

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO  
DE SANTIAGO EN CALZADA DEL COTO (LEÓN)**

**DN-NU**  
**NORMATIVA URBANISTICA**

**AYUNTAMIENTO DE**  
**CALZADA DEL COTO**

**EQUIPO REDACTOR**  
Cristina Gutiérrez Pérez  
colaborador: Alfonso Gutiérrez Pérez

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**JULIO 2016**

**DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA**

<b>Título I. GENERALIDADES.</b>	<b>8</b>
<b>Capítulo 1. Finalidad y ámbito de aplicación</b>	<b>8</b>
Artículo 1.- Finalidad y objeto	8
Artículo 2.- Alcance	8
Artículo 3.- Ámbito	8
<b>Capítulo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones</b>	<b>8</b>
Artículo 4.- Entrada en vigor.	8
Artículo 5.- Vigencia.	8
Artículo 6.- Modificaciones puntuales o de elementos.	9
Artículo 7.- Condiciones de revisión.	9
<b>Capítulo 3. Efectos y vinculación normativa</b>	<b>9</b>
Artículo 8.- Efectos normativos.	9
Artículo 9.- Afecciones y normativa complementaria.	9
Artículo 10.- Vinculación.	9
Artículo 11.- Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales	9
<b>Capítulo 4. Contenido, interpretación y jerarquización</b>	<b>10</b>
Artículo 12.- Contenido del Plan Especial.	10
Artículo 13.- Contenido documental.	10
Artículo 14.- Interpretación.	11
Artículo 15.- Jerarquización.	11
<b>Título II. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</b>	<b>12</b>
<b>Capítulo 1. Régimen urbanístico de la propiedad y deberes generales</b>	<b>12</b>
Artículo 16.- Derechos y deberes urbanísticos	12
Artículo 17.- Facultad del derecho de propiedad	12
Artículo 18.- Supuestos indemnizatorios	12
Artículo 19.- Deberes de uso y conservación	12
Artículo 20.- coste de las obras	12
<b>Capítulo 2. Régimen del suelo Urbano</b>	<b>12</b>
Artículo 21.- Ámbito	12
Artículo 22.- Régimen del suelo urbano consolidado	13
Artículo 23.- Condición de solar	13
Artículo 24.- Derechos del suelo urbano	13
Artículo 25.- Deberes del suelo urbano consolidado	13
<b>Capítulo 3. Régimen del suelo rústico</b>	<b>13</b>
Artículo 26.- Clasificación del suelo rústico de ámbito PEPCH	13
Artículo 27.- Régimen del suelo rústico de ámbito PEPCH	13
Artículo 28.- Condiciones particulares de los usos en suelo rústico	14
Artículo 29.- Autorización de uso de suelo rústico	14
<b>Título III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>	<b>15</b>
Artículo 30.- Finalidad	15
Artículo 31.- Régimen de los usos	15
Artículo 32.- Tipos de usos	15
Artículo 33.- Clases de usos	15
<b>Capítulo 1. Uso Residencial</b>	<b>15</b>
Artículo 34.- Definición	15
Artículo 35.- Clases	15
Artículo 36.- Condiciones de Habitabilidad	16
Artículo 37.- Vivienda exterior	16
Artículo 38.- Programa mínimo de vivienda	16
Artículo 39.- Iluminación y ventilación	16
Artículo 40.- Instalaciones	17
Artículo 41.- Tendederos	17

<b>Capítulo 2. Uso Industrial</b>	17
Artículo 42.- Definición	17
Artículo 43.- Clases	17
Artículo 44.- Dotación de aparcamientos y carga y descarga	17
Artículo 45.- Residuos	18
<b>Capítulo 3. Uso Terciario</b>	18
Artículo 46.- Definición	18
Artículo 47.- Clases	18
Artículo 48.- Situaciones	18
Artículo 49.- Condiciones Generales	18
Artículo 50.- Condiciones de diseño	19
Artículo 51.- Dotaciones de aparcamiento y carga y descarga.	19
Artículo 52.- Dotación de aseos.	19
<b>Capítulo 4. Uso de Equipamientos</b>	19
Artículo 53.- Definición	19
Artículo 54.- condiciones generales	19
Artículo 55.- Compatibilidad de usos.	20
Artículo 56.- Dotación de aparcamiento.	20
Artículo 57.- Sustitución de equipamientos existentes.	20
<b>Capítulo 5. Uso Agropecuario</b>	20
Artículo 58.- Definición	20
Artículo 59.- Clases	20
Artículo 60.- Condiciones Generales	21
<b>Capítulo 6. Uso Aparcamiento</b>	21
Artículo 61.- Definición	21
Artículo 62.- Clases	21
Artículo 63.- Condiciones de diseño	21
Artículo 64.- Accesos	21
Artículo 65.- Iluminación y ventilación.	21
Artículo 66.- Reserva de plazas.	22
<b>Capítulo 7. Uso Espacios libres.</b>	22
Artículo 67.- Definición	22
Artículo 68.- Condiciones Generales	22
<b>Capítulo 8. Uso de Servicios urbanos</b>	22
Artículo 69.- Definición	22
Artículo 70.- Condiciones Generales de uso	22
<b>Título IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	24
Artículo 71.- Condiciones generales.	24
Artículo 72.- Servicios urbanos previstos.	24
<b>Capítulo 1. Red viaria</b>	24
Artículo 73.- Trazado	24
Artículo 74.- Condiciones constructivas.	24
Artículo 75.- Pendientes longitudinales.	25
Artículo 76.- Secciones transversales.	25
Artículo 77.- Pavimentación.	25
<b>Capítulo 2. Espacios libres</b>	25
Artículo 78.- Condiciones de los espacios libres públicos	25
Artículo 79.- Tratamiento de zonas ajardinadas	25
<b>Capítulo 3. Red de abastecimiento</b>	26
Artículo 80.- Condiciones de suministro	26
Artículo 81.- Trazado	26
Artículo 82.- Materiales vistos.	26
<b>Capítulo 4. Red de saneamiento</b>	26
Artículo 83.- Condiciones constructivas.	26
Artículo 84.- Trazado	26
Artículo 85.- Vertidos	26

Artículo 86.- Materiales vistos.	27
<b>Capítulo 5. Red de energía eléctrica</b>	27
Artículo 87.- Condiciones constructivas.	27
Artículo 88.- Trazado	27
Artículo 89.- Materiales vistos.	27
Artículo 90.- Atenuación de impacto visual de instalaciones existentes	27
<b>Capítulo 6. Red de alumbrado público</b>	28
Artículo 91.- Criterios de diseño.	28
Artículo 92.- Trazado	28
Artículo 93.- Geometría de la instalación.	28
Artículo 94.- Luminarias.	28
Artículo 95.- Cuadros de mando.	29
Artículo 96.- Materiales vistos.	29
<b>Capítulo 7. Red de telecomunicaciones</b>	29
Artículo 97.- Condiciones constructivas.	29
Artículo 98.- Trazado	30
Artículo 99.- Materiales vistos.	30
Artículo 100.- Atenuación de impacto visual de instalaciones existentes	30
<b>Capítulo 8. Accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas</b>	30
Artículo 101.- Principio de no discriminación.	30
Artículo 102.- Condiciones de los itinerarios peatonales	30
Artículo 103.- Pendientes.	31
Artículