación homogénea, Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable ya ejecutados o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas.

CAPITULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 72.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:
 - a) Urbano (en las categorías de Consolidado y No Consolidado).
 - b) Urbanizable.
 - c) Rústico (en sus diversas categorías).

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística.

Artículo 73.- CAMBIO DE CATEGORÍA.

1. Las parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que, en ejecución del planeamiento, lleguen a cumplir las condiciones exigidas para ser consideradas suelo urbano consolidado pasarán a esta clase y categoría de suelo.

2. Las parcelas de Suelo Urbano Consolidado en las que se pretenda modificar sustancialmente su ordenación detallada, o incurran en alguna de las causas señaladas en el artículo 26 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009 por las que deban ser categorizadas como Suelo Urbano No Consolidado, constituirán el correspondiente Sector de esa clase y categoría de suelo, tras la pertinente modificación de este Plan.

CAPITULO 3. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 74.- CONCEPTO.

Se entiende por Sistemas Generales las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.

Artículo 75.- TITULARIDAD.

1. Todos los terrenos calificados como Sistemas Generales por este Plan General podrán ser de titularidad pública o privada a los efectos de su desarrollo y gestión posterior; si bien todos ellos estarán al servicio de toda la población.
2. Tanto en el texto como en la documentación gráfica se señalan los sistemas generales existentes y los que deben de ser obtenidos por el Ayuntamiento, bien para que él los desarrolle, o bien para cedérselos a otras administraciones o instituciones de servicio público.
3. Dentro de este grupo se incluyen terrenos que siendo ya propiedad del Ayuntamiento hayan sido obtenidos de forma onerosa: compra, expropiación, etc.

Artículo 76.- OBTENCIÓN.

1. La forma de obtención de estos Sistemas Generales por el Ayuntamiento será mediante alguna de las siguientes modalidades:
 - a) A través de cesión contenida en el Proyecto de Actuación que desarrolle un sector.
 - b) Por expropiación.
 - c) Por ocupación directa (artículo 93 Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).
2. Igualmente se podrá anticipar el uso de los terrenos por parte del Ayuntamiento, mediante el establecimiento de un convenio urbanístico, entre el propio Ayuntamiento y el titular de los terrenos.

Artículo 77.- DERECHOS.

1. Los propietarios de los terrenos calificados como Sistemas Generales tendrán derecho a integrarse en una Unidad de Actuación de un Sector y a que en ella se les reconozca un aprovechamiento urbanístico igual al que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
2. Cuando el Ayuntamiento opte por la expropiación y no esté determinado el aprovechamiento medio del sector en el que está incluido el Sistema General objeto de la expropiación, se considerará a efectos de valoración que su aprovechamiento es el promedio de los que estuviesen fijados por los sectores con aprovechamiento lucrativo.

Artículo 78.- ADSCRIPCIÓN.

1. Todos los sistemas generales que deban ser adquiridos por el Ayuntamiento deberán adscribirse a un Sector de Suelo Urbanizable.
2. Esta adscripción concreta no la realiza el Plan General por razones obvias de oportunidad; ésta se deberá realizar durante la tramitación del desarrollo de cada sector y tendrá dos fases. En la aprobación definitiva del Plan Parcial se incluirá una adscripción provisional de los Sistemas Generales; que será definitiva cuando se presente el Proyecto de Actuación.

Artículo 79.- CRITERIOS DE ADSCRIPCIÓN.

Cada uno de los sectores que se desarrollen propondrán los sistemas generales que quiera adscribir, hasta alcanzar la superficie que necesita; el Ayuntamiento, en función de sus necesidades más inmediatas o previstas, aceptará dichos sistemas o fijará otros alternativos, en función de los siguientes criterios:

- a) En cada momento se dará preferencia a aquellos terrenos necesarios para ejecutar obras de infraestructuras o equipamientos que el Ayuntamiento u otras Administraciones tengan previsto.
- b) Un segundo orden de preferencia lo constituirán los terrenos que supongan una continuación directa de otros sistemas generales ya obtenidos. En este sentido se potenciará la obtención de manera continuada (físicamente) de los diferentes sistemas generales, frente a actuaciones dispersas.
- c) Finalmente, y ante dos o varias alternativas de terrenos que cumplan las premisas anteriores, se dará preferencia a aquellos terrenos que sean propiedad de los titulares de los terrenos del sector, y en caso de varios propietarios, en forma proporcional a la superficie que cada uno tenga en el sector.

Artículo 80.- CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

El Plan General asigna una determinada superficie de terreno calificado como sistemas generales a cada sector de suelo urbanizable; esta superficie debe entenderse como “aproximada” y deberá ajustarse en función de la superficie real del sector y de los parámetros urbanísticos que el Plan fija para cada sector, aplicando las siguientes fórmulas:

$$Ss \times e = Ed$$

$$Ss \times Am = AT$$

$$Ed - AT = ASG$$

$$SSG = ASG/Am$$

Donde:

Ss = superficie del sector

e = índice de edificabilidad

Ed = edificabilidad total del sector

Am = aprovechamiento medio máximo del sector

AT = aprovechamiento total del sector

ASG = aprovechamiento de los sistemas generales

SSG = superficie de los sistemas generales

Artículo 81.- SEGREGACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los terrenos calificados como sistemas generales sólo podrán segregarse por dos motivos:

- a) Aquellos sistemas generales que deban ser adquiridos por el Ayuntamiento podrán segregarse a los afectos de ser adscritos a los diferentes sectores para su obtención.
- b) Tanto los que sean de titularidad privada como los públicos ya obtenidos podrán segregarse para proceder a su ejecución, una vez aprobada su ordenación detallada.

Artículo 82.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Previo a la ejecución de los distintos Sistemas Generales será preciso que estén ordenados mediante el propio Plan General o figura de planeamiento de desarrollo habilitada para ello. Una vez ordenados se podrán ejecutar directamente mediante los distintos proyectos de urbanización o de edificación.

2. En el diseño de los Sistemas Generales debe tenerse en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El Sistema General de vías públicas debe diseñarse con el objetivo de favorecer el desarrollo y ampliación del transporte público y de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales, procurando reducir el impacto contaminante del tráfico motorizado.
 - b) El Sistema General de servicios urbanos debe diseñarse con los objetivos de: asegurar la funcionalidad, eficiencia y accesibilidad de los servicios y su planificación coordinada con las demás determinaciones del planeamiento urbanístico, atendiendo a su más fácil ampliación futura; garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente; y promover el drenaje natural, el uso de energías renovables, el uso compartido de las infraestructuras y su canalización subterránea, así como su integración ambiental.
 - c) El Sistema General de equipamiento debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población.

Artículo 83.- CONDICIÓN GENERAL DE EDIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afectan. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad existente, y son autorizables, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse por su carácter monumental o relación de las parcelas colindantes, incrementos de las mismas.
2. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales propuestos se atenderán a las determinaciones generales propias de los usos previstos, en lo que no contradigan a lo específicamente señalado en este Plan.

Artículo 84.- RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales, tanto existentes como los que este Plan General propone, son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES		SUPERFICIE (m ²)
01	Iglesia de Santiago	365,70
02	Colegio de la Antigua	973,77
03	Iglesia Santa María	836,53
04	Museo Judío	170,26
05	Museo Textil	8.185,64
06	Palacio Ducal (Instituto ESO)	7.382,83
07	Edificio del INEM	367,87
08	Ayuntamiento	523,68
09	Iglesia San Salvador	695,69
10	Escuela Taller "El Castañar"	1.106,78
11	Colegio Nuestra Señora del Castañar	1.463,81
12	Museo Mateo Fernández	857,64
13	Teatro	1.122,94
14	Centro municipal de Cultura- Escuela de música	4.168,13
15	Mercado	916,01
16	Iglesia de San Juan	986,53
17	Colegio	4.787,51
18	Diputación de Salamanca	804,82
19	Hospital Virgen del Castañar	1.099,68
20	Edificio Correos	417,77

NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BÉJAR

21	Colegio María Auxiliadora	1.969,71
22	Hogar del Pensionista	488,11
23	Policía Nacional	200,95
24	Iglesia Nuestra Sra. del Castañar	8.970,71
25	Plaza de toros	3.075,94
26	Escuela de la Naturaleza	834,40
27	Instituto FP Río Cuerpo de Hombre en Calle Zúñiga Rodríguez	1.792,87
28	Estación de autobuses	3.529,56
29	Juzgados	310,48
30	Escuela Universitaria	1.722,87
31	Polideportivo	861,42
32	Colegio	650,35
33	Residencia Universitaria	2.076,67
34	Instituto ESO Río Cuerpo de Hombre en Calle Cordel de Merinas	12.269,80
35	Colegio Marqués de Valero	8.455,16
36	Iglesia de San Miguel	2.446,78
37	Cementerio	11.514,34
38	Pista de Patinaje y Parque Infantil	4.120,30
39	Centro profesores	245,72
40	Polideportivo (campo fútbol, piscinas, pabellón)	18.075,60
41	Cruz Roja	314,51
42	Cuartel de la Guardia Civil	1.579,56
43	Iglesia de Ntra. Sra. Del Pilar y San José	1.333,44
44	Piscinas Municipales	3.304,08
45	Centro infantil Francisco de Arias	2.557,23
46	Centro minusválidos, edificios municipales	18.063,01
47	Colegio María Díaz	5.732,49
48	Pistas de tenis	31.110,00
49	Parque de Bomberos	1.954,07
50	Albergue juvenil Llano Alto	37.231,55
51	Vertedero	59.700,00
Total SSGG Equipamientos existentes		283.724,97

EQUIPAMIENTOS PREVISTOS		SUPERFICIE (m²)
01	Cementerio Nuevo	37.432,00

TOTAL EQUIPAMIENTOS (EXISTENTES + PREVISTOS)	321.156,97
MÍNIMO SEGUN RUCyL	166.270,00

ESPACIOS LIBRES EXISTENTES		SUPERFICIE (m²)
01	Jardín de "El Bosque"	332.734,16
02	Monte Mario	47.584,39
03	Parque de la Corredera	12.801,01
04	Parque de Santa Ana	22.605,11
05	Plaza Mayor	1.707,52
06	Parque "La Antigua"	5.160,01
07	Parque "Fuente del Duque"	73.324,29
08	El entorno de las murallas	82.221,98
09	Parque fluvial	147.654,26
10	El Castañar	76.334,09

TOTAL ESPACIOS LIBRES (EXISTENTES + PREVISTOS)	802.126,82
MÍNIMO SEGUN RUCyL	166.270,00

SERVICIOS URBANOS EXISTENTES		SUPERFICIE (m²)
01	Depuradora	18.072,23
02	Subestación eléctrica	20.624,04
03	Depósitos de agua	2.108,08
04	Antena	950,00
05	Matadero	22.490,00

TOTAL SERVICIOS URBANOS (EXISTENTES + PREVISTOS)		64.244,35
---	--	------------------

VIARIOS PREVISTOS		SUPERFICIE (m²)
01	Camino de Béjar a Valdesangil	12.320,00

TOTAL VIARIOS PREVISTOS		12.320,00
--------------------------------	--	------------------

CAPITULO 4. REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES

Artículo 85.- DEFINICION Y RELACION DE USOS GLOBALES.

1. El uso global constituye la base de la zonificación de usos en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sin ordenación detallada.
2. A los efectos de este Plan se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de los distintos usos básicos definidos en esta normativa.
3. Relación de usos globales:
 - Residencial (RM)
 - Industrial (IN)
 - Equipamiento (EQ)
4. Además de estos, se podrán introducir otros nuevos usos globales mediante las modificaciones pertinentes.
5. El índice de variedad urbana se señala en las condiciones de cada uso global, limitando el porcentaje máximo del uso predominante o estableciendo unos porcentajes mínimos para otros usos compatibles.

Artículo 86.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

Se declaran compatibles en un mismo sector todos los usos básicos, sin perjuicio de respetar en cada manzana las incompatibilidades establecidas en estas Normas para los usos básicos y pormenorizados.

Artículo 87.- CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.

Se definen los siguientes usos globales:

1. RESIDENCIAL (RM):
 - Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.
 - Mínimo porcentaje de usos básicos residenciales sobre la edificabilidad total: 50%, máximo 90%.
2. INDUSTRIAL (IN):
 - Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.
 - Mínimo porcentaje de los usos básicos de *industria, taller o almacén* sobre la edificabilidad total: 60%, máximo: 80%.
 - La edificabilidad de todos los usos residenciales no podrá superar el 20% del total.
3. EQUIPAMIENTO (EQ):
 - Podrá estar constituido por todos los usos básicos, con las condiciones de compatibilidad entre usos básicos contenidas en esta normativa.
 - Mínimo porcentaje de los usos básicos de *Colectivo y Recreo, ocio y expansión* sobre la edificabilidad total: 60%

CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**Artículo 88.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**

1. Los sectores con uso predominante residencial deberán cumplir los parámetros establecidos en legislación urbanística, así como la reserva de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública (en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable), tal y como establece el artículo 38.2.b) de la Ley 5/99 modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
2. La ordenación detallada de los sectores establecerá una parcelación conforme a las condiciones de parcela mínima fijadas por esta normativa.
3. Se deberán tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetando los cauces y canales (aunque se pueda modificar justificadamente su trazado) y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana, como establecen el artículo 36.2.b) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo.

Artículo 89.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SECTORES.

1. A efectos de reparto de beneficios y cargas, se determinarán razonadamente los coeficientes de ponderación correspondientes a los distintos usos.
2. El objetivo de los coeficientes de ponderación es comparar la rentabilidad de los distintos usos compatibles con el predominante, cuyo coeficiente es la unidad. La legislación establece que en defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entenderá que su coeficiente es la unidad, lo que equivaldría a asignar el mismo reparto en las cargas y beneficios de la actividad urbanizadora sea cual sea el destino final del uso del suelo.

Artículo 90.- SUELO DE CESIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

1. Aquel suelo calificado como de cesión de infraestructuras dentro de los diferentes Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, se cederá libre y gratuitamente al organismo de la Administración que deba ostentar legalmente su titularidad en el momento de la aprobación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial correspondiente; o si dicho organismo precisase de estos terrenos antes del desarrollo del Sector, los obtendrá por ocupación directa.
2. Estos terrenos de cesión de infraestructuras podrán destinarse a Espacio Libre Público y/o viario del sector, ya sea viario interno o de conexión con la red viaria exterior, o cualquier otro fin al que estuvieran afectos.

Artículo 91.- DENSIDAD DE EDIFICACIÓN

1. La densidad máxima edificatoria o edificabilidad máxima para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, será la señalada para cada uno de ellos en este Plan General, no pudiendo superar lo dispuesto en el artículo 36.1 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
2. En las fichas de los sectores se señala la densidad de edificación por medio del índice de edificabilidad máxima, medido en m^2/m^2 .
3. Para los Sectores cuya ordenación detallada mantiene o asume este Plan General, las

densidades máximas permitidas coinciden con las reflejadas en plano o derivadas de los parámetros fijados por su instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 92.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. En aplicación de la legislación vigente, se delimitan una serie de sectores en el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano No Consolidado, debiéndose establecer en el momento de su ordenación detallada el Aprovechamiento Medio de los mismos.
2. Se calcula el Aprovechamiento Medio dividiendo el Aprovechamiento Lucrativo Total del área, expresado en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles con los coeficientes de ponderación, entre la superficie total del ámbito.
3. El uso predominante será el uso global que establezca para cada sector la correspondiente ficha, en función del uso pormenorizado asignado por el Plan a los diferentes ámbitos. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte, establecerá distintos coeficientes de forma justificada.
4. El aprovechamiento que corresponde a los propietarios será el definido en la legislación vigente para cada tipo de suelo o el definido en el presente Plan.

Artículo 93.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. La ordenación detallada y las ordenanzas se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) La altura máxima de la edificación en cada uno de los sectores será la especificada en las fichas y en esta normativa.
 - b) Relación Alto- Ancho: La altura total de la edificación no podrá superar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre público.
2. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante, quedando expresamente prohibida la colocación de materiales no tradicionales como placas de uralita y paneles de chapa.

Artículo 94.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

El diseño de los espacios libres y equipamientos deberá seguir lo dispuesto en los artículo 42.2.a) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008, asegurando la máxima conexión peatonal posible entre los mismos.

Artículo 95.- DISEÑO DEL VIARIO.

1. La red de vías públicas se diseñará de acuerdo con las necesidades del transporte público y los recorridos peatonales, según los criterios del presente documento.
2. La red viaria interna presentará al menos 2 niveles de jerarquización, así como permeabilidad adecuada, evitando tramos de vía superiores a 400 m en planes industriales ó 250 m en planes residenciales. De forma complementaria a esto, no se admitirán frentes continuos de fachada edificada que superen los 100 m y los 80 m respectivamente en planes industriales y residenciales.

3. Reservas de aparcamiento: deberán preverse dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2.b) de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008.
4. Al menos un 50% de la longitud del nuevo viario contará con arbolado de alineación. Se plantarán especies autóctonas y de suficiente entidad.

CAPÍTULO 6.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 96.- S.U.N.C. 01

- o Se trata de un sector situado al este del núcleo urbano de Fuentebuena.
- o Ordenación general:
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- o Determinaciones de ordenación detallada:
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25 m² de suelo por cada 100 m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- o Condiciones para el planeamiento de desarrollo:
 - Altura máxima: B+I. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, Rex.

Artículo 97.- S.U.N.C. 02

- o Se trata de un sector situado al sureste del núcleo urbano de Fuentebuena.
- o Ordenación general:
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- o Determinaciones de ordenación detallada:
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a

de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

- Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- Condiciones para el planeamiento de desarrollo:
 - Altura máxima: B+I. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, Rex.

Artículo 98.- S.U.N.C. 03

- Se trata de un sector situado al sur del núcleo urbano de Fuentebuena.
- Ordenación general:
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- Determinaciones de ordenación detallada:
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- Condiciones para el planeamiento de desarrollo:
 - Altura máxima: B+I. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, Rex.
 - Se deberá urbanizar el vial central con la anchura señalada en fichas.

Artículo 99.- S.U.N.C. 04

- Se trata de un sector de poca superficie situado al norte del núcleo urbano de Valdesangil.
- Ordenación general:
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial

- Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- Determinaciones de ordenación detallada:
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- Condiciones para el planeamiento de desarrollo:
 - Altura máxima: B+I, para no perder las visuales hacia los montes cercanos. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, Rex.
 - Se deberá urbanizar el vial central con la anchura señalada en la ficha correspondiente.

Artículo 100.- S.U.N.C. 05

- Sector situado al sur del casco urbano de Valdesangil, entorno a la carretera de acceso desde Béjar.
- Ordenación general:
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+I, para no perder las visuales hacia los montes cercanos. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, Rex.

Artículo 101.- S.U.N.C. 06

- o Sector industrial junto a los polígonos de Béjar Industrial I y II.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: industrial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 20% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: --
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: --
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.

Artículo 102.- S.U.N.C. 07

- o Sector situado al suroeste del casco urbano de Béjar, completando la trama urbana existente.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-40 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según normativa.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- o *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- o *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+IV. En equipamientos públicos se podrá aumentar la altura, siempre que se justifique convenientemente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, RA.

Artículo 103.- S.U.N.C. 08

- o Se delimita este sector, con terrenos de propiedad ADIF, en base a la estimación de una alegación en la que solicitan la inclusión de los mismos dentro de un PERI. Se cree conveniente delimitar un nuevo sector de suelo urbano no consolidado de uso equipamiento, en el cual y mediante un Estudio de Detalle se establezca una nueva ordenación.

- *Ordenación general:*
 - Uso global: Equipamiento, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.

- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25 m² de suelo por cada 100 m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos una de ella de uso público.

- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+III. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.

Artículo 104.- S.U.N.C. 09

- Este Sector se delimita en un conjunto de terrenos situados entre el Valle de Las Huertas y la Carretera de Salamanca, junto al suelo clasificado como Equipamiento por situarse la estación de tren.

- *Ordenación general:*
 - Uso global: Residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-50 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.

- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.

- o *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+III hacia la carretera de Salamanca y B+V en la zona más baja, hacia el Valle de las Huertas. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RC, RA, RH.

Artículo 105.- S.U.N.C. 10

- o Se trata de un sector situado junto al casco histórico, en una situación de gran centralidad en el municipio. Este sector es el antiguo PERI Z1 del Plan General anterior. Hasta hace poco tiempo ya contaba con ordenación detallada aprobada, si bien recientemente ha sido anulada por los tribunales, por lo que se delimita un sector de suelo urbano no consolidado de uso residencial.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: Residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-50 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.

Artículo 106.- S.U.N.C. 11

- o Sector de suelo urbano no consolidado formado por tres zonas (sector discontinuo), cuya ordenación detallada se establece en este Plan General, por tratarse de un área estratégica y de gran centralidad dentro del municipio.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: Incluida
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-50 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
 - Se establece como condición de ORDENACIÓN GENERAL la obligatoriedad de que las cesiones de sistemas locales que se sitúen en la zona de las huertas sean las suficientes para cumplir con los estándares del RUCYL en relación con la edificabilidad residencial que se distribuye en esta zona. Las cesiones de sistemas locales previstos en la Isla de la Aliseda y en la Hispano Textil serán a mayores.

Artículo 107.- S.U.N.C. 12

- Este Sector, junto con el SUNC 13, están situados al sur de la Carretera de Salamanca, junto al viario de acceso al monte de El Castañar.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: Residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25 m² de suelo por cada 100 m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+I. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación para el uso residencial: RH, RU, Rex.

Artículo 108.- S.U.N.C. 13

- Este Sector, junto con el SUNC 12, están situados al sur de la Carretera de Salamanca, junto al viario de acceso al monte de El Castañar.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

- Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+I. Se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación para el uso residencial: RH, RU, Rex.

Artículo 109.- S.U.N.C. 14 y S.U.N.C. 15

- Ambos Sectores están situados al sur de la Carretera de Salamanca, junto al viario de acceso al monte de El Castañar.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: Residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+I. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RU, Rex, RH.

Artículo 110.- S.U.N.C. 16

- Se delimita este sector en el centro del casco urbano, limitado por el Río Cuerpo de Hombre y por la Carretera a Ciudad Rodrigo
- *Ordenación general:*
 - Uso global: Residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: Incluida
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-50 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.

- o *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Según la ordenación detallada recogida en el Anexo 3

Artículo 111.- S.U.N.C. 17

- o Este Sector se delimita en Palomares de Béjar, al norte de la carretera de acceso y limitado por esta vía y por el Río Riofrío.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-40 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- o *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- o *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+III. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.

Artículo 112.- S.U.N.C. 18

- o Este Sector se delimita en Palomares de Béjar, al sur de la carretera.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,75 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-50 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- o *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

- Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+IV. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RC, RA.

Artículo 113.- S.U.N.C. 19

- Se delimita este Sector, junto con el SUNC 20, al suroeste del casco urbano de Palomares de Béjar, para completar la trama urbana existente en la actualidad y mejorar las conexiones viarias actuales.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial.
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+II. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, RT.
 - Se deberá mantener la alineación señalada en el plano.
 - Se deberá prever la conexión con el Sector 20 colindante.

Artículo 114.- S.U.N.C. 20

- Se delimita este Sector, junto con el SUNC 19, al suroeste del casco urbano de Palomares de Béjar, para completar la trama urbana existente en la actualidad y mejorar las conexiones viarias actuales.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,40 m²/m²

- Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-30 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 10% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
- Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
- Altura máxima: B+II. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, RT.
 - Los espacios libres públicos se situarán junto al río.
 - Se deberá prever la conexión con el Sector 19 colindante.

Artículo 115.- S.U.N.C. 21

- Se delimita este Sector en la zona del antiguo matadero, en el casco urbano de Palomares. Se entiende que estos terrenos, totalmente centrales al casco urbano deben tener un uso residencial una vez se desmantele el que ha sido matadero municipal y que en la actualidad se está construyendo junto al polígono industrial, al noroeste del casco urbano de Béjar.
- *Ordenación general:*
- Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-40 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
- Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
- Altura máxima: B+III. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.

- Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, RT.
- Se deberá prever la alineación señalada en el plano.

Artículo 116.- S.U.N.C. 22

- Se delimita el sector 22 de Suelo Urbano No Consolidado en el centro del casco urbano de Palomares y limitado por los tres principales viarios de acceso.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
 - Índice de edificabilidad o edificabilidad máxima en usos privados: 0,60 m²/m²
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-40 viv/ha
 - Usos compatibles y prohibidos: según ordenanzas.
 - Viviendas con protección pública: 30% de la edificabilidad residencial
 - Índice de variedad tipológica: mínimo 5% de la edificabilidad del Sector.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 25m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Altura máxima: B+III. En Equipamientos Públicos se podrá aumentar esta altura máxima, siempre que se justifique conveniente su necesidad.
 - Ordenanzas de edificación permitidas en usos residenciales: RH, RU, RT.
 - Se deberá prever la alineación señalada en el plano.

CAPÍTULO 7.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª.- Sectores de Suelo Urbanizable

Artículo 117.- SECTOR SUR 01 “LA SOLANILLA”.

- o *Sector de suelo urbanizable de uso industrial delimitado como consecuencia de la importante demanda de suelo industrial generado.*
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: Industrial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años
 - Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/ha
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Adscripción de Sistemas Generales: la señalada en la correspondiente ficha.
 - Actuaciones asignadas: AB-01 y SA-01
- o *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 35m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.
- o *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Ordenanzas de edificación en uso industrial: IP.
 - Altura máxima permitida: B+III (20,00m)
 - Se creará una banda de espacios libres a lo largo de la carretera.

Artículo 118.- SECTOR SUR 02 – APP “LA CONDESA”.

- o El planeamiento urbanístico en esta zona se ha tramitado mediante una modificación puntual del anterior Plan General en la que se daba la ordenación detallada para el sector. Esta modificación puntual está aprobada definitivamente, **al igual que el Plan Parcial** y Proyectos de Actuación y Urbanización y en el momento de redacción de este documento se están realizando las obras de urbanización.
- o *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial.
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: ya establecido.
 - Densidad de edificación máxima: : 3.398,50 m²/ha.
 - Índice de variedad de uso: >10% de la edificabilidad del Sector
 - Densidad de población: 20-22,84 viv/ha
 - Índice de variedad tipológica: >20% de la edificabilidad del Sector
 - Índice de integración social (Viviendas con protección): >10% de la edificabilidad residencial
 - Adscripción de Sistemas Generales: --

- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Según planeamiento aprobado

Artículo 119.- SECTOR SUR 03 – OD “LA GLORIETA”.

- Se trata de un nuevo sector de suelo urbanizable, clasificado como tal mediante una modificación puntual tramitada con anterioridad a este Plan General.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años
 - Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 6.000 m²/ha
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial
 - Densidad de población: 20-28 viv/ha
 - Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del Sector
 - Adscripción de Sistemas Generales: la señalada en la correspondiente ficha.
 - Actuaciones asignadas: AB-02
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Las señaladas en la correspondiente ficha

Artículo 120.- SECTOR SUR 04 “EL JARDÍN”.

- Este sector de suelo urbanizable recoge los terrenos incluidos en el sector SUP nº 2 del PGOU vigente, modificando ligeramente su delimitación para excluir unas parcelas de la zona sudoeste, ya consolidadas.
- *Ordenación general:*
 - Uso global: residencial, con sus usos predominantes, compatibles y prohibidos, establecidos en esta normativa.
 - Plazo para establecer la Ordenación Detallada: 8 años.
 - Densidad de edificación o edificabilidad máxima en usos privados: 7.500 m²/ha
 - Índice de variedad de uso: 10% de la edificabilidad del Sector
 - Índice de integración social (Viviendas con protección): 30% de la edificabilidad residencial.
 - Densidad de población: 20-45 viv/ha
 - Índice de variedad tipológica: 20% de la edificabilidad del Sector
 - Adscripción de Sistemas Generales: la señalada en la correspondiente ficha.
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Para el conjunto de los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos públicos se deberá reservar 35m² de suelo por cada 100m² construibles, todos ellos de titularidad y uso público, de acuerdo con el Art. 42.2.a de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - Aparcamientos: se deberá reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m² construibles, al menos una de ella de uso público.

- *Condiciones para el planeamiento de desarrollo:*
 - Ordenanzas de edificación en uso residencial: RA, RH, RU.
 - Altura máxima permitida: B+II. Esta altura se podrá superar únicamente en casos excepcionales y debidamente justificados.

Artículo 121.- SECTOR SUR 05- APP “LA CERRALLANA”.

- Sector de suelo urbanizable de uso Equipamiento promovido por iniciativa municipal, en el cual se pretende situar el nuevo Parador Nacional, junto con otros equipamientos deportivos.
- La Modificación Puntual que clasificaba como urbanizable el Sector “La Cerrallana” se aprobó con fecha 31 de julio de 2003, mientras que **el Plan Parcial de dicho sector se aprobó** recientemente (26 de noviembre de 2008).
- *Ordenación general:*
 - Uso global: Equipamiento
 - Plazo para establecer la ordenación detallada: ya se ha establecido
 - Densidad de edificación máxima: 3.000 m²/ha
 - Índice de variedad de uso: > 10% de la edificabilidad del Sector
 - Adscripción de Sistemas Generales: --
- *Determinaciones de ordenación detallada:*
 - Según planeamiento aprobado

TITULO V. ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES.

Artículo 122.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. La ordenación detallada que se establece en este Título se aplicará en todo el Suelo Urbano Consolidado, y en los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada establece este Plan General.
2. En los ámbitos cuya ordenación detallada viene establecida por instrumentos asumidos, la ordenación señalada en el presente Título se aplicará en lo que se indique específicamente en alguno de los documentos de este Plan General o de forma complementaria en lo que aquéllos no establezcan.
3. En el resto de los Sectores, los instrumentos de planeamiento que establezcan su ordenación detallada habrán de utilizar los conceptos, parámetros y pautas del presente Título, salvo que justificadamente se adopten otros que mantengan o superen la calidad urbana que suponen, y no den lugar a equívocos en su aplicación.

Artículo 123.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

1. Los deberes urbanísticos definidos en el artículo 18 y 20 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008 deberán cumplirse en el plazo de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.
2. La declaración de ruina puede señalar un plazo menor para el cumplimiento de los deberes señalados en el apartado anterior.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 124.- REGLAMENTACION DE USOS Y CLASES DE USOS.

- 1.- La presente reglamentación de usos define el contenido y alcance de la ordenación detallada de los usos previstos en este Plan General, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en el mantenimiento o la sustitución de los usos existentes.
- 2.- La ordenación detallada de los usos se establece mediante dos clases de usos: básicos y pormenorizados.
 - a.) Usos básicos: Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad, contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios usos básicos en un mismo solar o edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en estas ordenanzas y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.
 - b.) Usos pormenorizados: Se definen como la agrupación de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de los usos en suelo con ordenación detallada.

Artículo 125.- USOS EXISTENTES: REGIMEN DE COMPATIBILIDAD.

1. Se consideran usos existentes aquellos que se estuviesen desarrollando de forma legal y fehaciente, con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de este Plan General.
2. En el caso de que sobre algún predio se esté desarrollando un uso que se pueda considerar como existente y que no estuviese permitido por esta normativa urbanística se podrá seguir desarrollando, siempre y cuando no se encuentre incluido en alguno de los supuestos considerados como fuera de ordenación.
3. Así mismo, se permitirán obras de mejora, reforma, consolidación y aquéllas que sean necesarias para adaptarse a la normativa específica vigente en cada momento, pero, no se permitirán las ampliaciones ni nuevas instalaciones.
4. El uso se considerará extinguido cuando cese la actividad del mismo sobre el predio afectado.

Artículo 126.- EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACION GENERAL

1. Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.
2. De forma general y en lo no regulado en el presente Plan General, serán de aplicación la legislación urbanística vigente, así como la normativa sectorial que le es de aplicación.

CAPÍTULO 3.- USOS BÁSICOS

Artículo 127.- RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.

A los efectos de este Plan General se consideran los siguientes usos básicos:

1. **Residencia familiar:** corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.
2. **Residencia colectiva:** corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.
3. **Comercio y servicios:** locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.
4. **Oficina:** locales en los que se desarrollan actividades administrativas y/o burocráticas, de carácter público o privado.
5. **Espectáculo y reunión:** locales de uso público donde se desarrollan actividades culturales y/o recreativas, tales como teatros, cines, salas de conferencias, de exposiciones, discotecas, salas de fiesta, etc...
6. **Hostelería:** locales de uso público donde se realizan actividades de restauración y de expedición de bebidas, tales como bares, restaurantes, bares musicales, mesones y similares.
7. **Taller:** locales destinados a la realización de trabajos manuales y/o mecánicos de pequeña o mediana envergadura, tales como oficios artesanos, reparación de vehículos, electrodomésticos, artes gráficas, obradores, joyería, hornos de panadería, montaje de piezas y similares.
8. **Industria:** edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materias primas; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución.
9. **Almacén:** locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materiales y mercancías en general, con posibilidad de venta a profesionales, aunque no al público en general.
10. **Garaje y estacionamiento:** locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.
11. **Gasolinera:** a efectos del Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos a motor.
12. **Colectivo:** espacios, edificios y locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.
13. **Recreo, ocio y expansión:** espacios libres destinados a los fines señalados. Pueden ser públicos o privados.
14. **Parque y jardín:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas ornamentales, que pueden ser públicos o privados.
15. **Viaro y comunicación:** espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.

16. **Servicios urbanos:** espacios, edificios y locales destinados a albergar servicios urbanos específicos, ya sean públicos o privados, de abastecimiento, saneamiento, energía, comunicaciones, y en general todos aquellos necesarios para complementar el desarrollo urbano.

Artículo 128.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.

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

- a) Desde los accesos comunes de edificios residenciales sólo se podrá dar acceso a locales de uso básico residencial y de oficinas, sin limitación de superficie; así como a locales destinados a otros usos compatibles, siempre que su superficie útil no supere los 300 m².
- b) Por encima de usos residenciales no se admite la existencia de otros usos, excepto despachos profesionales y trasteros vinculados a viviendas y locales.
- c) No se autorizará la existencia de discotecas, salas de fiestas o similares en edificios residenciales.
- d) Gasolineras: únicamente podrán establecerse estaciones de servicio en las travesías o en aquellas áreas determinadas por el planeamiento de desarrollo o el servicio de carreteras. En suelo rústico se podrán establecer estaciones de servicio de las carreteras o autovías, en las condiciones establecidas en los artículos que regulan esta clase de suelo.

Artículo 129.- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1. Todos los usos son compatibles con el de garaje y estacionamiento, siendo obligatorio que cada edificio cuente con un número mínimo de plazas de aparcamiento, según los distintos usos que se desarrollan en él.

Esta reserva de plazas de aparcamiento deberá resolverse en el interior de cada parcela privada, ya sea dentro del volumen edificado o sobre espacio libre no ocupado por la edificación.

2. En aquellas parcelas del casco urbano tradicional en que las condiciones del solar hagan imposible la disposición de plazas de aparcamiento sin grave pérdida o merma del aprovechamiento, se podrá disminuir el número de plazas exigible, pudiéndose llegar a la suspensión total de ellas. Esta circunstancia deberá ser justificada suficientemente en el proyecto con el que se solicite la licencia urbanística.
3. El número mínimo de plazas exigido para cada uso básico es el que figura en la siguiente relación; siendo el mínimo exigible en cada edificio el que resulte de la suma de las que corresponde a cada uso.

USO BÁSICO	Nº DE PLAZAS MÍNIMO
Residencia familiar	1 plaza por vivienda
Residencia colectiva	1 plaza por cada 5 habitaciones
Comercio y servicio	1 plaza por cada 200 m ²
Oficina	1 plaza por cada 200 m ²
Espectáculos-Reunión	1 plaza por cada 25 localidades
Hostelería	1 plaza cada 20 personas (1)
Talleres	1 plaza cada 200 m ²
Industria	1 plaza cada 250 m ²
Almacenes	1 plaza cada 200 m ²
Colectivo	1 plaza cada 200 m ²

(1) Solo exigible en edificios de uso exclusivo o cuando este uso coexista con usos básicos de carácter terciario y nunca vivienda. La capacidad del local a efectos de cumplimiento del estándar será la estimada a efectos del cumplimiento del DB-SI del CTE.

Artículo 130.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE VIVIENDA.

1. Compartimentación.

a) En lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción contarán con el siguiente programa mínimo: cocina-comedor, estancia, dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de bañera o ducha, lavabo e inodoro, que dispondrá de un cierre hidráulico mediante sifón o similar. Las dimensiones mínimas de las dos primeras piezas están en función de la superficie útil de la vivienda:

SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ESTANCIA	SUPERFICIE COCINA
$S \leq 50 \text{ m}^2$	12 m ²	6 m ²
$50 < S \leq 65 \text{ m}^2$	14 m ²	7 m ²
$65 < S \leq 75 \text{ m}^2$	16 m ²	9 m ²
$S > 75 \text{ m}^2$	18 m ²	10 m ²

- b) La estancia será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m.
- c) En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie mínima de 10,00 m², armario empotrado aparte, y tal que se pueda inscribir un círculo de 2,60 m. En el resto de los dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 2,20 m.
- d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 4,00 m². Si hubiese más cuartos de baño, estos otros podrán tener menor superficie.
- e) Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
- f) En viviendas de superficie igual o menor a 50 m² se autoriza la unión de cocina y/o dormitorio al salón, siempre que la superficie resultante de la unión sea igual o superior a la suma de las superficies mínimas correspondientes a cada pieza. Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá al menos 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de galería, terraza o balcón.
- g) En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo, ducha e inodoro.
- h) No se permitirán viviendas interiores. Para que una vivienda se considere exterior es necesario que las ventanas de la estancia o comedor y al menos un dormitorio estén en una fachada que dé a espacio exterior accesible (calle, plaza, o espacio libre).
- i) Todos los dormitorios, así como la cocina, abrirán luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación exterior, de viario o espacio libre, sea de uso público o privado.
- j) El acceso a baños no se realizará desde las estancias, dormitorios, cocinas ni comedores. Si la vivienda tiene más de un baño, al menos uno tendrá acceso por dependencia distinta a las señaladas, pudiendo el resto tener acceso desde los dormitorios.

- k) En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

2. Alturas.

- a) La altura libre interior de una vivienda será como mínimo de 2,50 m en todas sus dependencias excepto en baños, vestíbulos y pasillos que podrá ser de 2,30 m como mínimo.
- b) En plantas bajo cubierta la altura mínima habitable será de 1,50 m.

3. Superficie de iluminación y ventilación.

Todas las dependencias habitables, así como aquellas en las que se realicen trabajos de forma habitual o continuada dispondrán de ventilación e iluminación normal y directa.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación. Deberá facilitarse, en lo posible, la ventilación cruzada.

Será obligatoria la inclusión de dos conductos de ventilación activada tipo shunt en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación, independientemente de su iluminación y ventilación natural. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el CTE.

La cocina, en caso de estar integrada en el salón y no contar con un hueco propio, deberá contar con un aparato de extracción forzada, que ventilará según lo dispuesto en esta normativa.

4. Circulación interior.

Se entiende por espacio de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales o zaguanes, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2.20 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los pasillos de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1,20 metros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) En todo caso serán de aplicación las disposiciones de rango local, autonómico o estatal, relativos a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- e) En todos aquellos aspectos que estén regulados por el Código Técnico de la edificación o cualquier normativa que le sustituya, prevalecerá lo regulado por estos documentos sobre lo establecido en esta normativa.

5. Escaleras.

El ancho mínimo de las escaleras colectivas de doble tramo entre paramentos será de 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 12.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho libre mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura libre del rellano no será inferior a 1,50 metros.

La anchura útil de las escaleras colectivas, no podrá ser inferior a 1,10 metros.

La altura libre de las escaleras será en cualquier punto superior a 2,20 metros.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

En las viviendas unifamiliares, se permiten escaleras con mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

En los edificios destinados a viviendas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

En edificios de hasta 3 plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escaleras. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro.

6. Ascensor.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 8,70 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

Esta altura, de acuerdo con las alturas mínimas libres de planta que fijan estas Ordenanzas permite la construcción de planta baja y dos plantas más.

7. Chimeneas de ventilación.

- a) Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:
- Un solo colector debe servir a un máximo de 5 plantas.
 - Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales y ser de materiales incombustibles.

- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
 - Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- b) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación de salida de humos de combustión.

Artículo 131.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE COMERCIO

1. Los establecimientos comerciales o de oficina habrán de cumplir las siguientes condiciones generales:
 - a) Locales en semisótano: No se consentirán comercios en semisótano con entrada directa por la vía pública salvo los ya existentes a la fecha de aprobación del P.G.O.U. cuando dicha entrada tenga una altura mínima libre de 2,20 metros contados hasta la línea inferior del dintel.
En estos casos, la altura libre de semisótano no podrá ser inferior a 3 metros.
 - b) Locales en sótano: sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las siguientes condiciones:
 - El sótano no podrá ser independiente de un local comercial en planta baja. No podrá además tener acceso directo en fachada principal por escalera descendente.
 - Estará unido a él, por escaleras o aberturas, garantizándose, en todo caso, el cumplimiento de la Normativa sectorial que les fuera de aplicación.
2. Ventilación natural o artificial: Se exige en todo caso.
3. La ventilación natural ha de establecerse por huecos a fachada, patios de manzana o solar que cumplan las dimensiones mínimas prescritas por las Ordenanzas. De no reunirse esta condición se exigirá la ventilación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación.
4. Servicios sanitarios: todo local comercial y oficinas estará dotado de cuarto de baño con ventilación por ventana o chimenea, no tendrá comunicación directa con el local de venta o trabajo y comprenderá al menos un lavabo y un inodoro, aumentado el número de servicios proporcionalmente al de empleados, por cada 200 m² o fracción o por cada 5 empleados, debiendo estar separados por sexos en locales de más de diez trabajadores.

Artículo 132.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE LOCALES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES.

Los edificios o instalaciones industriales se atenderán a lo dispuesto en la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental, o legislación de mayor especificidad que la complementa, así como en todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que regulan la actividad industrial.

Artículo 133.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE GARAJE Y ESTACIONAMIENTO.

Para garajes de más de 5 plazas de deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. **Posición y altura mínima de los garajes.**
 - a) Los garajes podrán disponerse en cualquier planta sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en este Plan.

- b) La altura libre entre forjados de un garaje será de 2,40m en todas las plantas, excepto en rampas, donde podrá reducirse a 2,20.
- c) La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias y otras instalaciones fijas, será:
 - 2,00m en cualquier punto destinado al estacionamiento de motocicletas y ciclomotores delimitadas como tales, así como en una banda de ancho máximo de 0,80 m contigua al lado menor opuesto al acceso a las plazas de turismos.
 - 2,20m en los demás puntos.

2. Vehículos tipo para el diseño de garajes.

- a) Para el diseño de garajes se establecen los siguientes vehículos tipo:
 - Automóviles: longitud 4,50m; anchura 1,80m; radio de giro mínimo 4,20m.
 - Motocicletas: longitud 2,40m; anchura 0,80m; radio de giro mínimo 1,70m.
- b) El diseño adoptado deberá permitir que los vehículos-tipo considerados puedan acceder, moverse y maniobrar con holgura en todos los trayectos y efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que se proyecten.

3. Configuración y dimensiones de las plazas de estacionamiento

Se entiende por plaza de estacionamiento una superficie de paramento de suelo accesible por vehículos automóviles, con las siguientes características.

- a) Plazas de estacionamiento para turismos:
 - En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,80 m x 2,40 m., total y absolutamente libres, entre ejes de marcas viales delimitadoras, se admiten estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m en una longitud total máxima de 1,20 m.
 - Si la plaza linda lateralmente con algún paramento, la anchura mínima será de 2,60 m., se admiten estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,40 m en una longitud total máxima de 1,20m.
 - Para los casos de estacionamiento en línea la longitud se incrementará hasta 5,30m., con una anchura de 2,20 m.
- b) Plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:
 - En todos los casos, cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,40m x 1,20m; total y absolutamente libres, entre ejes de marcas viales delimitadoras.
 - Se admiten estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00m en una longitud total máxima de 0,60m.
- c) Las plazas de estacionamiento, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.
- d) Los recintos de garaje y estacionamiento de carácter colectivo, tanto de uso público como privado, dispondrán, al menos, de una plaza por cada 40 o fracción de las destinadas a turismos, que esté adaptada para su uso con personas con discapacidad

con la configuración y dimensiones establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.

- e) En los garajes colectivos de uso privado se admite (únicamente cuando así se contemple en el proyecto original) el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada, siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a vías de evacuación y los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo especial bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente. A efectos del cómputo de edificabilidad se considerarán como trasteros estas plazas cerradas.
- f) En garajes individuales y en el interior de plazas de garajes colectivos cerradas, según lo dispuesto en el apartado anterior, podrán instalarse dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación exigible.

4. Pasillos, calles, accesos y rampas.

- a) Los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento de turismos tendrán una anchura mínima que se obtiene del cuadro inferior, según la anchura y disposición de las plazas a las que dan servicio, haciendo posible el acceso de una sola maniobra.

Anchura mínima del pasillo (m)				
Ángulo del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo.	Sobrecancho de la plaza			
	Hasta 0,20m	De 0,20m hasta 0,40m	De 0,40m hasta 0,60m	Más de 0,60m
Más de 75°	5,00	4,70	4,40	4,10
Entre 75° y 60°	4,50	4,30	4,10	3,80
Entre 60° y 45°	4,00	3,80	3,60	3,40
Más de 45°	3,00	3,00	3,00	3,00

- b) Los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores tendrán una anchura mínima de 1,80m en cualquier caso.
- c) Las calles o pasillos de circulación horizontal tendrán las siguientes condiciones:
 - Anchura mínima de 3,00m las de sentido único y 5,00m las de sentido doble. Si son exclusivas para motocicletas y ciclomotores tendrán una anchura mínima de 1,80m.
 - Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo tipo sin necesidad de realizar maniobras de marcha atrás, ni aproximarse a menos de 20cm de cualquier plaza de estacionamiento, paramentos verticales, pilares u otros obstáculos fijos, permitiéndose con carácter excepcional el empleo de plataformas giratorias homologadas para permitir giros en espacios reducidos.
 - Sólo serán admisibles configuraciones en fondo de saco con necesidad de marcha atrás para el servicio de hasta 20 plazas de cualquier tipo.

- d) En caso de existir rampas de acceso o comunicación entre plantas, éstas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, y la superficie será antideslizante. El radio mínimo de curvatura será de 6 m medidos al eje de la rampa. Antes del inicio de la rampa existirá un espacio privado interior de 3,00 m x 5,00 m con una pendiente no superior al 4%.
- e) Excepcionalmente, para garajes con menos de 30 plazas, se podrán resolver las comunicaciones verticales mediante plataformas montacoches homologadas, debiendo instalarse una por cada 15 plazas servidas o fracción.
- f) Para garajes de más de 100 plazas o superficie mayor de 2500 m², tanto pasillos como rampas de acceso tendrán una anchura de, al menos, 5,00 m, o bien contará con un acceso de entrada y otro de salida independientes.
- g) Para garajes de más de 5 coches: Dispondrán a nivel de calle y en el interior de su parcela de una plataforma de 3,00 m de ancho por 5,00 m de fondo con pendiente máxima del 3% para facilitar la salida a la vía pública. Este espacio podrá cerrarse en su frente exterior únicamente si se justifica una apertura y cierre motorizados y el tiempo de apertura sea compatible con la espera del vehículo en función del tráfico de la vía.
- h) La protección contra incendios, accesibilidad y evacuación se rige por el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento 217/2001 de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.
- i) Se reservarán plazas de aparcamiento para minusválidos en los supuestos que diga la Ley.
- j) No se autorizarán aparcamientos de menos de tres plazas con acceso directo desde la calle cuando en el edificio se puedan establecer más plazas de aparcamiento.

5. Ventilación, iluminación y servicios sanitarios.

- a) Todos los locales de aparcamiento cerrados dispondrán de ventilación natural o forzada.
- b) En los aparcamientos con fachada exterior, semisótano o patio inglés, podrá haber ventilación natural siempre que haya aberturas de suficiente amplitud en paramentos opuestos que garanticen ventilación cruzada con adecuada renovación de aire.
- c) Cuando no sea posible la ventilación natural, deberá obtenerse ventilación forzada mediante sistema mecánico automatizado con 6 renovaciones/hora. Las salidas para extracción de gases se ubicarán como mínimo a 3,00 m de cualquier otro hueco de dependencias vivideras. Todo ello deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.
- d) La iluminación será de un mínimo de 50 Lux en la totalidad de la superficie de los garajes y aparcamientos.
- e) Los garajes con mas de 1500 m² o en los que se prevea permanencia de personal laboral, contarán con dos aseos independientes con inodoro y lavabo y que cumplan el reglamento de accesibilidad aplicable.

Artículo 134.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS USOS.**1. Condiciones de las instalaciones agroganaderas (establos, cuadras y corrales).**

- a) No se permitirán nuevas instalaciones de explotaciones ganaderas de ganado ovino, o porcino, vaquerías o explotaciones avícolas, dentro de los cascos urbanos, ni a menos de 500 m de los mismos en Fuentebuena y Valdesangil, siendo esta distancia en el caso de Béjar y Palomares no menor de 500 m.
- b) Las explotaciones familiares o núcleos zoológicos tendrán que instalarse a una distancia no menor de 500 m del casco urbano de Béjar y Palomares, pudiendo sin embargo establecerse dentro de los cascos urbanos de Fuentebuena y Valdesangil, siempre que se equiparen ambas categorías en cuanto a especies y número de ejemplares. No será de aplicación este apartado en el caso de establecimientos de comercio de animales de compañía.
- c) Las explotaciones ganaderas existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General dentro del casco delimitado y las explotaciones familiares o núcleos zoológicos deberán prever su traslado o desaparición dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de este Plan General. Consecuentemente quedan en situación de Fuera de Ordenación con carácter definitivo, quedando sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística vigente.
- d) En las existentes en el resto del municipio serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales correspondientes. No obstante se podrán mantener aquellas edificaciones agropecuarias sin tener en cuenta los retranqueos a efectos de legalización, debiéndose en todo caso observar estos retranqueos para las nuevas construcciones.

2. Condiciones de las instalaciones de uso recreativo y social.

- a) Los locales destinados a usos recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto nº 2816/82 de 27 de agosto).
- b) Los locales de comercio y de servicios así como los talleres y almacenes tendrán acceso propio e independiente desde la calle o espacio urbano exterior accesible.
- c) La altura interior mínima de la zona de público deberá ser de 2,70 m. En zona de aseos, pasos y almacenes podrá ser de 2,20 m.
- d) Todo local comercial dispondrá de servicios sanitarios en función de su uso y superficie:
 - Locales de pública concurrencia (bares, restaurantes, cines, etc.) Hasta 200 m² de superficie de público, un lavabo y un inodoro separados para cada sexo; por cada 200 m² o fracción a mayores se colocará un lavabo y un inodoro más para cada sexo. En locales de más de 200 m² al público deberá haber un aseo específico para minusválidos o uno de los lavabos e inodoros de cada sexo estarán adaptados para el uso por minusválidos.
 - Resto de locales. Hasta 250 m² habrá un aseo con lavabo e inodoro para el personal y, ocasionalmente, para los clientes. En locales de más de 250 m² se deberán disponer dos aseos diferenciados por sexos con la misma dotación.

- e) En locales de pública concurrencia las puertas de aseos no abrirán directamente al espacio de público, se deberá acceder a través de un vestíbulo de independencia.

3. Condiciones de construcción en relación con los espacios públicos.

a) Cimentaciones.

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

b) Muros perimetrales.

- Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3 metros de distancia de la calle o medianería, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o, a lo sumo, se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.
- Cuando se pretendan efectuar muros anclados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

c) Desvío de conducciones.

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y suministro eléctrico, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

d) Depósitos de carburante.

Los depósitos de carburante para calefacciones y otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

e) Transformación eléctrica.

Las cabinas subterráneas de transformadores eléctricos no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque si podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que el plano superior de sus cubiertas quede como mínimo a un metro por debajo del nivel del pavimento o suelo. Se preverá un espacio reservado en el interior de la parcela para las instalaciones del centro de transformación eléctrica obligado por la compañía suministradora o la legislación sectorial. Solo se permitirán en espacios públicos con carácter excepcional, cuando sea imposible la colocación en zona privada y se justifique adecuadamente.

f) Lucernarios.

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública fuera de la alineación oficial exterior.

g) Urbanización de retranqueos y chaflanes.

- Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realizó en la finca correspondiente.
- Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

h) Redes de Saneamiento y Acometidas.

- En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.
- Todas las conducciones interiores del edificio, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada en el interior de la propiedad, junto al acceso al portal, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esa arqueta estará provista de una tubería de ventilación. Si hubiera sistema separativo, se preverán arquetas terminales distintas para aguas residuales y pluviales.
- Las acometidas saldrán del edificio por el portal o espacio común apropiado, y su trazado será lo más perpendicular posible al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de material adecuado a las características del vertido, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear, siendo 20 cm el diámetro mínimo admitido, y dicho diámetro siempre inferior al del colector de la calle. La tubería, cuya pendiente mínima será del 2%, deberá ir asentada sobre una solera de hormigón y unida con corchetes de ladrillo o mortero, desembocando al alcantarillado mediante una arqueta con tapa de hormigón armado. Si la acometida es realizada por particulares, previamente a su tapado deberá ser inspeccionada por los servicios del Ayuntamiento.
- Se recomienda que todas las bajantes de aguas residuales vayan provistas de ventilación en la parte superior (a cubierta). A pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.
- Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.
- Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

i) Protección del arbolado.

- El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona de espacios verdes o de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor se procurará que se afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
- Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

CAPÍTULO 4.- USOS PORMENORIZADOS

Sección 1ª.- Relación usos pormenorizados

Artículo 135.- RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

1. A efectos de aplicación de este Plan General, los usos pormenorizados, que constituyen la base de la zonificación en Suelo Urbano, son los que se relacionan a continuación, junto con la sigla que los identifica:

Residencial mixto _____	RM
Residencial específico _____	RE
Industria Urbana _____	IU
Industria General _____	IG
Uso Convertible _____	UC
Espacios Libres _____	EL
Equipamiento General _____	EG
Viario Público _____	VI
Servicios Urbanos _____	SU

2. Para cada uso pormenorizado se establece un uso básico dominante y unos usos básicos permitidos; todos los demás se consideran prohibidos.
3. El uso básico “servicios urbanos” está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados.
4. Los usos básicos de “garaje y estacionamiento” y de “viario y comunicación” están asimismo incluidos implícitamente en todos los usos pormenorizados, con las limitaciones establecidas para los usos pormenorizados “espacios libres”.
5. En el uso pormenorizado “equipamiento general”, aún cuando no se exprese específicamente, se permiten todos aquellos usos básicos que pudieran resultar complementarios con la actividad principal, como espectáculos y reunión (bares, cafeterías...), oficinas (de servicio al propio equipamiento), almacenes, garaje y estacionamiento, etc.

Sección 2ª.- Condiciones de los usos pormenorizados

Artículo 136.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL MIXTO (RM)

- a) Uso dominante: Residencial Familiar.
- b) Usos permitidos. Los señalados con (*) podrán ser exclusivos de parcela:
 - Residencial colectivo (*)
 - Comercio y servicio (*)
 - Oficinas (*)
 - Hostelería (*)
 - Espectáculos-Reunión, en planta baja o sótano hasta 250 espectadores.
 - Talleres, hasta 200 m² y 10 KW (*), siempre limitado por la superficie máxima
 - Almacenes, hasta 500 m² (*), siempre limitado por la superficie máxima
 - Colectivo (*)
 - Espacios libres
 - Garaje y estacionamiento

Artículo 137.- CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL ESPECÍFICO (RE)

- a) Uso dominante: Residencial Familiar.
- b) Usos permitidos. Los señalados con (*) podrán ser exclusivos de parcela:

- Residencial colectivo (*)
- Colectivo (*)
- Hostelería (*)
- Comercio y servicios (*)
- Talleres, hasta 200 m² y 10 KW (*), siempre limitado por la superficie máxima
- Espacio Libre
- Garaje y estacionamiento

Artículo 138.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA URBANA (IU)

- a) Uso dominante: Industria,
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 50%
- c) Usos permitidos:
 - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
 - Residencial colectivo
 - Talleres
 - Almacenes
 - Comercio y servicios
 - Colectivo.
 - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
 - Garaje y estacionamiento
 - Espacio Libre

Artículo 139.- CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA GENERAL (IG)

- a) Uso dominante: Industria, mínimo 40%
- b) La suma de los usos industria, taller, comercio y servicios y almacén supondrá, al menos, el 60%
- c) Usos permitidos:
 - Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria
 - Residencial colectivo
 - Talleres
 - Almacenes
 - Comercio y servicios
 - Colectivo.
 - Oficinas, vinculadas al uso básico de industria
 - Gasolineras
 - Garaje y estacionamiento
 - Espacio Libre

Artículo 140.- CONDICIONES DEL USO CONVERTIBLE (UC)

- a) Uso dominante: Industria
- b) Usos permitidos, que podrán establecerse una vez cese la actividad industrial (cualquiera de ellos puede ser exclusivo de parcela):
 - Residencial familiar
 - Residencial colectiva
 - Comercio y servicios
 - Oficina
 - Espectáculo y reunión
 - Hostelería

- Taller
 - Almacén
 - Garaje y estacionamiento
 - Colectivo
 - Recreo, ocio y expansión.
- c) Siempre que se lleve a cabo un cambio de uso del industrial actual a cualquier otro uso se deberá tramitar un Estudio de Detalle sobre la parcela a los efectos de completar, mejorar o modificar la ordenación detallada de la parcela y adaptarla al nuevo uso. En caso de cambio a usos residenciales, se deberá analizar, en su caso, la posible desconsolidación del suelo, en base a lo establecido por la Ley 5/99 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 141.- CONDICIONES DEL USO ESPACIOS LIBRES (EL)

- a) Uso dominante: Espacio Libre
- b) Usos permitidos:
- Espectáculos-Reunión o usos no constructivos vinculados al ocio
 - Deportivo al aire libre
 - Garaje y estacionamiento bajo rasante (pudiendo ocupar la totalidad de la parcela)
 - Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares
 - Dotacionales
 - Estos usos constructivos no podrán ocupar más del 10% de la superficie.

Artículo 142.- CONDICIONES DEL USO EQUIPAMIENTO GENERAL (EG)

- a) Uso dominante: Colectivo
- b) Usos permitidos. Los señalados con (*) podrán ser exclusivos de parcela:
- Comercio y servicios (*)
 - Residencial colectivo (*)
 - Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores
 - Hostelería (*)
 - Servicios Urbanos (*)
 - Garaje y Estacionamiento
 - Talleres (*)
 - Almacenes (*)
 - Oficinas (*)
 - Espectáculo y reunión (*)
 - Gasolineras (*)
 - Espacio Libre (*)
 - Los usos permitidos señalados pueden ser exclusivos de parcela.

Artículo 143.- CONDICIONES DEL USO VIARIO PÚBLICO (VI)

- a) Uso dominante: Viario y Comunicación. Incluye en su ámbito zonas estacionales y de recreo, expansión y espacios arbolados.
- b) Usos permitidos:
- Espacios Libres
 - Espectáculo y Reunión para actividades al aire libre
 - Comercio y servicio: pequeños quioscos, templetos o similares
 - Servicios urbanos
 - Garaje y estacionamiento

Artículo 144.- CONDICIONES DEL USO SERVICIOS URBANOS (SU)

- a) Uso dominante: Servicios urbanos
- b) Usos permitidos:
 - Espacios Libres
 - Viario
 - Se podrán admitir otros usos cuando sean necesarios para el servicio correspondiente.

CAPÍTULO 5.- NORMATIVA DE USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 145.- RÉGIMEN DE USOS

1. USOS CARACTERÍSTICOS.

Para todo el Suelo Rústico, en aplicación del artículo 20.1 de la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones y el artículo 23.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León los usos característicos son aquellos destinados a la explotación racional de los recursos naturales, pudiendo destinarse a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos.

2. USOS EXCEPCIONALES.

Se consideran como usos excepcionales, autorizables o no de acuerdo con el procedimiento y las condiciones establecidas en la legislación vigente para cada categoría de Suelo Rústico de las definidas en el P.G.O.U. aquellos usos así descritos en el artículo 23.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008 y artículo 57 del Reglamento de Urbanismo modificado por Decreto 45/2009.

Los usos excepcionales podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos en cada categoría de Suelo Rústico, según así se establece en el artículo 58 del Reglamento modificado por Decreto 45/2009, y según el régimen establecido por el presente P.G.O.U. para cada categoría.

3. USOS PERMITIDOS.

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

4. USOS PROHIBIDOS.

Son usos prohibidos, además, todos aquellos así contemplados en la legislación vigente para el Suelo Rústico y sus categorías, así como los específicamente señalados en la presente normativa.

5. USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN.

Los usos sujetos a autorización están señalados para cada tipo de suelo rústico, en los regímenes correspondientes, señalados en los artículos 57 y siguientes del RUCYL.

6. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Se señalan en los planos de ordenación varios ámbitos como Instalaciones Existentes en Suelo Rústico y que se han desarrollado en base a una clasificación anterior como suelo urbano. Por ello, se permite seguir realizando los usos existentes, así como ampliaciones de actividad e instalaciones de hasta un 25% más de la ocupación legalmente existente.

Artículo 146.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común por el presente P.G.O.U. se estará al régimen mínimo de los usos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de ulteriores limitaciones establecidas por otra normativa sectorial en función del uso a desarrollar.

Dentro de los usos EXCEPCIONALES en suelo rústico, se consideran usos PERMITIDOS, SUJETOS A AUTORIZACIÓN Y PROHIBIDOS los señalados en el artículo 59 del Decreto

22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 147.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL

1. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con protección natural y cultural por el presente P.G.O.U. se estará al régimen mínimo de protección de los usos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de ulteriores limitaciones establecidas para cada tipo.
2. Se consideran PROHIBIDOS los usos señalados en los artículos 62 y siguientes del Reglamento de Urbanismo según el tipo de protección que se trate, como son las actividades extractivas incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a los mismos; los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos; y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada. Asimismo, serán AUTORIZABLES los demás usos previsto en el artículo 23.2 de la Ley 5/99 modificada por la Ley 4/2008.
3. Se distinguen las siguientes categorías de Suelo Rústico con Protección:
 - a) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL.
 - Se incluyen en esta clase de suelo, los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial; los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas; las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable: los demás terrenos que se estime necesario proteger según los criterios señalados en el artículo 37.d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se engloban en este grupo los terrenos incluidos en el Espacio Natural Candelario Sierra de Béjar y en el LIC Cuerpo de Hombre. Asimismo se clasifica como suelo rústico con protección natural los terrenos correspondientes al dominio público hidráulico de los ríos Ríofrío y Cuerpo de Hombre aunque, debido a la escala de los planos de clasificación del término municipal (1:10.000), no se grafíe su extensión en los mismos.
 - El término municipal es cruzado de norte a sur por la vía pecuaria “*Cordel Merinero*”, existiendo una ramal que entra por Palomares de Béjar, que si bien no ha sido clasificada conforme a lo establecido en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, en los archivos del Servicio territorial de Medio Ambiente de Salamanca figura el antecedente histórico de un deslinde sin aprobar que demuestra su existencia. Según lo establecido en la Ley 3/1995, las vías pecuarias no clasificadas conservan su condición originaria, por lo que debe es tenida en cuenta en este documento con su anchura legal máxima, 37,61 m.
 - El régimen aplicable a este tipo de suelo es el establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - Se consideran usos autorizables los de carácter forestal, los relacionados con actividades recreativas y de ocio y aquellos que, en general no pongan en peligro la

persistencia de los valores ecológicos y paisajísticos de los terrenos protegidos, así como los señalados en el artículo 64.2.a) del Reglamento de Urbanismo.

- El régimen de usos en la zona del Monte de Utilidad Pública nº 110 será el establecido en la Ley 3/2009 de 6 de abril de Montes de Castilla y León, tal y como se establece en el artículo 64.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.

b) SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.

- Se engloban en esta categoría los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica y que corresponden a aquellas zonas que el planeamiento considera necesario proteger por sus valores culturales aplicando los criterios establecidos en el artículo 36 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. En concreto, esta clasificación se aplica sobre los terrenos considerados yacimientos arqueológicos grafiados en el plano de término y que figuran en las fichas del Catálogo de este documento.
- En esta clase de suelo se aplicará el régimen establecido en el artículo 64 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Se autorizan las labores agrícolas tradicionales que no supongan excavaciones ni movimientos de tierra de más de 50 cm de profundidad. Si en todo caso se planteasen proyectos que impliquen la realización de otro tipo de actividades o construcciones o movimientos de tierra más profundos, se someterán al dictamen de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, que determinará los estudios previos que estime necesario a fin de establecer las oportunas medidas correctoras.

Artículo 148.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

- Terrenos que se protegen para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, en los que se incluyen las zonas señaladas en el artículo 33 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- El régimen establecido para este tipo de suelo es el siguiente:
 - *Usos permitidos:* Los característicos y tradicionales del asentamiento:
 - Usos vinculados a las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales característicos del propio asentamiento.
 - Invernaderos
 - Bodega
 - Viviendas vinculadas
 - Talleres y almacenes vinculados
 - *Usos autorizables:* Los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento.

- *Usos prohibidos:* Los incompatibles con la protección y características del asentamiento.

Artículo 149.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.

Terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

- El régimen establecido para este tipo de suelo es el establecido en el artículo 61 bis del RUCYL, que considera usos sujetos a autorización todos los incluidos en el artículo 57 del mismo texto y usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57.

Artículo 150.- REGULACIÓN PARTICULARIZADA DE USOS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

- Incluye las superficies destinadas a las infraestructuras existentes o previstas así como sus zonas de defensa y protección, así como las señaladas en el artículo 35 del Reglamento de Urbanismo.
- Se aplicará el régimen establecido en el artículo 63 del Reglamento de Urbanismo.
- En estas zonas sólo serán autorizables los usos destinados a la utilización, conservación y mantenimiento de dichas infraestructuras así como los de servicio a las mismas (gasolineras, restaurantes, moteles, etc.), sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación sectorial aplicable (Ley 25/98 de Carreteras, Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994, Reglamento de Ferrocarril, etc.) para lo cual se presentará el preceptivo informe del Ministerio de Fomento con la solicitud de licencia urbanística.
- Se engloba en este grupo los terrenos señalados en la documentación gráfica.
- Se trata de una banda de suelo constituido por la ZONA DE SERVIDUMBRE, tal y como se define en el artículo 24 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- En el caso particular de la autovía de La Plata, de la cual han finalizado las obras recientemente, constituye el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras aquellos terrenos que se han expropiado (localizados en base a la documentación facilitada por el Ministerio de Fomento), además de aquellos terrenos que estén incluidos en la zona de servidumbre. Por tanto, se crea una línea envolvente de las dos anteriores, que es la que delimita el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- Se clasifica asimismo como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras la zona de servidumbre, tal y como se define en el artículo 24 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, de la carretera SA-220, perteneciente a la Red Complementaria Preferente de la Comunidad, así como de la carretera N-630a.

Artículo 151.- AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

En Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales señalados en el Art. 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por Decreto 45/2009, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 del mismo para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Artículo 152.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.

1. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde al Ayuntamiento. El procedimiento regulado se caracteriza por las siguientes particularidades:
 - a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento, del uso propuesto y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales. La solicitud de licencia debe incluir al menos los documentos señalados en el artículo 307.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009.
 - b) Una vez completada la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de 20 días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432 del Reglamento de Urbanismo modificado por el Decreto 45/2009. Si transcurrido un mes desde la solicitud al Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433 del Reglamento modificado por el Decreto 45/2009.
 - c) Concluida la información pública el Ayuntamiento examinará la adecuación de la solicitud a la Ley, al presente P.G.O.U., a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá de forma motivada concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
 - d) La resolución puede dictarse de forma simultánea con la correspondiente al otorgamiento de licencia o bien previamente a la misma.
 - e) Las solicitudes se resolverán en el plazo de tres meses, sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos, por requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud, por periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas, y por suspensión de la autorización. Transcurrido el plazo señalado sin que haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la autorización por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, siempre y cuando no sean contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento.
 - f) Asimismo se cumplirá lo dispuesto en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y la legislación de régimen local.

2. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Respetar la superficie mínima de la parcela, ocupación máxima, y las distancias mínimas al polígono público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 153.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA CARRETERA SA-220, PERTENECIENTE A LA RED COMPLEMENTARIA PREFERENTE DE LA COMUNIDAD

- A. La línea límite de edificación es aquella desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes, según lo establecido en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- B. La línea límite de edificación establecida para la carretera SA-220 se sitúa, tal como aparece reflejado en el Plano de Clasificación, a ambos lados de la carretera, a 18 metros de la arista exterior de la calzada más próxima.

Artículo 154.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS CARRETERAS DEL ESTADO.

La Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras establece las zonas de uso y defensa de las carreteras de titularidad del Estado existentes en el término municipal, como es el caso de la Autovía A-66 y la Carretera N-630a, y que son las siguientes:

- a) Zona de dominio público, constituida por los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en el caso de la Autovía y de 3 metros en el resto, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de servidumbre, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en el caso de la Autovía y 8 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.
- c) Zona de afección, consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en el caso de la Autovía y de 50 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.
- d) Línea límite de edificación A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. **La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en la autovía A-66 y a 25 metros en los ramales de la Autovía y en la carretera N-630a, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.**

Artículo 155.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA RED DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, establece las siguientes zonas para las carreteras convencionales, que también se señalan en forma de esquema en el plano PO.01 de ordenación:

- a) Zona de dominio público, constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido por la citada Ley 10/2008 para las travessías y los tramos urbanos.
- b) Zona de servidumbre, que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas.
- c) Zona de afección, constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de treinta metros, medidos desde las citadas aristas.
- d) Línea límite de edificación. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra, construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esa línea límite de edificación se situará a 18 metros de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Artículo 156.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS A LAS CARRETERAS DE TITULARIDAD DE LA DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

- A. Las carreteras pertenecientes a la titularidad de la Diputación de Salamanca son las siguientes:
 - CV-15, de la carretera N-630 a la SA-220 (por la Fabril y Ronda de Viriato)
 - CV-21, de acceso al Convento de El Castañar desde la carretera N-630
 - CV-3 (DSA-181), de la carretera SA-100 (en Navacarros) a Candelario
 - CP-100 (DSA 190), de acceso a Candelario desde la carretera N-630
 - CV-201 (DSA-254), de acceso a Valdesangil desde la carretera N-630
 - CV-182 (DSA-281-1), desde Béjar a Aldeacipreste
 - CV-186 (DSA-250-8), desde Navalmoral de Béjar a la carretera SA-220 en Béjar.
- B. En todas ellas se establecen las siguientes limitaciones, con el fin de proteger las zonas de dominio público, servidumbre y el límite de edificación en las mismas:
 - En Suelo Rústico, una línea límite para la instalación de vallados diáfanos a 12 metros a ambos lados del eje de la carretera y una línea límite de edificación (en las condiciones de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León), situada a 21 metros a ambos lados del eje de la carretera.

En Suelo Urbanizable, se establece una línea límite para la instalación de vallados a 12 metros a ambos lados del eje de la carretera.

Las condiciones establecidas para estas carreteras en cuanto a sus zonas de defensa están señaladas en un esquema en el plano PO.01 de ordenación de este documento de Plan General.

Artículo 157.- CONDICIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**A. CONDICIONES GENERALES.**

1. La protección de los cauces y riberas de los cursos de agua se efectúa a través de las determinaciones contenidas en la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto, y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986 de 11 de abril y por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y sus sucesivas modificaciones.
2. La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, R.D.1/2001, de 20 de julio, y el antes citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
3. De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
4. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias. En los nuevos desarrollos, la redacción del proyecto deberá tener en cuenta en todo momento la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.
5. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones.
6. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 (B.O.E. de 24 de julio de 2001), de 20 de julio y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.
7. Los vertidos de aguas residuales deberán asimismo contar con la autorización de el organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo) y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el supuesto de que se pretenda construir una estación depuradora de aguas residuales deberá planificarse en el planeamiento las reservas de suelo para su situación fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.
8. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.
9. La reutilización de aguas depuradas en general y su uso para el riego de las zonas verdes en particular, requerirá concesión administrativa como norma general, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio y el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

10. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa del organismo competente, según el procedimiento regulado en el Art. 246 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
11. Las autorizaciones administrativas sobre el establecimiento, modificación o traslado de aquellas industrias que originen o puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
12. Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el citado Art. 246 del R. D. P. H., tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trate de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales.

B. CONDICIONES RELATIVAS A ZONAS DE INFLUENCIA

1. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento / encauzamiento de los mismos, deberá contar con la perceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo). Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas. En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
2. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en el Organismo de Cuenca el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.
4. Con carácter general se deberán efectuar instalaciones de depuración de vertidos para varios sectores de forma conjunta, consiguiendo con ello optimizar los recursos, tener un único punto de vertido y un sistema de depuración conjunto.

C. CONDICIONES RELATIVAS A OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Los alcantarillados han de ser de carácter separativo para aguas residuales y pluviales.
2. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
3. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación

suficiente, adaptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

4. En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
5. En el caso de que se realicen pasos en los cursos de agua o vaguadas se deberá respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
6. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
7. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.
8. Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:
 - a) Efectuar vertidos directos e indirectos que contaminen las aguas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualesquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
 - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

D. MEDIDAS ENCAMINADAS A LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO E HIDROGEOLÓGICO.

1. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
2. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
3. En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
4. Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recogen los residuos urbanos no convencionales.

CAPÍTULO 6.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 158.- USOS FUERA DE ORDENACION.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Estar ubicados en edificios declarados fuera de ordenación o estar emplazados en terrenos, que en virtud del planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.
 - b) Presenten efectos de repercusión ambiental que vulneren cualquier disposición legal de aplicación, por razones de seguridad, salubridad u otras.
 - c) Estar señalados como tal por el planeamiento urbanístico.
2. La situación de fuera de ordenación de un uso existente tendrá carácter transitorio en el supuesto contemplado en el apartado b) anterior, considerándose extinguida esta situación cuando se subsane la circunstancia que ocasiona tal situación, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas.
3. El Ayuntamiento puede conceder licencias para autorizar las obras señaladas en el apartado 2 del artículo 185 del RUCYL. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.
4. Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionantes expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.
5. Se considera que existe supresión de un uso cuando la persona natural o jurídica que ostente su titularidad cese en el ejercicio del mismo en el local o predio en que estuviese instalado.
6. Se consideran fuera de ordenación cuatro edificaciones señaladas en los planos de ordenación con el centroide F.O. Las tres primeras se encuentran agrupadas en la calle Colón y sus direcciones son Calle Colón nº 3, Calle Colón nº 5 y Travesía trasera de Colón nº 8 y la cuarta, es la parte trasera del edificio sito en la Calle Colón nº 46, aunque la zona clasificada fuera de ordenación corresponde a la alineación de la Calle Antonio Machado.

Artículo 159.- USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.

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

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

CAPÍTULO 7. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**Sección 1ª.- Terminología y conceptos.**

A los efectos de aplicación de esta normativa, se definen a continuación los conceptos más usuales en la terminología edificatoria y el planeamiento urbanístico. Para todos aquellos conceptos para los que no se establece una definición expresa, serán de aplicación las definiciones existentes en la legislación urbanística aplicable, especialmente en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009.

Artículo 160.- DEFINICIONES**1. Alero**

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

2. Alineación oficial

a) La determinada por el Plan General, o el planeamiento de desarrollo redactado con posteridad, que se define como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

b) Las alineaciones actuales, si el Plan General no señalara otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

3. Alineación exterior

Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos.

4. Altura de edificación

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

5. Altura de cornisa

Distancia vertical medida desde el más bajo de los puntos centrales de las fachadas en contacto con la rasante oficial o cota de referencia hasta la cara inferior del alero que constituye el techo de la edificación.

6. Altura de piso

Distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

7. Altura libre de piso

Distancia desde la cara del pavimento totalmente acabado a la inferior del techo del piso correspondiente.

8. Altura máxima

Se establecen dos tipos de criterios:

- Por número de plantas.
- Por distancia vertical en metros de la altura de la cornisa.

9. Ancho de calle

Medida lineal que, como distancia entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, es tomada como medida constante. En cualquier caso, se tomará como ancho de calle la

distancia entre las alineaciones exteriores definidas por el Plan, ya estén éstas consolidadas o no por la edificación.

10. Área de movimiento

El área dentro del cual puede situarse la edificación principal sobre rasante en aplicación de las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

11. Cerramiento de parcela

Es lo que constituyen los elementos materiales de separación entre la parcela privada y otros espacios públicos o privados.

12. Cornisa

Elemento saliente que da pie al comienzo de la cubierta.

13. Cubierta

Elemento exterior que constituye el remate superior del edificio para protección de las inclemencias meteorológicas.

14. Cumbre

Punto más alto de la cubierta.

15. Densidad de viviendas

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

16. Edificabilidad

Es el coeficiente que indica la máxima edificación lucrativa permitida sobre rasante medida como relación entre la superficie total edificada y la superficie sobre la que se computa dicho coeficiente, expresado normalmente en m² edificable sobre m² de parcela.

17. Edificación adosada

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

18. Edificación aislada o exenta

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos de parcela distintos de la alineación oficial, en todas las caras de la misma.

19. Edificación en hilera

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

20. Edificación en manzana

Construcción que responde en la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar en línea de vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

21. Edificación entre medianeras

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

22. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente plan, que resultasen disconformes en cualquier aspecto básico con el mismo.

23. Espacio libre

Es el área libre de edificación sobre rasante como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

24. Espacio exterior accesible

Es aquel espacio libre (de parcela o manzana), con acceso directo desde viario público y cuyas dimensiones serán tales que deberán permitir la entrada íntegra y el posterior giro de 360° de un vehículo de bomberos.

25. Fachada. Línea de fachada

Línea de fachada es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

26. Fondo máximo edificable

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

27. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero de fondo, medido perpendicularmente desde cada punto del frente de parcela.

28. Frente de fachada

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

29. Frente de parcela

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía pública.

30. Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada de la parcela.

31. Lindero

Es la línea que delimita una parcela con sus colindantes. A efectos de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- a) Lindero frontal o alineación oficial: Aquel que limita el frente de la parcela hacia la vía o espacio público al que de frente.
- b) Lindero posterior: o trasero, aquel segmento o segmentos que separan la propiedad, opuestos al lindero frontal y que no tienen puntos comunes con el mismo.
- c) Linderos laterales: los restantes segmentos que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

32. Manzana

Es la superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada por alineaciones oficiales exteriores contiguas.

33. Manzana cerrada compacta

Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que forman su contorno. No existe patio interior con alineaciones fijas.

34. Medianerías

Son los paramentos verticales del edificio que no corresponden a fachadas, ya que tienen que adosarse a otras edificaciones, ocultándolas.

35. Ocupación máxima sobre parcela

Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación o por los sótanos.

36. Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

37. Parcela mínima edificable

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

38. Patio de manzana

Es el definido por las alineaciones o fachadas interiores de una manzana.

39. Patio de parcela

Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

40. Pieza habitable

Es la que está destinada a la permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, traseros, depósitos, aparcamientos y similares.

41. Planta

Espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

42. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento esté en, o por encima de la rasante oficial sin exceder de ésta más de 1,50 metros.

43. Planta semisótano

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

44. Planta sótano

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

45. Planta bajocubierta

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

46. Planta de ático

Aquella planta cuyo techo se sitúa por encima de la cornisa de la edificación manifestando parte de su fachada al exterior, retranqueada con respecto al plano de fachada.

47. Plantas de piso

Los restantes de la edificación.

48. Porche

Es el cuerpo abierto existente en la planta baja.

49. Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

50. Rasante oficial

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

51. Remates

Son todos aquellos elementos del edificio construidos por encima de la altura de la edificación que no son susceptibles de aprovechamiento para cualquier tipo de uso, siendo solo admisibles para albergar instalaciones y accesos, del tipo de chimeneas, antepechos, pabellones para albergar cajas de escalera e instalaciones, elementos que sean justificativamente componentes del diseño edificatorio.

52. Retranqueo

- a) Es la distancia real medida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación. Este se denomina retranqueo frontal. También puede ser entre la línea de edificación y los restantes linderos de la finca, llamado en este caso retranqueo lateral o posterior.
- b) Esta distancia se medirá perpendicularmente por todos los puntos de la alineación o medianera; debe entenderse que computa desde el punto más exterior de la edificación, que sobrepase 1,50 m sobre la rasante del terreno.

53. Solar

Según lo dispuesto en el artículo 22 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se consideran como solares las superficies de suelo clasificadas como urbano o bien, aptas para la edificación según el planeamiento que cuenten con los requisitos siguientes:

- a. Estar dotados, como mínimo, de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en las condiciones que establece la Ley.
- b. Que la vía a que da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- c. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

54. Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en el presente Plan General.

55. Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en el Plan General. Se incluyen todos aquellos que, de acuerdo con el Plan sean incompatibles con los usos permitidos para una determinada zona.

56. Viario

Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente.

57. Vivienda unifamiliar

Es el edificio destinado a ser habitado por una unidad familiar, ya sea tipología de edificación aislada, agrupada, pareada, etc.

58. Voladizos

Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada

Sección 2ª.- Normas generales de edificación.

Artículo 161.- CONDICIONES DE PARCELA.

1. El Plan General establece unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública, a efectos de segregaciones, en base a las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas en cada zona.
2. En cada Ordenanza se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.
3. El Ayuntamiento, previa solicitud por escrito del titular de una finca o por propia iniciativa, podrá rectificar o regularizar las alineaciones exteriores de dicha finca, con el objeto de ampliar la calle, regularizar su trazado, adaptación al planeamiento, o por cualquier otro motivo de interés público y social.
4. Esta rectificación o regularización se realizará en el momento de la concesión de una licencia urbanística que afecte a dicha finca, siempre y cuando sea una modificación de escasa entidad y de acuerdo con lo que establece la Ley 5/1999 de Urbanismo en Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
5. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial del presente Plan General. No se autoriza, con carácter general, la segregación de parcelas que dé lugar a otras menores de 150 m2 de superficie o con un frente inferior a seis metros de fachada a calle. En determinadas zonas o ámbitos de ordenanza se establecen parcelas mínimas diferentes a la general antedicha: rigen, en ellos, las específicas.

Artículo 162.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las posibilidades edificatorias de una parcela deben expresarse en todo caso en forma numérica por un índice de edificabilidad. También puede expresarse por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

Si al aplicar ambos sistemas se obtuvieran resultados diferentes prevalecerá el menor de ellos.

1. Sólido capaz.

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

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

2. Alineaciones y rasantes.

- a) Las alineaciones en el Suelo Urbano son las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes son las que presentan el terreno o viario actual, o las que en desarrollo de las determinaciones del Plan puedan establecer los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- b) Previo a la concesión de licencias, el Ayuntamiento podrá concretar sobre el terreno los datos y detalles correspondientes, introduciendo los ajustes necesarios para la perfecta ejecución.

3. Área de movimiento

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

4. Altura máxima

- a) Es la indicada en el plano de ordenación o en las ordenanzas. Se expresa por unas siglas indicativas, donde B significa planta baja y con un número romano se indican las plantas de piso. Se mide desde la cota de referencia hasta el límite de altura de la cornisa.
- b) El cómputo en altura del número de plantas se corresponderá con los siguientes valores en metros.
- | | | |
|-------------|-------|-----------------|
| - 1 planta | _____ | B = 4,00 m |
| - 2 plantas | _____ | B+I = 7,25 m |
| - 3 plantas | _____ | B+II = 10,50 m |
| - 4 plantas | _____ | B+III = 13,75 m |
| - 5 plantas | _____ | B+IV = 17,00 m |

y así sucesivamente (B equivale a cuatro metros y cada planta de piso a 3,25m)

- c) Estas mediciones solo tendrán validez a efectos del volumen total exterior y no del número de plantas. Las divisiones interiores en plantas no tienen porqué corresponderse con las señaladas en centroides.
- d) El bajocubierta no computará como una planta, pero sí a efectos de edificabilidad.
- e) Para contabilizar la altura de patios interiores, esta se medirá desde el forjado de suelo de la última planta con ventanas hacia ese patio.

5. Cota de referencia

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación, que sirve de origen para la medición de alturas máximas. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

- a) Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.

- Edificios con fachada a una sola calle.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50 m, la cota de referencia será la media entre las cotas más extremas. Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior. No obstante lo anterior, en el caso de fachadas de gran longitud la altura máxima se aplicará preferentemente a cada tramo definido por sus juntas de dilatación, medido en su punto medio.

- Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.

Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en el apartado anterior. En las esquinas se tomará la altura mayor en número de plantas en una profundidad igual al fondo máximo edificable, en general de 15 m, excepto que las ordenanzas particulares de cada zona señalen un fondo diferente.

- Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.
 - Si la distancia entre las dos calles es mayor que el doble del fondo máximo edificable, se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes.
 - En caso contrario, se medirá la altura máxima hasta la mitad del fondo total entre las dos alineaciones. El tratamiento de la fachada resultante del banqueo de la edificación será similar al resto de las fachadas.

b) En edificación aislada o en bloque abierto.

- En parcelas con un solo frente a vía pública será la rasante de la acera en el punto medio de dicho frente de parcela.
- En parcelas de esquina, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.
- En parcelas con frentes a calles opuestas la cota de referencia se situará en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.
- En vivienda unifamiliar aislada la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

6. Gálibo de cubierta

- a) En residencial en manzana cerrada y residencial unifamiliar aislada y en hilera, con ordenanzas de cubierta inclinada, el límite superior de la edificación está definido por el gálibo de la cubierta, constituido por un plano que desde el extremo del vuelo de alero autorizado forma 45° con la horizontal, hasta una profundidad igual a la mitad del fondo máximo edificable y desde ese punto un plano simétrico al primero. En todo caso, nunca se superarán los 4,50 m desde la cara inferior del último forjado.
- b) En dichas Ordenanzas, para las edificaciones que ocupen el patio interior de la parcela, más allá del fondo máximo edificable, se establece como única limitación el que la cubierta forme un ángulo de 45° con la horizontal desde la cornisa, y la cumbrera no sobrepase 1,5 m con respecto a dicha cornisa.
- c) Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera y petos de terraza, pero no podrán sobresalir de la línea de cumbrera y deberán estar retranqueadas 1,50m con respecto a la línea de fachada.
- d) En aquellas edificaciones que dispongan de dos fachadas opuestas a vías públicas, espacio libre público o espacio exterior accesible, de modo tal que el fondo máximo medido desde cada una de ellas se superponga, el gálibo vendrá definido por dos planos que, desde la línea superior de cada una de las fachadas, forman 45° con la horizontal hasta el punto de intersección de ambos planos.
- e) En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a la mitad del fondo de la edificación desde la fachada a la calle más alta.
- f) En general, para todas las Ordenanzas, la pendiente máxima de la cubierta será de 45° salvo situaciones de edificaciones singulares y justificadas por los usos que acojan.
- g) Los petos o barandillas de terrazas de cubierta plana no superarán la altura de 1,20 m, medidos desde el nivel de pavimento terminado, pudiendo llegar a 2,50 metros en soluciones permeables de tipo metálico o similar.

Artículo 163.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

1. Edificabilidad materializable.

- a) Se define la edificabilidad materializable como la máxima superficie edificable computable, sobre rasante, que el Plan General fija para una parcela, expresada en metros cuadrados.
- b) La edificabilidad supone la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada; configurando el contenido cuantitativo del derecho a edificar.

2. Determinación de la máxima edificabilidad materializable

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

- a) Por un índice único aplicable sobre cada zona de distinta ordenanza de la parcela expresado en metros cuadrados sobre metro cuadrado de parcela calificada.
- b) El volumen máximo que se puede inscribir en el sólido capaz permitido, expresado en metros de altura de alero, según la equivalencia señalada en el artículo anterior.

En caso de obtener distintos resultados al aplicar ambos métodos, será de aplicación el menor de ellos.

3. Cómputo de edificabilidad.

- a) Se considera que computan edificabilidad todas y cada una de las superficies construidas sobre rasante que estén cerradas, con las siguientes matizaciones:
- b) En el caso de que la edificabilidad máxima esté determinada por el sólido capaz, se exceptúa del cómputo de edificabilidad:
 - Los vuelos permitidos, estén o no cerrados
 - Los elementos permitidos que sobrepasen el gálibo de la cubierta.
- c) En los casos en que sea un índice sobre la parcela lo que defina la edificabilidad máxima, no computarán edificabilidad los siguientes elementos:
 - Los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, así como sus zonas de acceso y maniobra:
 - Los balcones y la parte descubierta de las terrazas.
 - Las construcciones livianas, fácilmente desmontables que puedan considerarse eventuales.
 - Los sótanos o semisótanos cuya altura libre sobre rasantes no sea superior a 1,50 m.
 - Los trasteros vinculados a cada vivienda, oficina o local, con superficie útil igual o menor de 12,00 m². Si son mayores computará lo que sobrepase de 12,00 m², en cualquier planta.
 - Los espacios destinados a las instalaciones propias de la edificación con independencia de su situación en el edificio, incluido el cuarto de basuras:
 - No computarán en plantas sótano, semisótano, baja y bajocubierta.
 - En el resto de plantas no computarán hasta un máximo del 7% de la superficie construida de cada planta.
 - Los huecos de instalaciones no computarán en ningún caso.
 - Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 m.

- Los porches, terrazas y balcones cubiertos computarán la mitad de su superficie.
- Los primeros tres metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero (que deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público) en cada vivienda.
- Las escaleras, los ascensores y sus cuartos de maquinaria.
- En los portales de edificios de uso residencial colectivo computarán los primeros 15 m², mientras que no lo hará el resto de superficie a mayores.
- Los rellanos de acceso a las viviendas en cada planta.

Artículo 164.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD AMBIENTAL

1. Normativa Técnica.

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan y el equipamiento social y comunitario, deberán cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que sean exigibles en función a este Plan General y a la legislación vigente en cada momento.

2. Accesos.

- a) Todo edificio tendrá acceso desde una calle, plaza, espacio libre público, ajardinado o no, vía pública o desde un espacio exterior accesible. Se entiende como espacio exterior accesible aquel que cumpla los siguientes requisitos:
 - Permitir la entrada y el giro de un camión de bomberos y estar libre de edificación y de cualquier obstáculo.
 - Estar comunicado con una vía pública mediante una o varias embocaduras, cada una de ellas de anchura mínima 5,00 m y 4,00 m de altura.
 - Desde la vía pública exterior se podrá acceder con un vehículo de forma directa, sin subir o bajar peldaños o rampas de pendiente superior al 6%. El forjado o las soleras de este espacio deberán resistir una sobrecarga de uso de al menos 2.000 Kp/m²
- b) Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,20 metros. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
- c) Todos aquellos edificios de uso público dispondrán de, al menos, un acceso apto para minusválidos, sin peldaños que impidan su entrada y con puertas acorde con la normativa de accesibilidad.
- d) En aquellos edificios de vivienda colectiva en los que una entrada sirva a varias viviendas, tendrán igualmente un acceso apto para minusválidos acorde con la normativa de accesibilidad, además se cumplirá lo siguiente:
 - Tendrá un portal en el que se pueda inscribir un cuadrado de 2,00 m de lado, y altura libre no menor de 2,50m.
 - Las escaleras comunes tendrán un ancho mínimo de 1,10 m, con tramos continuos no superiores a 16 peldaños y con mesetas de 1,10m de fondo.
 - Los arranques de escalera y los finales de zancos no invadirán la circulación transversal a ellas.
 - Los corredores de acceso a cada vivienda tendrán una anchura mínima de 1,20 m y la distancia entre la puerta de cada vivienda y el paramento situado en su frente será de 1,20 m como mínimo.

3. Accesibilidad en emergencias.

- a) En las nuevas actuaciones de planeamiento urbanístico, tanto en suelo urbano consolidado, no consolidado o en suelo urbanizable, los edificios construidos con una altura de evacuación descendente mayor de 9m, deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:
- Anchura mínima libre: 6 m.
 - Altura libre : la del edificio
 - Separación máxima al edificio: 10 m.
 - Distancia máx. hasta cualquier acceso principal al edificio: 30 m.
 - Pendiente máxima: 10 %
 - Capacidad portante del suelo: 2.000 kp/m²
 - Resistencia al punzonamiento del suelo: 10 t. sobre 20cm Ø
- b) El espacio de maniobra y su acceso se deben mantener libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

4. Condiciones de aproximación a los edificios.

- a) Los viales de aproximación, a los espacios de maniobra antes citados, así como la puerta de acceso a la parcela, deben cumplir las siguientes condiciones:
- Anchura libre mínima: 5m.
 - Altura libre mínima o gálibo: 4m
 - Capacidad portante del vial: 2000kp/m²
 - En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser de 5,30m y 12,50m, con una anchura libre de circulación de 7,20m.
- b) En aquellos edificios en los que existan viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios, plazas interiores o espacios libres privados deberán disponer de un acceso a los mismos para los vehículos de extinción de incendios con su correspondiente espacio de maniobra, público o privado, que cumpla las condiciones citadas en los apartados anteriores.

5. Plantas de sótano y semisótano.

- a) Se prohíbe la utilización de sótano y semisótano para uso vividero, siempre que éstos mantengan esa condición en todas sus alineaciones.
- b) Los almacenes y locales situados en sótano, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo existir una conexión entre ellos por medio de escaleras.
- c) Los sótanos y semisótanos deberán contar con ventilación, pudiendo ser ésta natural o forzada, proyectada de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión y la CPI-96, eligiéndose siempre el caso más restrictivo de las dos normativas.
- d) La altura mínima de suelo a techo será de 2,30 m, salvo lo dispuesto en esta normativa para el uso de garaje- aparcamiento.

6. Planta Baja.

- a) Se entiende por tal la planta más baja de un edificio que no pueda considerarse sótano o semisótano, es decir, cuyo nivel de pavimento acabado no podrá estar por debajo de

1,20 m de la rasante de la calle, medida perpendicularmente desde cada punto de la fachada. En aquellas calles donde la pendiente sea excesiva, y se justifique debidamente por la topografía del terreno, se podrá llegar hasta 1,50m.

- b) La altura libre mínima en viviendas y oficinas es de 2,50 metros, pero en cualquier caso la cara inferior del forjado superior estará a una altura igual o mayor a 3 metros sobre la rasante de la calle.
- c) Los locales comerciales situados en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública.
- d) No se permitirán las plantas bajas libres o diáfanas que no cuenten con cerramiento de fachadas y diseño unitario de las mismas con el resto del edificio, salvo en las zonas destinadas a edificación en tipologías exentas.

7. Entreplantas.

Se permitirán entreplantas con las siguientes condiciones:

- Su ocupación máxima será del 50% de la superficie total de la planta baja del local donde se desarrolle.
- La altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de 2,30 metros.

8. Plantas de pisos.

La altura mínima libre será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,30 metros en el caso de baños y piezas húmedas así como en otras dependencias no vivideras.

9. Plantas bajocubierta.

Los usos bajocubierta quedan restringidos a un solo nivel sobre el número máximo de plantas autorizadas. No computará el bajocubierta como una planta de piso a efectos de la altura máxima, pero sí la superficie del mismo en el cómputo de edificabilidad, en las condiciones establecidas anteriormente en esta normativa.

10. Ático.

Es la construcción por encima de la altura de la línea de la cornisa, configurada con fachada vertical, englobada en la altura y en la pendiente máxima permitida, admitiéndose su aprovechamiento, que computará a efectos de edificabilidad según las condiciones del presente plan

La fachada del ático se retranqueará de la alineación oficial o exterior un mínimo de tres metros. Su altura de piso no será superior a tres metros. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento

11. Cuerpos salientes: vuelos y aleros.

- a) Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas. Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados.

Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos laterales, y que están rehundidas al menos 50cm con respecto al plano de la fachada.

Los cuerpos salientes cerrados o cuerpos volados cerrados son cuerpos salientes que están cerrados lateral y frontalmente, como los miradores acristalados, terrazas y cuerpos de fábrica.

- b) Los vuelos se contarán desde el saliente máximo hasta el plano vertical que pase por la alineación.
- c) En planta baja se prohíben los cuerpos salientes. En planta de piso (incluido planta ático o bajo cubierta), deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Los balcones, cornisas y miradores volados se dispondrán, a una altura mínima de 3,50 metros medida desde el nivel de la acera. En cualquier caso y como norma general para cualquier tipo de vuelos, además de cumplir las limitaciones anteriormente reseñadas, su proyección vertical quedará remetida a 0,20 metros con respecto a la cara exterior del bordillo de la acera.
 - Las cornisas y los aleros podrán volar 0,40 metros sobre el vuelo máximo permitido para los salientes indicados en el párrafo anterior. El grueso de la cornisa no superará el canto del forjado.
 - La altura libre mínima de salientes y vuelos sobre la rasante de la acera, en cualquier punto, será de 3,50 metros. Sus dimensiones máximas, medidas normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se definen en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLE	BALCONES	MIRADORES, TERRAZAS Y CUERPOS DE FÁBRICA	ALEROS
< 6 m	0,30 m	0,00 m	0,50 m
6 a 8 m	0,40 m	0,60 m	1,00 m
8 a 10 m	0,50 m	0,70 m	1,10 m
10 a 15 m	0,60 m	0,80 m	1,20 m
> 15 m	0,70 m	1,00 m	1,40 m

Estas longitudes máximas serán también de aplicación en los vuelos hacia patios de parcela o espacio libre interior de parcela. En las plazas la longitud máxima del voladizo será la correspondiente a la calle.

- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 m. En caso de edificios formando rincón la separación a la línea de Intersección de ambas fachadas será como mínimo de 3,00 m.
- De la alineación oficial sólo se permitirá sobresalir 0,10 metros en el caso de portales, escaparates, rejas o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuando la acera tenga una dimensión mínima de 1,20 m.

- Todo cuerpo volado, excepto el alero, quedará separado de las fincas contiguas una distancia igual o mayor que la del propio vuelo

12. Cuerpos entrantes.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura ni al ancho del hueco. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

13. Patios.

a) Patios interiores

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que se cumplan las siguientes condiciones:

- En los patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$, siendo H la altura de la edificación.
- Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 de superficie para patios a los que sólo den dormitorios, y un mínimo para luces rectas y diámetro de 6 metros y de 24 m^2 de superficie en aquellos patios que tengan que iluminar salones. En viviendas unifamiliares de una planta los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y el diámetro y a 8 m^2 de superficie. En las parcelas de los cascos consolidados, cuya dimensión transversal sea menor de 3 metros, la dimensión mínima en esa dirección será la de la anchura de la parcela, y la superficie mínima será igual o mayor a 12 m^2 .
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$. La superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abren dormitorios.
- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.
- A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y otras instalaciones autorizadas por encima de la última planta de viviendas.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él (o puedan ventilar con reformas de escasa entidad mediante apertura directa de huecos a fachada de patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

b) Patios abiertos a fachada.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él (o puedan ventilar con reformas de escasa entidad mediante apertura directa de huecos a fachada de patio) hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

c) Patios Mancomunados

- a) Tan solo se permiten patios mancomunados cuando las dimensiones y forma de las parcelas catastrales existentes no permitan otra solución para ofrecer una correcta ventilación e iluminación a las estancias.
- b) También se permitirán en los casos que ya existan, estén registrados mediante escritura pública y exista voluntad de mantenerlos.
- c) Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:
 - La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 - No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algún inmueble cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- d) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más alto.

14. Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

15. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso, preferentemente desde el portal u otro espacio de uso común que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

16. Chimeneas de ventilación y salida de humos.

- a) Se construirán conductos de ventilación en cuartos de baño, cocinas, aseos, locales de calefacción, despensas, garajes, cuartos de basuras, etc., que deberán satisfacer, en cada caso, las normativas sectoriales que les fueran de aplicación; cuando estos locales no estuvieran ventilados directamente.
- b) Todos estos conductos serán verticales y construidos con materiales incombustibles.
- c) Los conductos no podrán discurrir por las fachadas.
- d) Los conductos de salida se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera. La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- e) La parte superior debe coronarse con un aspirador estático.

- f) En los locales comerciales sin acondicionar, se dejará previsto un conducto o chimenea de sección suficiente, por cada 100m² o fracción.

17. Instalaciones de aire acondicionado.

- a) Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación.
- b) Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores mediante chimeneas de ventilación que deberán subir al menos 1,5 m por encima de la línea de la cumbrera.
- c) El Ayuntamiento, excepcionalmente, cuando sean imposibles las condiciones anteriores, podrá autorizar la ventilación a la fachada siempre que se justifique plenamente la imposibilidad, se presente un estudio detallado de la solución en fachada, de forma que los aparatos de acondicionamiento de aire queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de la fachada y no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc. En todo caso estarán situados a más de tres metros de la rasante en la acera.

18. Condiciones de ventilación de los locales.

- a) Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, bien a la calle o a los patios anteriormente establecidos. Se permitirá la construcción de galerías cristaleras cerradas en todos los locales, excepto cocinas y cuartos de baño, que no podrán ventilar a través de ellas. En cuanto a la superficie mínima de ventilación, se atenderá a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación y otras normativas sectoriales.
- b) Los locales no habitables como baños, aseos, etc., tendrán al menos ventilación indirecta con las condiciones descritas en los puntos anteriores.
- c) Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice una renovación mínima de un volumen por hora, y en todo caso la que exija la normativa específica en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible. En locales comerciales sin acondicionar se dejará previsto un conducto de ventilación de sección suficiente por cada 100 m² o fracción, y en todo caso uno por local.

19. Instalaciones en fachada.

- a) Toda instalación de un edificio, ya sea de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o de cualquier otro tipo, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma, sin que resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales y sus desagües y cableado auxiliar serán conducidos al interior del edificio.
- b) Se prohíbe expresamente que los extractores o acondicionadores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o calzada.

20. Cubiertas.

- a) Se permitirán huecos exteriores abuhardillados por encima, o incluso interrumpiendo, la línea de alero o cornisa, cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos

del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en el entorno inmediato del edificio, salvo prohibición expresa en las condiciones aplicables por la ordenación pormenorizada.

- b) Se permiten los usos bajocubierta sin perjuicio de lo que disponga la Ordenanza correspondiente. El uso residencial bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, pero sí computa edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.
- c) Tampoco se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, los áticos retranqueados con respecto al plano de fachada, computando, no obstante, a efectos de consumo de edificabilidad.
- d) Todo edificio tendrá una salida fácil al tejado o azotea, para su posible mantenimiento, que deberá situarse en alguno de los elementos comunes del inmueble (escaleras, etc.).

21. Pasos de entrada de vehículos.

- a) Los pasos de entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente. Esto se realiza con materiales antideslizantes correspondientemente certificados u homologados.
- b) Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

22. Toldos.

- a) Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.
- b) Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de 1/10 del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 15 cm de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.
- c) Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos, no podrán exceder, en vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

23. Portadas, escaparates y vitrinas.

- a) Las portadas y escaparates o vitrinas sólo podrán sobresalir 0,10m de la alineación oficial, siempre y cuando la acera tenga una dimensión mínima de 1,20m.
- b) Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que sean de edificación comercial sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la parte baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la planta inmediatamente superior.
- c) Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los servicios técnicos municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

- d) En los nuevos proyectos de edificación que se presenten deberá contemplarse el diseño de los huecos de la planta baja, si procediera, para su posterior uso comercial.

24. Muestras.

- a) Se entiende por muestra los anuncios paralelos al plano de fachada. No podrán sobresalir del plano de la fachada más de 20 cm.
- b) Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados. Podrán autorizarse muestras situadas en plantas superiores en la edificación de carácter comercial, industrial o de espectáculos que lleven incluido en su diseño la situación y características de las mismas.
- c) La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar un espacio situado entre una altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera o de la calzada, y la correspondiente a la altura máxima de planta baja autorizada.
- d) Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.
- e) Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.
- f) Para la instalación de muestras luminosas necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio.
- g) No se permitirá la instalación de muestras en las medianerías.
- h) No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color, o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno.

25. Banderines.

- a) Se entiende por banderines los anuncios perpendiculares al plano de la fachada.
- b) En cualquier punto de la misma la altura mínima sobre la rasante de la acera o cota de referencia será de 3,00 m y su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos de balcones. En las plantas de pisos únicamente podrán situarse a la altura de los antepechos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m salvo en las zonas de edificación comercial, donde se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,90 m y, si están colocados sobre marquesinas, tendrán como máximo el mismo saliente que éstas.
- c) En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 m. En esta zona
- d) Para la instalación de banderines luminosos necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio.

26. Publicidad exterior.

- a) No se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.
- b) No se permitirá la fijación de carteles, ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como Suelo Rústico, ni en el Suelo Urbanizable si no es conforme a las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado definitivamente. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los propios predios rústicos o urbanizables
- c) Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de este Plan sobre protección ambiental y estética, acomodándose igualmente

a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1967 de 20 de abril sobre Regulación de la Publicidad Exterior o la vigente en su momento.

- d) No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:
- Sobre edificación calificada como monumento histórico-artístico.
 - Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
 - En las áreas declaradas conjunto histórico-artístico, jardines artísticos o parajes pintorescos.
 - En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
 - En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones, espacios o conjuntos declarados como B.I.C.

27. Normativa sobre ruidos.

En las nuevas construcciones próximas a carreteras existentes o previstas se deberá, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, realizar el estudio correspondiente de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE 18-11-2003) y en su caso, en la normativa autonómica.

Artículo 165.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

1. Dotación de agua potable.

- a) Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable.
- b) Las viviendas tendrán una dotación mínima de 250 litros por habitante diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

2. Abastecimiento de agua potable.

- a) No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.
- b) Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantía sanitaria de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.
- c) Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración precisos y contengan cloro libre residual y otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

- d) Es de carácter obligatorio la instalación de un pozo de acometida en el punto de enlace con la Red General de Distribución, siendo su construcción a cargo del promotor.
- e) Se seguirá en cualquier caso la Ordenanza Municipal correspondiente.
- f) La licencia otorgada para enganche a la Red General de Distribución para la ejecución de obras no podrá utilizarse para fines distintos, por lo que concluidas aquéllas la conexión será anulada, quedando obligado el promotor a solicitar nueva licencia de conexión a la Red.
- g) Con la licencia de acometida de agua de obra no se podrá instalar una sección superior a 1/2", cambiándose ésta cuando se conceda la licencia de agua definitiva.
- h) Se deberá disponer un cuarto independiente para la colocación de los contadores centralizados de agua.

3. Desagües pluviales.

- a) El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.
- b) Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera.
- c) En toda actuación en Suelo Rústico deberá preverse sistema separativo de aguas pluviales y residuales.
- d) Allí donde haya o esté previsto sistema separativo se prohíbe expresamente enlazar a los conductos de pluviales cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como cualquier conexión con el alcantarillado sanitario o el vertido de aguas pluviales en fosas sépticas o en sus cámaras de cienos.
- e) Las aguas de lluvia se dirigirán hacia los espacios libres y terrenos sin urbanizar para que allí se filtren lo antes posible y así prolongar el ciclo del agua.
- f) En las parcelas industriales, se preverá una reserva mínima del 5% de terreno no hormigonado hacia el cual discurran todas las aguas de lluvia y allí se filtren.

4. Evacuación de aguas residuales.

- a) No se permitirá el vertido de aguas no depuradas a cauces públicos.
- b) Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.
- c) En suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de un pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado. Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida. Será necesario disponer, en dominio privado, una arqueta separadora de fangos, grasas o hidrocarburos antes del pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.
- d) Si no existe red sanitaria ni está prevista, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.
- e) Se prohíben los pozos ciegos.
- f) Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse siempre que exista la correspondiente red y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma.
- g) Es obligatoria la instalación de un pozo de acometida, definido en las correspondientes Ordenanzas Municipales, en el punto de enlace a la Red General de Alcantarillado. El tramo de tubería entre la Red General y el pozo final será de carácter privado,

siguiéndose en cualquier caso la prescripción de la Ordenanza Municipal correspondiente.

- h) La condición de vertido a la Red General de Alcantarillado se ajustará a la Ordenanza Municipal de Vertido de aguas residuales.
- i) Los vertidos que no se puedan realizar a la Red Municipal de Alcantarillado se deberá ajustar al RD Legislativo 1/2001, del 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 844/1986, del 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI Y VII DE LA Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, o las leyes vigentes en el momento de aplicación, así como a las ordenanzas municipales que pudieran existir.

5. Salida de humos.

- a) No se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- b) Única y exclusivamente se admiten salida de humos a fachadas o patios comunes en aquellos edificios existentes en los que se demuestre la imposibilidad de instalar chimeneas.
- c) Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor o ruido se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
- d) Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 metros, y se situarán como mínimo a 3,00 metros de cualquier ventana o hueco de ventilación de otro propietario, salvo permiso que lo justifique.
- e) Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- f) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

6. Calefacción.

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

7. Trituradores de basuras.

No se permitirá la utilización de trituradores de basura y residuos con posterior vertido a la red de alcantarillado.

8. Cuartos de contenedores de residuos sólidos.

- a) Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar o construcciones en suelo rústico, podrán disponer de un local (uno por portal) para almacenamiento de cubos de basura, de dimensiones proporcionales al número de viviendas o locales existentes, y con un mínimo de 1,40x1,40 m en planta por 2,50 m de altura.
- b) El local estará protegido contra el fuego según determine la Norma Básica de protección contra incendios. Dispondrá de una toma de agua y sumidero. Las paredes interiores resolverán los encuentros entre paramentos con elementos cóncavos, y estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho mínimo de 1,20 m, el local tendrá ventilación directa al exterior o por

conducto independiente a la cubierta del edificio. El hueco de ventilación, en el primer caso, se situará como mínimo a 2,50 m por encima de la rasante de la acera.

9. Comunicaciones.

- a) Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- b) Todos los edificios incluidos en el ámbito de aplicación del RD/Ley 1/1998 de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, no deben disponer solamente de canalizaciones telefónicas, sino de una infraestructura común de telecomunicaciones.
- c) Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).
- d) El artículo 29.2.a) de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa específica de aplicación a la ocupación del dominio público y la propiedad privada para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas dictada por las distintas Administraciones públicas con competencias en materias de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional, la ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público, deberá ser publicada en un diario oficial de ámbito correspondiente al de la Administración competente. Asimismo se deberá de dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de dicha publicación y de un resumen de la norma, ajustado al modelo que se establezca mediante Orden del Ministro de Ciencias y Tecnología (actualmente Industria, Turismo y Comercio), así como el texto de las ordenanzas fiscales municipales que impongan las tasas por utilización privativa o aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de las vías municipales contempladas en el artículo 24.1.c) de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y del de cuantas disposiciones de naturaleza tributaria afecten a la utilización de bienes de dominio público de otra titularidad se deberá dar traslado a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, a fin de que ésta publique una sinopsis en Internet.

10. Energía solar.

- a) En las nuevas viviendas colectivas que se proyecten en suelo urbano y urbanizable, excepto en los edificios catalogados y en las edificaciones comprendidas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado y su entorno, será obligatorio prever la instalación de placas solares que puedan suministrar al menos un 30% de la energía necesaria, para electricidad y agua caliente sanitaria.
- b) Los paneles solares deberán integrarse en los faldones de cubierta o elementos constructivos, de forma que se minimice su impacto visual. Con este fin se colocarán, siempre que sea posible, en las cubiertas que recaigan a las fachadas interiores de la edificación.

11. Protección y seguridad.

En todo tipo de instalación deberá tenerse en cuenta la normativa vigente en temas de aislamiento higrotérmico, acústico, protección contra incendios, etc., acomodándose a las prescripciones que determinan las Normas Básicas de la Edificación aplicables, así como al Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria y al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, todos ellos de obligado cumplimiento, así como cualquier otro que fuera de aplicación.

12. Protección contra incendios.

- a) Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Normativa de Edificación sobre Protección contra Incendios en los edificios, vigente en cada momento. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
- b) Condiciones de accesibilidad por fachada: las fachadas de acceso principal de emergencias deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios.
- c) Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:
 - Sus dimensiones horizontal y vertical debe ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m, respectivamente. la distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada.
 - No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten al accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

13. Instalación de hidrantes.

- a) Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:
 - Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.
 - Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m².
 - Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m².
 - Los de uso Comercial o de Garaje o Aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 y 10.000 m².
 - Los de uso Hospitalario o Residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².
 - Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida comprendida entre 5.000 y 10.000 m².
 - Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².
Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 M² adicionales de superficie construida o fracción.
- b) Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio. Si no se cumple esta condición, el edificio a construir deberá estar dotado de una instalación de hidrantes propia.

14. Prevención de caídas.

- a) Todas las escaleras estarán dotadas, de al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o

superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

- b) Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante, sin mamperlán o bocel.
- c) La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalará adecuadamente. No podrán existir menos de tres peldaños y más de doce.
- d) La altura de las barandillas (a ambos lados) de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.
- e) Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
- f) El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

Artículo 166.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS SOLARES.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza salubridad y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurren en cada caso. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar por la ejecución subsidiaria, con cargo al propietario del solar.

Artículo 167.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Condiciones generales de seguridad.

- a) Todo edificio en construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir en todo momento y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como del constructor o empresa que tenga a su cargo su realización, siempre de acuerdo con la legislación aplicable.
- b) En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecute y sobre el propietario.
- c) Todos los materiales empleados en las obras se atenderán a las disposiciones vigentes en cuanto a almacenamiento, características técnicas y puesta en obra.
- d) Todos los huecos de ventana en viviendas o locales de pública concurrencia que no estén en planta baja o que no den paso a una terraza o balcón, estarán protegidos hasta una altura mínima de 1,00 m mediante un elemento con una resistencia mínima a impacto de 0,80 KN/m.
- e) Las escaleras, balcones, terrazas transitables y elementos similares tendrán una barandilla de altura mínima 1,00 m que pueden ser ciegas o de rejería, pero tales que no permitan su uso como escalera y que no tengan huecos por los que pueda pasar una esfera de más de 12 cm de diámetro. Para desniveles inferiores a 0,50 m no es necesario esta barandilla.

2. Grúas y aparatos de elevación.

Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal y presentarse un Proyecto técnico de instalación visado y firmado por técnico titulado competente, que además cumpla las siguientes exigencias:

- 1.- Plano de emplazamiento y características del terreno donde se ubica.
- 2.- La empresa que fabrique los pies de empotramiento o cualquier otro elemento estructural de la grúa deberá contar al menos con:
Técnico titulado competente.
Soldadores y procesos de soldadura homologados por un organismo de control autorizado.
Instalaciones y local adecuado a la actividad que desarrolla.
Seguro de responsabilidad civil, aval u otra garantía financiera suscrita con entidad debidamente autorizada, con cobertura mínima por accidente de 1.000.000 de euros.
- 3.- El montaje de las grúas se realizará de acuerdo a lo establecido en la Norma UNE 58-101-92, teniendo siempre en cuenta que:

El montaje será realizado por empresa instaladora autorizada o por el propio fabricante de la grúa.

Los montadores que realicen estas operaciones dependerán del técnico competente de la empresa autorizada responsable del montaje, el cual deberá planificar y responsabilizarse del trabajo que se ejecute, extendiendo al efecto los correspondientes certificados de instalación.

4.- Será exigible un anemómetro en las grúas que vayan a instalarse en una zona donde puedan alcanzarse vientos límite de servicio.

5.- Para la puesta en servicio, se presentará ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, la siguiente documentación:

Documento en el que la empresa instaladora acredite el cumplimiento de la Norma UNE 58-101-92, parte 2, sobre la entrega de la grúa al usuario.

Informe de inspección de la grúa emitido por un organismo de control autorizado en el que se acredite su correcto estado y la idoneidad de la documentación.

Certificado de la instalación emitido por técnico titulado competente de la empresa instaladora.

Declaración "CE" de conformidad o, en su caso, certificación del cumplimiento de las disposiciones adicionales primera o segunda del Real Decreto R.D. 836/2003, de 27 de junio.

Contrato de mantenimiento

En su caso, certificación de los elementos mecánicos o estructurales incorporados a la grúa.

3. Andamios y elementos auxiliares.

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

4. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.

- a) En el interior de solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarda, depósito de materiales, o elementos de la construcción y piso piloto.
- b) El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado emplazamiento y características.

- c) Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.
- d) La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su emplazamiento con la correspondiente licencia, bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

5. Derribos.

- a) Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos. Para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.
- b) La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.
- c) En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no ocasionen molestias a los vecinos.
- d) No se permite arrojar, en cualquier tipo de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto.
- e) Será necesaria licencia municipal específica para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con buldózer o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.
- f) Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos y protegidos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
- g) Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas y otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.
- h) Cuando la ruina o peligro sean inminentes la dirección Facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

Artículo 168.- CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.

1. Normas Generales.

- a) Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada, respetando tipologías, estilos, cromatismos, materiales, etc.
- b) El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos, así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

2. Fachadas.

- a) Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes de interés arquitectónico se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos...).
- b) En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, o bien por defecto de la calidad ambiental del mismo.

- c) En los edificios de nueva construcción, la planta deberá componer sus huecos, y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición, alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- d) Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, máxime cuando fuere posible su contemplación desde espacio público. En las fachadas orientadas al sur en la ladera del casco urbano de Béjar, incluido el Conjunto Histórico Artístico afectado por el PECH, se recuperará la tipología de fachada con galería acristalada.
- e) La planta baja deberá estar rematada en su totalidad, reflejándose en el proyecto de ejecución que se presente en la solicitud de licencia, la delimitación de huecos previstos para uso comercial y el cerramiento provisional de los mismos. No se autorizarán los vuelos ni balcones corridos en planta baja.
- f) Toda instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma, sin que resulten visibles desde la vía pública las caras laterales. Tampoco se situará a una altura inferior a 3m y en ningún caso con las lamas orientadas hacia abajo. Asimismo tendrán convenientemente canalizada el agua procedente de las unidades de climatización.

3. Medianerías.

- a) Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
- b) Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio público en general, deberán ser tratados como fachadas principales. Se podrán abrir huecos o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones generales contenidas en el Código Civil.
- c) Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo, podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.
- d) Cuando, como consecuencia de nueva calificación, quede vista una medianería anteriormente no vista, podrá cargarse a ésta por parte de la administración el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

4. Materiales en fachada y condiciones de conservación.

- a) La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como el despiece, textura y color de los

mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona, confiándose en el buen criterio del proyectista.

- b) Las fachadas de los edificios deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato aunque no sean visibles desde la vía pública. Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal y con los límites que establece la legislación vigente.
- c) Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
- d) Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con los artículos 107 y 108 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5. Modificación de fachadas existentes.

- a) Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un tratamiento homogéneo del edificio.
- b) Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad de propietarios del edificio en cuestión; en casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes con los criterios del mismo.

Sección 3ª.- Normas generales de urbanización.

Artículo 169.- OBJETO DE LAS NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

1. El presente P.G.O.U. tiene como finalidad la de marcar unas pautas generales y uniformes a la hora de diseñar y proyectar las distintas obras de urbanización dentro del municipio de Béjar.
2. Estas normas son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito del Plan General, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles, frentes de fachada afectados y retranqueos por ajustes de alineaciones, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.
3. En general todas las obras de urbanización se realizarán previa aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
 - a) Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento de desarrollo en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

- b) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
 - c) Los Proyectos de Urbanización comprenderán una Memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
4. Estas condiciones de urbanización se establecen con carácter general, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, o las figuras de planeamiento que en desarrollo de las previsiones del Plan General puedan formularse, establezcan condiciones más restrictivas para ámbitos particulares.

Artículo 170.- CONDICIONES GENERALES.

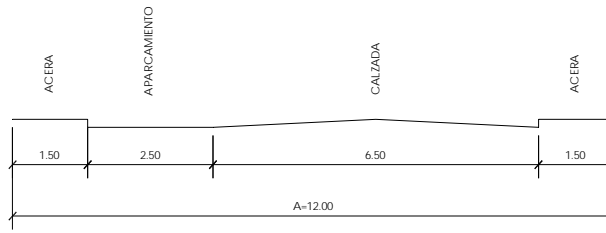
1. En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de las redes subterráneas de telecomunicaciones y energía eléctrica, así como la colocación de arquetas de registro correspondientes, en el tramo de vía afectado por la urbanización.
2. En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública en la fachada de la edificación o en cuarto de contadores centralizado.
3. En las nuevas urbanizaciones se pavimentará con una capa final de riego asfáltico no inferior a 5cm al acabar las obras de edificación que correrá por cuenta de la constructora que realice dichas obras.

Artículo 171.- RED VIARIA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

1. Se entiende por viario o vial la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación que cumpla lo siguiente:
 - a) Ser vía de comunicación y tránsito de vehículos o peatones.
 - b) Ser de dominio y uso público.
 - c) Haber sido tratada o construida para ser vía de comunicación y tránsito.
2. Se entiende por calle aquel vial que cumpla lo siguiente:
 - a) Estar situado en suelo urbano.
 - b) Tener nombre oficial en el municipio.
 - c) Poseer algún servicio urbanístico completo.
3. La red viaria se ajustará al trazado establecido en los planos de alineaciones y a las futuras alineaciones fijadas por los Planes Parciales y demás figuras de Planeamiento que legalmente las puedan establecer.
4. En las nuevas urbanizaciones, paralelamente a los viales principales con una anchura mínima de 12 metros se reservará un carril bici de 1,90 m de ancho para un sentido y de 2,50 m para dos.
5. En calles de longitud mayor de 100 m, deberán instalarse limitadores físicos de velocidad de tipo insonoro, como badenes coincidentes con pasos cebra.
6. En las nuevas urbanizaciones el ancho mínimo de las aceras será de 2,00 m libres de obstáculos.
7. En la medida que el espacio público lo permita se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de dimensiones mínimas 2,20 m x 4,50 m, situada en vía pública, por cada unidad de vivienda; con un mínimo de un 5% reservado para minusválidos, éstas tendrán una dimensión mínima de 3,30 x 4,50 m.

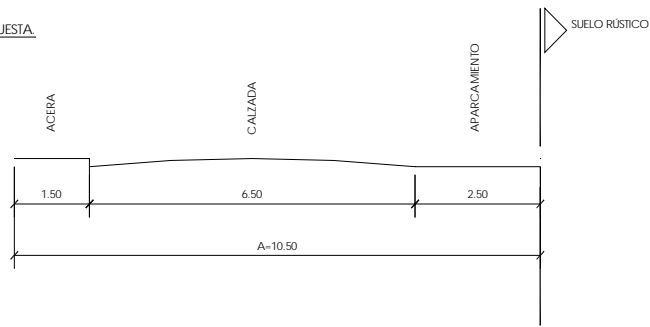
8. En el Suelo Urbanizable y para aquellas vías de nueva creación, de forma general se prohíben las vías con sección total inferior a 8 metros (medidos entre alineaciones oficiales), excepto para vías exclusivamente peatonales o en todo caso de coexistencia.
9. En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo asumido o a realizar en ejecución de las presentes Normas.
10. El planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras.
11. En calles de anchura inferior a 8 metros podrán suprimirse las aceras, con una solución de plataforma única, donde el uso de distintos pavimentos servirá para diferenciar las distintas zonas.
12. A continuación se describen los tipos de viales a definir en los diferentes proyectos que desarrolle el presente Plan General. Se distinguen dos situaciones generales:
 - SITUACIÓN I: Todos aquellos viarios interiores a los sectores no colindantes con áreas exteriores al mismo.
 - SITUACIÓN II: "Situación de borde". Viarios que presentan zonas o áreas de contacto con ámbitos no urbanizados. En este caso se realiza así en previsión de la situación futura del viario.

SITUACIÓN 1. "VIARIO INTERIOR"



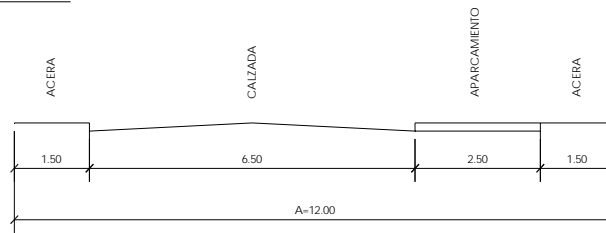
SITUACIÓN 2. "VIARIO DE BORDE"

SITUACIÓN PROPUESTA.



NOTA: SÓLO EN LOS CASOS EN LOS QUE LAS IRREGULARIDADES DE LOS BORDES DE LA PARCELA OBLIGUE, SE PODRÁ REDUCIR HASTA 8,00 M. A COSTA DEL APARCAMIENTO.

SITUACIÓN FUTURA PREVISTA.



Artículo 172.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

1. En todos los nuevos trazados las líneas de distribución para la energía eléctrica y el alumbrado público serán subterráneas, al igual que en terrenos urbanizados o en curso de urbanización y en aquellas zonas del suelo urbano consolidado que se vean afectadas por nueva edificación.
2. Igualmente los nuevos centros de transformación que se instalen en vía pública serán subterráneos y se situarán en zonas peatonales. Únicamente se podrán instalar en casetas específicas cuando estén situadas en terrenos de titularidad privada con acceso directo desde vía pública.

3. Los planes parciales deberán prever la acometida de media tensión y su coste, que formará parte de la urbanización, salvo acuerdo con la compañía suministradora.
4. Respecto a las líneas de media tensión, cuando sean tendidos aéreos existentes deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de cinco metros del conductor.
5. Los proyectos técnicos y las obras de ejecución correspondientes se adaptarán a las normas y condiciones que establezca el Reglamento de aplicación.
6. La distancia de protección con otras redes de instalaciones será, en todo caso, mayor de 20 cm, y entre redes de media y baja tensión se ajustará a lo indicado en el punto 3.9.1.1 de la instrucción ITC-BT-06 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002 de 8 de agosto).
7. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico se ajustará a la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002 de 8 de agosto). El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerirá para el alumbrado público será de 15 lux en vías principales y de 7 lux en vías secundarias.
8. El alumbrado público no provocará contaminación lumínica, evitando así desperdicio de energía.
9. Siempre se ajustará a las recomendaciones que marca la Guía Técnica de la Eficiencia Energética e Iluminación, redactado por el Comité Español de Iluminación. de Espacios de Iluminación. La vida económica que deberá preverse es de 18 años en iluminación para tráfico rodado y 15 años para tráfico peatonal.
10. El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

Artículo 173.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGO.

1. No podrán otorgarse licencias de construcción, ambiental o cualquier otra, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.
2. Los trazados serán preferentemente en red mallada, siempre por vía pública, con previsión de aislamiento de sectores para casos de avería. La presión de la red en ningún caso debe superar los 60 m.c.a.
3. La dotación mínima de agua potable no será nunca inferior a 250 litros habitante y día y debiendo justificarse el número de habitantes en función a los volúmenes edificables previstos y del tipo de edificación proyectada. El consumo máximo diario de cálculo será el medio diario multiplicado por 2,5 veces.
4. Para uso industrial, se dotará de un caudal máximo de 0,5 m³/día de media por unidad de superficie industrial, para cada una de las industrias establecidas. A excepción de las industrias hormigoneras y aquellas cuya materia prima principal sea el agua. Estas se deberán proveer de medios alternativos y complementarios a la red general municipal y deberán contar con la preceptiva autorización o bien concesión del Organismo de Cuenca para la utilización de aguas que no provengan de la red de abastecimiento municipal.
5. El agua sanitaria sólo se destinará al consumo humano y el riego de pequeños jardines privados en suelo urbano consolidado, a excepción de las instalaciones municipales y las piscinas, pudiendo también destinarse a usos agropecuarios.
6. En el caso de utilizar una fuente de suministro distinta de la red general se deberá acreditar las garantías sanitarias de las aguas destinadas al consumo humano.
7. En las nuevas urbanizaciones, la red de distribución se realizará a través de un espacio público, enterradas preferentemente por el centro de la calzada como mínimo a 1,00 m de profundidad y respetando las distancias mínimas entre generatrices exteriores que establecen los reglamentos específicos correspondientes.

8. Las presentes determinaciones tendrán carácter subsidiario con relación a normativas sectoriales específicas que resultaran de aplicación.
9. Los planes parciales deberán prever el abastecimiento, ya con la red municipal, ya autónomamente. Esta autonomía podrá exigirla el Ayuntamiento en caso de existir dificultades para el abastecimiento mediante la red municipal.

Artículo 174.- RED DE HIDRANTES EXTERIORES.

1. En el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios.
2. Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23 033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.
3. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 500 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.
4. Si, por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.
5. En las zonas de Suelo Urbano Consolidado en las que no existan hidrantes, se deberán instalar en las condiciones anteriormente descritas.

Artículo 175.- RED DE SANEAMIENTO.

1. Toda nueva edificación contará con acometida a la red general de saneamiento municipal, cuyas obras de conexión se realizarán por el promotor o los propietarios, previa autorización municipal, según la Ordenanza correspondiente.
2. En caso de no contar con red general a pie de parcela, y justificada la conexión a la red general, se deberá instalar un sistema de depuración de aguas residuales, con la debida inspección de los servicios técnicos municipales y de acuerdo con lo dispuesto anteriormente en esta normativa. Se tenderá a suprimir las fosas sépticas particulares, obligando el Ayuntamiento al enganche con la red municipal cuando sea razonablemente posible. Se prohíben totalmente los pozos ciegos.
3. En las nuevas urbanizaciones la red de saneamiento se realizará a través de un espacio público, preferentemente viario. Se deberá proyectar con una profundidad mínima de 1,00 m y contará con pozos de registro, como mínimo cada 50 m de recorrido y en cada cambio de dirección. La pendiente y la velocidad serán las adecuadas para evitar el depósito de sedimentos y posibles erosiones. Si la pendiente es mayor del 5% se construirán pozos de resalto. Las redes de alcantarillado serán de tipo separativo, admitiéndose excepcionalmente redes unitarias previa justificación en el proyecto correspondiente y admisión por los servicios técnicos municipales.
4. A la red de pluviales, o en su caso a la red unitaria, se conectarán los sumideros que recojan las aguas de lluvia de la calzada. Estos sumideros serán sifónicos en todos los casos. Solo en caso de una densidad inferior a 10 viv/ha se permitirá que las aguas pluviales se evacuen por la cuneta lateral de las calzadas.

Artículo 176.- RED DE SUMINISTRO DE GAS.

1. La Red de suministro de gas se ajustará al Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (Orden de 18 de noviembre de 1974 del Ministerio de Industria), así como atender a las normas y condicionantes de las compañías suministradoras.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, las redes de suministro de gas deberán resolver los siguientes aspectos:
 - a) Estanqueidad de la red para una presión doble de la nominal de servicio.
 - b) Aislamiento de tramos en la red por sectores, como garantía de abastecimiento en casos de avería.
 - c) Aislamiento de la red general de la particular de cada edificio mediante llaves de corte.
 - d) Protección de los puntos de cruce de calzadas y pasos de vehículos.
 - e) Protección de los conductores frente agresiones químicas de otros materiales no compatibles.
 - f) Evacuación de las condensaciones.
3. Una vez ejecutada la obra se entregarán los planos finales de los trazados reales de la red de suministro de gas.

Artículo 177.- PAVIMENTACION.

1. Las soleras de hormigón y capas de rodadura deberá ser las adecuadas para el tipo de tránsito (velocidad y tonelaje) siendo obligatoria una capa de aglomerado asfáltico en la red principal, de 5 cm de espesor sobre solera de 20 cm como mínimo.
2. En polígonos industriales se emplearán pavimentos rígidos.
3. En ningún caso se acometerán obras de pavimentación si no están en funcionamiento las redes de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía, a no ser que se realice a la vez la urbanización completa.

Artículo 178.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Para el ajardinamiento de estos espacios se emplearán plantas de carácter xerófilo y especies propias de la vegetación autóctona.

Artículo 179.- VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS.

1. Estarán en parcelas exteriores a los núcleos de población y de fácil acceso. Su ubicación se escogerá de forma que queden resueltos los problemas derivados de los vientos dominantes y se evite el deterioro del paisaje.
2. Los Planes Parciales deberán recoger la solución de los vertederos, dentro de su documentación y ordenanzas.
3. En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

Artículo 180.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS.

No obstante pese a lo dispuesto en el artículo anterior, el Ayuntamiento podrá establecer unas ordenanzas específicas sobre condiciones generales de urbanización que completen o varíen las aquí establecidas.

Artículo 181.- RED DE TELECOMUNICACIONES

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

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el

Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

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

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

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

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

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

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

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

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión de Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2 apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

2. USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA

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

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

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

3. INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

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

Es aconsejable que las antenas no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

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

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

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

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

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

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos

de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- **UNE 133100-5:2002 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.**

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

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

5. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

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

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

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

Sección 4ª.- Señalización y balizamiento para obras que afecten a las vías públicas.**Artículo 182.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

La presente ordenanza se refiere a todas aquellas obras, tanto mayores (las cuales deberán cumplir, además, con su Plan específico de Seguridad y Salud en obra) como menores, que se realicen en la vía pública o que afecten a la misma debido a la ocupación de la misma o a cualquier otra causa, persona física o jurídica, y tiene por objeto:

- Informar al usuario de la vía pública de la presencia de las obras.
- Ordenar la circulación tanto personal como rodada en las zonas afectadas por las obras.

Artículo 183.- CONDICIONES GENERALES.

1. Deberá emplearse el mínimo número de señales que permita al conductor prever y efectuar las maniobras necesarias con comodidad, evitando recargar su atención con señales innecesarias o cuyo mensaje sea evidente.
2. En un mismo poste o soporte no podrá ponerse más de una señal reglamentaria cuyo borde inferior estará a un metro y medio de suelo. A esta señal se podrán añadir indicaciones reglamentarias, para lo cual se utilizará una placa rectangular, que deberá ir colocada justamente debajo de la señal.
3. Todos los elementos de sujeción o de apoyo de las señales y balizas asegurarán una estabilidad suficiente.
4. La altura de la letra mínima para los carteles, croquis o cualquier otro sistema de señalización, será de 15 cm.
5. Todas las superficies planas de señales y elementos de balizamiento serán reflectantes y deberán estar perpendiculares al eje de la vía quedando expresamente prohibido el situarlas paralelas u oblicuas a la trayectoria de los vehículos.
6. En todo momento se garantizará un paso seguro para peatones con ancho mínimo de 1,20 metros.
7. Se protegerá la vía pública de cualquier objeto que pueda caer de la obra mediante visera resistente, paneles o malla en la fachada.
8. Se cuidará expresamente de la limpieza de los alrededores, no permitiendo ningún acopio fuera de la obra y se dispondrá de lavado de ruedas de los camiones en caso de existir movimientos de tierras de forma que no transporten a la calzada barro adheridos a las ruedas.
9. Salvo justificación en contrario, en las obras que afecten a la vía pública deberán utilizarse exclusivamente elementos y dispositivos de señalización, balizamiento y defensa vigentes con respecto a la reglamentación de señalización de tráfico.

Artículo 184.- EJECUCIÓN Y DEBER DE COMUNICACIÓN.

1. Cualquier obra que no siendo motivada por causas catastróficas o fuerza mayor, no pueda ajustarse a las normas anteriores, habrá de estar especialmente autorizada previa presentación y aceptación de un plan de señalización al que deberá atenerse en todo momento.
2. Cuando se solicite la licencia de obra y afecte a la vía pública deberá adjuntarse un plan de señalización.
3. Independientemente del tipo de obra o de vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenida la licencia de obras o permisos necesarios, comunicar por escrito a la policía local con un mínimo de tres días de antelación, el momento en que se dará comienzo la obra para que tomen las medidas necesarias. En obras que se efectúen justificadamente con carácter de urgencia, la comunicación a la policía local podrá realizarse telefónicamente.

Artículo 185.- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTOS MÍNIMOS.

1. El paso de peatones quedará en todo momento asegurado de forma que si no se dispone de 1,20 metro libre de acera, descontando el arbolado y el mobiliario urbano, se protegerá su paso mediante aceras móviles en la calzada, balizando sus extremos con un panel direccional.
2. Para todas las obras, tanto mayores como menores, que supongan ocupación de la vía pública, se deberán adoptar, como mínimo, las medidas de protección indicadas en los anexos correspondientes de esta ordenanza, garantizando en todo momento un paso seguro de peatones con ancho mínimo de 1,20 metro, así como la continuidad de la circulación rodada.
3. Asimismo, aún pudiéndose asimilar el caso particular de que se tratara a uno de los contemplados, lo técnicos del Departamento de Urbanismo, previa solicitud expresa por parte del interesado y siempre antes de la concesión de la licencia de obras, estudiarán la viabilidad de las alternativas que se pudiesen plantear en base a una mejora de las condiciones de seguridad frente a los casos establecidos.
4. Toda obra, incluida las reparaciones de calas o recortes de pavimento, deberá ser advertida por la señal TP-18, peligro obras.
5. Se dispondrá siempre de paneles direccionales TB-1 o TB-2 que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tránsito. La separación entre paneles o entre ellos y el borde de la calzada será inferior a un metro.
6. Lateralmente se dispondrán balizas o vallas por el lado del tránsito rodado, y vallas por el lado del tránsito peatonal que limiten la zona ocupada, sin separación entre las mismas.
7. La disposición de estos elementos se efectuará de tal manera que se garantice en todo momento un paso para peatones con ancho mínimo de 1,20 metro, para lo cual habrá de adoptarse el esquema de protección que corresponda, cuyo cumplimiento será obligatorio en todos los casos en los que no se aporten de modo expreso alternativas, las cuales habrán de ser aprobadas por el Departamento de Urbanismo.

Artículo 186.- PASO DE PEATONES.

1. El paso de peatones quedará en todo momento asegurado en las obras que afecten tanto a las aceras como a los puntos de la calzada que sean paso habitual de peatones.
2. El ancho mínimo del paso de peatones será de 1,20 metros según lo dispuesto en el artículo anterior. Si para el paso de peatones se requiere habrá de instalarse un paso provisional con aceras móviles, protegido con vallas o con pasarelas perfectamente protegidas cuyos elementos estarán completamente fijos.
3. Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro será obligatorio la instalación de barandilla fija de protección.
4. Cuando exista peligro de caída de materiales, se protegerá el paso con tejadillo lo suficientemente resistente y dejando una altura libre de 2,20 metros mínimo.

Artículo 187.- COLOCACIÓN DE ELEMENTOS.

a) Contenedores

1. En caso de que se precise el uso de contenedores para acopio o vertido de materiales, estos se colocarán sobre la calzada siendo de aplicación lo expresado en el artículo 4 de esta ordenanza de señalización y balizamiento mínimos.
2. Los contenedores serán tapados con lonas bien sujetas o cualquier otro procedimiento similar cuando se interrumpa su llenado continuo. En caso de vertidos de materiales desde altura superior a dos metros deberán emplearse para ello conductos cerrados y lona con el fin de evitar acumulaciones de polvo en las inmediaciones.
3. En todos los casos, dichos contenedores deberán ser sustituidos por otros vacíos cuando el llenado alcance su límite geométrico.

b) Vallas.

La colocación de una valla de obra en un inmueble deberá cumplir con los requisitos generales exigidos, debiendo además hacerlo con las siguientes condiciones:

1. La valla de obra tendrá una altura mínima de 2,10 metros. En ningún caso se permitirá hacer anclajes sobre pavimento asfáltico rompiendo el mismo y, sobre el resto de pavimento, se repondrá su deterioro una vez finalizadas las obras y previo a la solicitud de licencia de primera ocupación.
2. La puerta o puertas de que disponga se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo. En caso de disponer de grúa cumplirá con la normativa específica al respecto, reglamento de aparatos de elevación y manutención a instrucciones técnicas complementarias.

c) Grúas.

La grúa deberá situarse en todo caso en el interior del recinto de la obra y avalada su seguridad por técnico competente. En ningún caso volarán las cargas fuera de la parcela de la obra. Si no hubiera espacio para la entrada de los camiones al interior se vallará provisionalmente la zona afectada desviando el paso peatonal por zona protegida.

d) Andamios.

1. Deberá asignarse técnico competente que garantice la seguridad de los andamios. Cuidándose el estricto cumplimiento de la normativa de seguridad.
2. El paso de peatones quedará en todo momento asegurado de forma que si no se dispusiera de 1,00 metro libre de acera, descontado el arbolado y el mobiliario urbano, se protegerá su paso mediante aceras móviles en la calzada, balizando sus extremos con panel direccional TB-1 o colocando el cuerpo inferior en pórtico con una altura de 2,10 metros quedando el paso libre de acopios y obstáculos protegiéndose de la caída de objetos, polvo y agua mediante toldo y tableros resistentes.
3. Si el andamio ocupará parte de la calzada se protegerá debidamente el gálibo mediante valla provisional a un metro del mismo dotado de la señalización y balizamiento correspondiente y protegiendo suficientemente sus elementos estructurales ante una colisión de un vehículo.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN**Sección 1ª. Regulación del Suelo Urbano****Artículo 188.- DIVISIÓN EN ORDENANZAS Y ORDENACIÓN DE USOS.**

1.- A los efectos de la regulación pormenorizada de los usos y la edificación, el Suelo Urbano se divide en distintas zonas homogéneas de edificabilidad y edificación donde son de aplicación las siguientes ordenanzas:

• Edificación consolidada	EC
• Residencial tradicional	RT
• Residencial manzana cerrada	RC
• Residencial manzana abierta	RA
• Residencial unifamiliar en hilera	RH
• Residencial unifamiliar aislada	RU
• Residencial Extensivo	Rex
• Patio ocupado	PO
• Conjunto con proyecto	CP
• Industria urbana	IU
• Industria Fluvial Convertible	IF
• Industrial Polígono	IP
• Equipamiento	EQ
• Espacio Libre Público	ELP
• Espacio Libre Privado	ELR
• Vías públicas	VI
• Servicios urbanos	SU

2.- En todo el Suelo Urbano se propone la coexistencia de los distintos usos básicos, como elemento enriquecedor del núcleo urbano tradicional.

3.- Esta coexistencia de usos está contemplada y regulada en el Título V, Capítulo 4, sección 2ª "Usos Pormenorizados". Cada Ordenanza tiene asignado un uso pormenorizado de los descritos como base para la regulación en Suelo Urbano.

4.- Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con la actividad. Para ello, se permitirán:

- Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
- En el momento en que cese la actividad, se hará efectivo el cambio de uso.

Artículo 189.- EDIFICACIÓN CONSOLIDADA (EC)

1. Se corresponde con la mayor parte del suelo urbano que constituye el principal núcleo de población, son edificios de vivienda cuyo mantenimiento está previsto en un plazo medio-largo.
2. La edificación ocupará todo el frente del solar o parcela, estará adosada a las medianeras colindantes, no permitiéndose los retranqueos con relación a la alineación oficial.
3. La edificabilidad de cada solar o parcela será la que en este momento ya tienen materializada. Además deberán cumplir las condiciones de altura, fondo y pendiente máxima de cubierta, que permiten establecer el volumen dentro del cual debe quedar

inscrita la posible edificación. En caso de que se obtengan resultados diferentes aplicando los dos métodos, se tomará el menor de ellos. En los centroides se indica esta edificabilidad con el índice 0,0.

4. Las alturas y número máximo de plantas serán las existentes, y en todo caso las indicadas en el centroe para sustituciones de la edificación actual (entendidas las alturas que figuran en los centroides con su equivalencia en metros)

Se autoriza el uso bajo cubierta.

En edificios en esquina, la altura correspondiente a la calle mas ancha se podrá mantener en la otra calle hasta una longitud de 15 m.

5. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a) Ocupación máxima de parcela o solar.
 - 100% en los 15 primeros metros.
 - 60% a partir de 15 m de fondo medidos perpendicularmente a la alineación oficial.
- b) Retranqueo mínimo a alineación exterior No se permite
- c) Retranqueo máximo a alineación exterior No se permite
- d) Pendiente máxima de cubierta 45°.
- e) Tipología de edificación permitida entre medianeras.
- f) Ocupación bajo rasante 100%.

6. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:

- f) Parcela mínima edificable: Serán edificables todas las parcelas o solares existentes en el momento de entrada en vigor del Plan General. A efectos de segregaciones se establece como parcela mínima la de 150 m de superficie con un frente de 7 m a vía pública o espacio libre público.
- g) Las cubiertas serán inclinadas y de teja, en tonos ocres rojizos, y podrán ir rematadas con alero o cornisa según las condiciones establecidas para vuelos en esta normativa. Se podrán utilizar lajas de pizarra en casos puntuales y siempre con la debida autorización del técnico municipal. En este caso, la pendiente mínima según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, será del 60% (31°) para las cubiertas de pizarra.
- h) Se autorizan balcones y vuelos cerrados en las condiciones establecidas en este Plan, de tal forma que la proyección vertical del vuelo esté retranqueada como mínimo 20 cm, con respecto a la línea de la acera y esté situado a una altura superior a los 3,50 m de la rasante de la acera.
- i) Queda expresamente prohibido el uso en fachada de chapados de gres, placas de fibrocemento o chapa metálica, baldosín o similar, salvo como elementos ornamentales no dominantes.
- j) Se permiten los áticos en las fachadas principales y se permiten en las fachadas al patio de parcela, siempre que se incluyan dentro del volumen máximo permitido.
- k) Los patios de manzana o de parcela podrán destinarse a garaje-estacionamiento, admitiéndose también las edificaciones auxiliares de carácter anexo a vivienda (almacenes, trasteros, etc.) hasta los límites autorizados y que presentarán una altura máxima de 3,00 m.

6. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:

- Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
- En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 190.- RESIDENCIAL TRADICIONAL (RT)

1. Se corresponde con la forma de edificación que se ha utilizado de forma tradicional en la parte central del municipio y en los núcleos urbanos de Fuentebuena, Palomares, Valdesangil y El Castañar.
2. Edificabilidad. La edificabilidad de cada solar o parcela, queda definida por la aplicación de un índice numérico de 3,00 m²/m² para parcelas menores o iguales de 150 metros cuadrados, y en parcelas mayores, se aplicará un índice de 3,00 m²/m² en los primeros 150 metros cuadrados y un índice de 2,00 m²/m² para el resto, en aquellas edificaciones de altura máxima permitida B+II. En las zonas de altura máxima B+I, la edificabilidad será de 2,00 m²/m² y 1,00 m²/m² respectivamente.

Este índice se establece sobre la superficie de la parcela hasta un fondo de 15 m de la alineación oficial, además de las condiciones de altura, fondo y pendiente máxima de cubierta, que permiten establecer el volumen dentro del cual debe quedar inscrita la posible edificación. Para el caso de parcelas con frente opuesto a dos calles, la distancia se medirá a cada una de las calles. En caso de que se obtengan resultados diferentes aplicando los dos métodos, se tomará el menor de ellos.

Con carácter complementario se establece un índice de edificabilidad de 0,30 m²/m² sobre la superficie de solar situada a más de 15 m de la alineación oficial. Esta edificabilidad adicional sólo podrá destinarse a edificaciones de carácter complementario o auxiliar (almacén de aperos, cocheras, etc.) del uso básico principal del edificio y nunca a usos residenciales.

A los efectos de materializar la edificabilidad asignada no se establece fondo máximo en planta baja.

Excepcionalmente y de manera justificada, en aquellas parcelas con una configuración especial se podrá modificar el fondo máximo de 15 m. en función a las particularidades de la parcela.

3. Alturas. Las alturas máximas son B+I y B+II (su equivalencia en metros), según se indica en los planos de ordenación. Se autoriza el uso bajo cubierta.
4. El resto de condiciones de edificación serán las mismas que para la ordenanza de Edificación Consolidada.
5. Se establecen además las siguientes condiciones especiales:
 - a) Parcela mínima edificable: Serán edificables todas las parcelas o solares existentes en el momento de entrada en vigor del Plan General. A efectos de segregaciones se establece como parcela mínima la de 150 m de superficie con un frente de 6 m a vía pública o espacio libre público.
 - b) Las cubiertas serán inclinadas y de teja, en tonos ocres rojizos, y podrán ir rematadas con alero o cornisa según las condiciones establecidas para vuelos en esta normativa. Se podrán utilizar lajas de pizarra en casos puntuales y siempre con la debida autorización de los servicios técnicos municipales. En este caso se podrá admitir una pendiente máxima mayor, en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la

- Edificación, que establece una pendiente mínima del 60% (31° para las cubiertas de pizarra).
- c) Se autorizan balcones y vuelos cerrados en las condiciones establecidas en este Plan, de tal forma que la proyección vertical del vuelo esté retranqueada como mínimo 20 cm, con respecto a la línea de la acera y esté situado a una altura superior a los 3,20 m de la rasante de la acera.
 - d) Queda expresamente prohibido el uso en fachada de chapados de gres, placas de fibrocemento o chapa metálica, baldosín o similar, salvo como elementos ornamentales no dominantes.
 - e) Se permiten los áticos en las fachadas principales y se permiten en las fachadas al patio de parcela, siempre que se incluyan dentro del volumen máximo permitido.
 - f) Los patios de manzana o de parcela podrán destinarse a garaje-estacionamiento, admitiéndose también las edificaciones auxiliares de carácter anexo a vivienda (almacenes, trasteros, etc.) hasta los límites autorizados y que presentarán una altura máxima de 3,00 m.
 - g) En el caso de rehabilitación o reconstrucción de edificaciones existentes se deberán cumplir las condiciones de protección de la tipología tradicional.
6. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
- Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 191.- Residencial Manzana Cerrada (R.C.)

1. Se trata de bloques de vivienda plurifamiliar edificado con su frente sobre la alineación y que conforman en su interior un patio, ya sea formado por el propio edificio o como resultado de unirse a los colindantes.
2. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima en nº plantas _____ la indicada en los centroides (equivalencia en metros)
 - b) Fondo máximo edificable _____ en planta baja no se limita
en plantas superiores 16,00m
 - c) Retranqueos _____ no se permiten
 - d) Pendiente máxima de cubierta _____ 45°
 - e) Tipologías edificatorias permitidas _____ Adosada, entre medianeras
3. Se establecen además las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima a efectos de segregación: 200,00 m² con un frente mínimo de 8,00 m a vía pública o espacio libre público.
 - b) Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
 - c) Se autorizan soluciones de cubierta plana.
 - d) La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela o solar.
 - e) Se permiten cuerpos volados, siempre que su proyección horizontal cumpla las condiciones de vuelos establecidas en este Plan.

4. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
 - Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 192.- Residencial Manzana Abierta (R.A.)

1. Tipologías de vivienda plurifamiliar exenta, configurando conjuntos urbanísticos a base de bloques aislados y/o agrupados.
2. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Altura máxima en nº plantas ____la indicada en los planos de ordenación (equivalencia en metros)
 - b) Fondo máximo edificable _____no se fija
 - c) Longitud máxima de fachada _____60,00 m
 - d) Anchura máxima (fondo) de edificio _____16,00 m, excepto en la planta baja, donde no se regula.
 - e) Retranqueo mínimo a alineación exterior _3,00 m
 - f) Retranqueo mínimo a linderos laterales__ 1/3 h (altura cornisa)*
 - g) Retranqueo mínimo a fondo de parcela 1/3 h (altura cornisa)*
 - h) Pendiente máxima de cubierta _____30º
 - i) Ocupación máxima de parcela o solar _____No se fija
 - j) Tipologías edificatorias permitidas _____Exenta

(*) Los retranqueos se entienden sólo con respecto a parcela edificable, no cuando lindan con espacio libre o vial.
3. Se establecen además las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima a efectos de segregación: 400,00 m² con un frente mínimo de 20,00 m a vía pública o espacio libre público.
 - b) Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
 - c) Se autorizan soluciones de cubierta plana.
 - d) La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela o solar.
 - e) Se permiten cuerpos volados, cuya disposición en planta podrá ser libre, siempre que la distancia a linderos medida en proyección horizontal cumpla las condiciones de retranqueo establecidas, y sin que en ningún caso la proyección de los mismos pueda invadir la vía pública.
 - f) Las condiciones de retranqueo podrán modificarse siempre que se trate de conjuntos urbanísticos homogéneos, resultado de una ordenación conjunta, cuyo desarrollo esté previsto en fases sucesivas, y no se ocasionen con ello daños y perjuicios a terceros. A estos efectos, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle o Proyecto arquitectónico único que incluya la ordenación total del conjunto.
 - g) Se deberá urbanizar el espacio libre entre las edificaciones.
4. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
 - Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.

- En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 193.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (RH)

1. Se corresponden con áreas de desarrollo en vivienda unifamiliar en tipología adosada o pareada.
2. Se establece las siguientes condiciones de edificación:
 - a) Edificabilidad _____ 0,8 m²/ m²
 - b) Altura máxima (nº plantas) _____ B+I o la expresada en los planos de ordenación (con su equivalencia en metros)
 - c) Altura a cornisa _____ 7,25 m
 - d) Fondo máximo edificable _____ 15,00 m desde la fachada
 - e) Ocupación máxima de parcela _____ 70%
 - f) Retranqueo mínimo a alineación exterior __ 3,00 m*
 - g) Retranqueo máximo a alineación exterior __ 5,00 m
 - h) Retranqueo mínimo a fondo de parcela __ 5,00 m
 - i) Retranqueo a linderos laterales: __no se permite, salvo en finales de hilera, que será como mínimo 3m
 - j) Pendiente máxima de cubierta _____ 45°.
 - k) Tipologías edificatorias permitidas _____ Adosadas en hilera o pareadas.
 - l) Longitud máxima de conjuntos adosados __ 60m

(*) Se permite el cuerpo del garaje alineado a vial, pero en este caso computará edificabilidad.
3. A efectos de segregación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Parcela mínima: 125,00 m².
 - b) Frente mínimo de parcela a vía pública: 6,00 m
 - c) Se autorizan los áticos o los usos bajo cubierta que, en todo caso, quedan restringidos a un solo nivel y dentro del gálibo permitido.
4. Se permite la variante pareada, adosadas 2 a 2 a uno de los linderos laterales. En estos casos el proyecto de arquitectura será conjunto para las dos viviendas.
5. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
 - Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 194.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (RU)

1. Se corresponden con zonas residenciales de vivienda unifamiliar aisladas o pareadas.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
 - a) Índice de edificabilidad:
 - En los primeros 400 m² de superficie de parcela _____ 0,80 m²/m²
 - En los siguientes a partir de 400 m² _____ 0,50 m²/m²
 - b) Altura máxima (nº plantas) _____ B+I o la expresada en los planos de ordenación

- c) Altura máxima a cornisa _____ 7,25 m
 - d) Fondo máximo edificable _____ No se fija.
 - e) Ocupación máxima de parcela _____ 50%
 - f) Retranqueo mínimo a alineación exterior _____ 3,00 m
 - g) Retranqueo mínimo a linderos _____ 3,00 m
 - h) Pendiente máxima de cubierta _____ 45°
 - i) Tipologías edificatorias permitidas _____ Exenta o pareada.
 - j) Se autorizan los usos bajo cubierta.
3. A efectos de segregación, se establecen las siguientes condiciones:
- a) Parcela mínima: 400,00 m². (Podrá albergar una sola vivienda unifamiliar, dos, si son pareadas con la misma parcela mínima por cada vivienda).
 - b) Parcela máxima: No se fija.
 - c) Frente mínimo de parcela a vía pública: 15,00 m en aislada; 12,00 m en pareadas.
4. Se permite la variante pareada, adosadas 2 a 2 a un lindero común. En este caso las viviendas pareadas se adosarán a uno de los linderos laterales, el común, dejando un retranqueo mínimo al otro lindero de 3,00 m. El proyecto de arquitectura será conjunto para las dos viviendas.
5. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
- Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 195.- RESIDENCIAL EXTENSIVA (Rex)

1. Esta ordenanza se corresponde con pequeñas zonas situadas en las laderas de “El Castañar”, con edificación tradicional de baja densidad.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:
 - a) Índice de edificabilidad: el expresado en los planos de ordenación.
 - b) Altura máxima (nº plantas) _____ B+I o la expresada en los planos de ordenación.
 - c) Altura máxima a cornisa _____ 7,25 m
 - d) Fondo máximo edificable _____ No se fija.
 - e) Ocupación máxima de parcela _____ 30%
 - f) Retranqueo mínimo a alineación exterior _____ 5,00 m
 - g) Retranqueo mínimo a linderos _____ 5,00 m
 - h) Pendiente máxima de cubierta _____ 45°
 - i) Tipologías edificatorias permitidas _____ Exenta.
 - j) Se autorizan los usos bajo cubierta.
3. A efectos de segregación, se establecen las siguientes condiciones:
 - d) Parcela mínima: 600,00 m².
 - e) Frente mínimo de parcela a vía pública: 20,00 m

4. Todas las industrias y talleres a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad industrial o de almacén mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
 - Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 196.- PATIO OCUPADO (PO)

1. Zonas de patio o espacios ocupados por edificaciones secundarias, vinculados a la ordenanza RC. Podrá ser libre, en función de las construcciones que lo conforman, así como de su uso.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación

a) Índice de edificabilidad	0,30 m ² /m ²
b) Altura máxima (nº plantas)	B
c) Altura máxima a cornisa	3,00 m
3. Las construcciones podrán adosarse a la planta baja del edificio principal, incluso disponerse en solución de continuidad con ésta.
4. En zonas con esta ordenanza no computarán las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos. Esta condición viene determinada por la dificultad para situar zonas de garaje en sótanos, debido a la composición del terreno (granito) en prácticamente todo el municipio.

Artículo 197.- CONJUNTO CON PROYECTO (CP)

1. Cuenta con su propio planeamiento de desarrollo aprobado.
2. Se mantienen las condiciones de ordenación y edificación resultantes del proyecto originario: alineaciones, alturas, cubiertas, composición de fachadas, etc.
3. La edificabilidad es también la del proyecto originario.
4. Se permite la modificación de huecos en fachada siempre que no suponga la transformación de la composición general.
5. Se permite un aumento de 40 m² por vivienda siempre que esto no suponga alteración de la fachada principal ni del aspecto general del conjunto.

Artículo 198.- INDUSTRIA URBANA (IU)

1. Se trata de aquellos edificios de uso industrial que por sus características arquitectónicas y de uso son compatibles en un contexto de otros usos urbanos.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad y edificación:

a) Índice de edificabilidad	2,00 m ² /m ²
b) Altura máxima (nº plantas)	B+II
c) Altura máxima a cornisa	10,50 m
d) Parcela mínima a efectos de segregación	500 m ² .
e) Parcela máxima con establecimiento exclusivo	2.000 m ² .
f) Retranqueo mínimo a alineación exterior	4,00 m
g) Retranqueo mínimo a eje viario	6,00 m
h) Retranqueo mínimo a linderos laterales y posterior	4,00 m (para edificación exenta)

3. Se permite sobrepasar la altura máxima por condicionantes de la actividad.

Artículo 199.- Industria Fluvial CONVERTIBLE (IF)

1. Edificación de uso industrial ligada al cauce del río Cuerpo de Hombre. Se caracteriza por una implantación libre en la parcela y por tener asociadas infraestructuras hidráulicas como pozos, depósitos, cauces, presas y turbinas. Tienen en común un entorno natural de gran valor, así como el valor constructivo de la mayor parte de los edificios existentes.
2. Se busca la recuperación de estos edificios de importante valor constructivo y estético y que en la actualidad se encuentran abandonados, para otros usos, principalmente de tipo terciario.
3. Siempre que se lleve a cabo un cambio de uso del industrial actual a cualquier otro uso se deberá tramitar un Estudio de Detalle sobre la parcela a los efectos de completar, mejorar o modificar la ordenación detallada de la parcela y adaptarla al nuevo uso. Este estudio de Detalle sobre Suelo Urbano Consolidado establecerá las condiciones de ordenación detallada que se modifiquen con respecto al uso existente. En el caso de usos residenciales, se deberá estudiar su viabilidad y su clasificación como Suelo Urbano no Consolidado, en su caso.
4. Se mantienen las condiciones de edificación resultantes del proyecto originario: alineaciones, alturas, cubiertas, composición de fachadas, ocupación de parcela, pudiendo modificarse estas, siempre que se respeten los valores establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.
5. Se conservará la composición y ritmo de los huecos de fachada, pudiendo modificarse para adaptarlos a los nuevos usos a que se destine el edificio. siempre que no suponga una transformación sustancial de la composición general. Cualquier modificación deberá tender a uniformar la composición, pudiendo autorizarse otros tipos de huecos para usos especiales.
6. Se podrán sustituir las carpinterías siempre que se mantenga el aspecto original en las ventanas existentes.
7. Se mantendrá el aspecto original de acabado de las fachadas, permitiéndose la limpieza, rejuntado y reposición de piezas perdidas, prohibiéndose el adosado a ellas de nuevos elementos constructivos.
8. El enfoscado deteriorado existente se deberá sustituir por otro de colores acordes con el entorno circundante, permitiéndose su eliminación en el caso de existir sillares de piedra de cierto tamaño y valor estético.
9. Se permite la demolición de las edificaciones auxiliares sin valor arquitectónico que adosadas o no, perjudiquen el aspecto visual del conjunto.
10. Será necesario realizar un desbroce y limpieza adecuado del entorno de las edificaciones, eliminando cualquier elemento vegetal que dañe las construcciones.

11. Las medidas de protección del conjunto en torno al Río Cuerpo de Hombre, quedan reguladas en el artículo 17 de la Normativa del documento de Catálogo de Protección adjunto a estas fichas.
12. Queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que menoscabe la apreciación del elemento.
13. Además de esta condiciones deberán cumplirse las condiciones específicas para cada edificio incluido en esta ordenanza que se señalan en las fichas de Catalogo. En caso de contradicción entre esta Normativa y las fichas de Catalogo, prevalecerán éstas últimas.
14. Índice de edificabilidad: El expresado en los planos de ordenación.
15. En todas las industrias con la ordenanza IF incluidas dentro del catálogo de elementos protegidos se permitirá modificaciones de uso siempre que supongan la rehabilitación de dichos edificios. Se incentivarán, por entenderse como los mas apropiados a estos edificios con uso industrial textil anterior, los usos terciarios, haciendo especial hincapié en usos vinculados al turismo, comercio, servicios, hostelería y espectáculos. También se admitirán acciones de adecuación de los edificios existentes para adaptarlos a usos residenciales, siempre que se actúe sobre ellos de manera global.
16. En cualquier caso, cualquier cambio de uso en estas zonas deberá resolver tanto la dotación de servicios como los accesos.
17. En el caso de industrias que se encuentren en funcionamiento, podrán continuar con la actividad.

Artículo 200.- Industrial Polígono (IP)

1. Afecta al Polígono Industrial situado al oeste del casco urbano de Béjar, ya urbanizado, pero actualmente en proceso de ocupación.
2. Parcela mínima a efectos de segregación: 500 m².
3. Condiciones de edificación:
 - a) Edificación aislada: edificabilidad: 0,80 m²/m², altura máxima: B+I (11 m) o la expresada en centroides. Retranqueo mínimo a linderos: 10 m a fachada principal y 3 m al resto.
 - b) Edificación adosada: edificabilidad: 2,00 m²/m², altura máxima: B+I (9 m)
 - c) Parcelas 1 a 14: edificabilidad: 2,00 m²/m², altura máxima: B+II (20,0 m)
 - d) Parcela mínima: las existentes en el momento de aprobación de este documento
4. Los retranqueos se establecen en la ordenación detallada. En caso de que no se establezcan otros retranqueos mayores, el retranqueo mínimo será de 3 metros.

Artículo 201.- EQUIPAMIENTO (EQ)

1. Se corresponden con ámbitos destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.
2. Se establecen las siguientes condiciones de edificación.
 - a) Índice de edificabilidad el establecido en los planos de ordenación.
 - b) Número máximo de plantas 3 plantas (B+II), o la expresada en los planos de ordenación o altura de cornisa equivalente.

- | | |
|---|--------------------------------|
| c) Ocupación máxima de solar | libre |
| d) Alineaciones | las establecidas en los planos |
| e) Pendiente máxima de cubierta | 45º con la horizontal. |
| f) Parcela mínima a efectos de segregaciones: | 500 m ² |
| g) Área de movimiento | libre |
| h) Retranqueos | no se fijan |
3. En determinados casos suficientemente justificados se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente. Por ejemplo en casos como un polideportivo cubierto, la torre de un parque de bomberos, etc.
 4. En aquellas actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación. Como pueda ser cualquier intervención en la iglesia.
 5. Todas las actividades no incluidas en esta ordenanza como usos permitidos y a las que se ha cambiado la calificación, podrán seguir realizando la actividad (siempre que esta esté legalizada) mientras se continúe con el uso. Para ello, se permitirán:
 - Obras de ampliación que supongan como máximo un aumento del 5% de la superficie ya edificada.
 - En el momento en que cese el uso, se hará efectivo el cambio del mismo.

Artículo 202.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO (ELP)

1. Como su propio nombre indica se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, tales como templetas, quioscos, bibliotecas o bares de verano, etc.
2. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Uso Pormenorizado: Espacio Libre Público.
 - b) Edificabilidad: Carecen de edificabilidad propiamente dicha, sin embargo, se establece, a los efectos de la construcción de los mencionados templetas, quioscos, bibliotecas, bares de recreo, etc..., una limitación de la superficie edificable a una ocupación del 10% de la superficie de parcela.
 - c) Altura máxima. 1 planta.

Artículo 203.- ESPACIO LIBRE PRIVADO (ELR)

1. Como su propio nombre indica se trata de espacios libres de carácter privado o zonas que por sus características topográficas o de accesibilidad no son propicias para el recreo y expansión públicos.
2. Se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Uso Pormenorizado: Espacio Libre.
 - b) Edificabilidad: Carecen de edificabilidad propiamente dicha, sin embargo, se establece una limitación de la superficie edificable a 0,02 m²/m².
 - c) Altura máxima. 1 planta.

Artículo 204.- VIAS PÚBLICAS (VI)

1. Son espacios públicos o privados que carecen de edificabilidad como tal. Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias, tales como pequeños quioscos, templetas o similares.

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

Artículo 205.- SERVICIOS URBANOS (SU)

Las condiciones de edificación se establecerán en función del servicio que presten.

Sección 2ª. Condiciones de edificación en Suelo Rústico

Artículo 206.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

1. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.
 - 1.1. Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados:
 - Índice de edificabilidad: 0,04 m²/m² .
 - Altura máxima: 2 plantas y 9,00 m a cornisa
 - Parcela mínima: la catastral o 10.000 m²
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m, en edificación de nueva planta
 - Separación entre edificaciones:10m
 - Volumen máximo en una sola edificación: 5.000 m³, que se podrá superar en situaciones especiales, necesarios para la actividad y debidamente justificado.
 - 1.2. Establos y criaderos de animales:
 - Índice de edificabilidad: 0,04 m²/m² .
 - Altura máxima: 1 planta y 7,50 m a cornisa
 - Parcela mínima: la catastral o 10.000 m²
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m, en edificación de nueva planta
 - Distancia mínima a Suelo Urbano de uso Residencial:
 - 200 m en Fuentebuena y Valdesangil
 - 400 m en Béjar y Palomares
 - Separación entre edificaciones:10m
 - Volumen máximo en una sola edificación: 5.000 m³
2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS (*Obras públicas e infraestructuras en general*).
 - Sin limitación de superficie.
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).
3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
 - Índice de edificabilidad: 0,20 m²/m² .
 - Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 10.000 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m².
 - Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.
4. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y HOSTELERÍA
 - Índice de edificabilidad: 0,04 m²/m² .
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 10.000 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m².

5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.
 - Sin limitación de superficie, la necesaria para realizar la actividad.
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.

Para el caso de las "obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..." señaladas en el artículo 57.f) del RUCYL, las condiciones de edificación serán las del uso que tenga el edificio a rehabilitar, reformar o ampliar.

Artículo 207.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL.

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

1. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.
 - 1.1. Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados:
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 2.500 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
 - 1.2. Establos y criaderos de animales:
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 2.500 m²
 - Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS (*Obras públicas e infraestructuras en general*).
 - Sin limitación de superficie.
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).
3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
 - Índice de edificabilidad: 0,20 m²/m².
 - Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 1.500 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.
 - Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.
4. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y HOSTELERÍA.
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,00 m a cornisa. No se permite el bajocubierta.
 - Parcela mínima: la catastral ó 1.500m² a efectos de segregación.
 - Retranqueo mínimo a linderos: 3,50 m.
5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

- Sin limitación de superficie, la necesaria para realizar la actividad.
- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
- En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.

Para el caso de las "obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..." señaladas en el artículo 57.f) del RUCYL, las condiciones de edificación serán las del uso que tenga el edificio a rehabilitar, reformar o ampliar.

Artículo 208.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.

Para las zonas clasificadas como SRAI, el Plan General cuenta con unas fichas en las que se definen las características y condiciones para su legalización.

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso a que se vincule cada edificación:

1. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y ANÁLOGAS.
 - 1.1. Edificaciones directamente vinculadas a la explotación del Suelo Rústico con los fines mencionados:
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 2.500 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
 - 1.2. Establos y criaderos de animales:
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima 1 planta y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 2.500 m²
 - Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m
2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.
 - Sin limitación de superficie.
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).
3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.
 - Índice de edificabilidad: 0,20 m²/m².
 - Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m a cornisa.
 - Parcela mínima la catastral ó 1.500 m².
 - Retranqueo mínimo a linderos: 5,00 m.
 - Se exigirá la declaración expresa del interés público por la Administración competente.
4. VIVIENDA UNIFAMILIAR Y HOSTELERÍA.
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1) y 7,00 m a cornisa. No se permite el bajocubierta.
 - Parcela mínima:
 - Para SRAI: la catastral existente.
 - Para SRAT: la catastral ó 1.500m² a efectos de segregación.

- Retranqueo mínimo a linderos: 3,50 m.
5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.
- Sin limitación de superficie, la necesaria para realizar la actividad.
 - Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.

Para el caso de las "obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..." señaladas en el artículo 57.f) del RUCYL, las condiciones de edificación serán las del uso que tenga el edificio a rehabilitar, reformar o ampliar.

Artículo 209.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL Y CON PROTECCIÓN CULTURAL.

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

El área especial del centro de turismo "Sierra de Béjar-La Covatilla" cuenta con condiciones particulares que se especifican en el artículo 211.

1. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, ETC.
 - Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos, sean agrícolas (regadíos) minerales, forestales, arqueológicos, etc.
 - Índice de edificabilidad: 0,05 m²/m²
 - Altura máxima: 1 planta y 6,00 m a cornisa
 - Parcela mínima: la catastral existente o 15 Ha.
 - Retranqueo mínimo a linderos 20,00 m, en edificaciones de nueva planta
 - Diámetro mínimo y círculo inscrito. 200m
 - Separación entre edificaciones:10m
 - Volumen máximo en una sola edificación: 2.500 m³
 - Pueden excusarse las condiciones edificatorias señaladas con anterioridad, de manera justificada, para determinados edificios existentes de arquitectura tradicional, con gran riqueza arquitectónica y constructiva dedicados a estos usos.

2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS (*Obras públicas e infraestructuras en general*).
 - Sin limitación de superficie.
 - Altura máxima: 1 planta y 5,00 m a cornisa.
 - En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.
 - Se podrán autorizar asimismo:
 - Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
 - Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección.
 - Por iniciativa del municipio o de organismos oficiales se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

Para el caso de las "obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..." señaladas en el artículo 57.f) del RUCYL, las condiciones de edificación serán las del uso que tenga el edificio a rehabilitar, reformar o ampliar.

Artículo 210.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Las condiciones de edificación en este tipo de suelo serán las especificadas por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 211.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN AREA DE ESTACIÓN INVERNAL "LA COVATILLA".

Se trata de una zona del ámbito de la estación de esquí "La Covatilla", incluida dentro del término municipal de Béjar. Cuenta con uso ya autorizado. En la actualidad estos terrenos están clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, si bien, por tratarse de un uso especial, cuentan con las siguientes condiciones particulares:

1. La zona cuenta con autorización del uso, existiendo en la misma diversas instalaciones relacionadas con la práctica deportiva del esquí y otros deportes relacionados con la nieve y la montaña, así como edificaciones complementarias, todas ellas de propiedad pública.
2. AREA MÁXIMA AFECTADA POR LAS EDIFICACIONES: Las edificaciones se concentrarán en un máximo de dos conjuntos de área no superior a 1Ha cada uno, con el objetivo de aminorar el impacto ambiental. Las instalaciones se implantarán en las áreas más adecuadas para su mejor funcionalidad. Del mismo modo, se permitirán las edificaciones vinculadas o complementarias a las instalaciones.
3. EDIFICABILIDAD: 0,01 m²/m², sobre la totalidad del ámbito.
4. OCUPACIÓN EN PLANTA: 1%
5. NUMERO DE PLANTAS:
 - Edificaciones: Una planta más aprovechamiento bajo cubierta.
 - Instalaciones: Según necesidad. Podrán superar el número de plantas las instalaciones y edificaciones en las que se alojen las mismas, como embarques de telesilla, telecabinas, torres de control, etc.
6. ALTURA:
 - Edificaciones: 4,50 metros.
 - Instalaciones: Según necesidad. Las edificaciones en ladera podrán llegar a tener una altura o número de plantas superior como resultado de la diferencia de niveles de fachada, al considerar la altura y número de plantas desde la rasante más alta.
7. OTRAS CONDICIONES: La consideración de edificaciones o instalaciones se realizará teniendo en cuenta, dentro de un criterio amplio, el uso final de las mismas y sus necesidades funcionales, admitiéndose construcciones que alberguen ambas características.
8. CONDICIONES DE USO:
 - a. USOS PERMITIDOS:
 - i. Los relacionados con la práctica de los denominados deportes de invierno, para el esquí en pista, de fondo y travesía, con instalaciones de transporte terrestre y aéreo.
 - ii. Alojamiento vinculado a la explotación, de iniciativa pública, hasta 60 plazas.
 - iii. Alojamiento vinculado a la explotación, procedente de la rehabilitación de edificaciones existentes, como refugios y tenadas.
 - iv. Equipamiento social y cultural.

- v. Locales de reunión, restaurantes, cafeterías y kioscos.
- vi. Guarda y control de las instalaciones y equipamientos.
- b. USOS PROHIBIDOS:
 - i. Los no relacionados anteriormente, especialmente los usos residenciales privados de todo tipo no vinculados a la explotación.
 - ii. Los expresamente prohibidos por la legislación vigente de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 212.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

1. Acabados: serán enfoscados en colores blancos o terrosos. Se prohíben materiales brillantes y ladrillo visto.
2. Cubiertas. Se utilizará teja cerámica curva o tejas prefabricadas de tonos rojizos. Excepcionalmente, en naves se podrán utilizar otros materiales.

Artículo 213.- CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO (ISR)

Se trata de aquellas edificaciones o instalaciones existentes en suelo rústico como consecuencia del Planeamiento General Vigente que las clasificaba como suelo urbano.

Para los elementos señalados como ISR en los planos, se establecen una serie de condiciones complementarias a las que se señalan en esta normativa para el suelo rústico:

- Además de las edificaciones existentes a fecha de aprobación de este Plan General que se consideran legales, se permiten ampliaciones de un 25% de la ocupación legalmente existente.
- Las condiciones de edificación en las ampliaciones propuestas deberán cumplir con las establecidas para el Suelo Rústico, excepto en el caso de las edificaciones existentes, que se consideran legales.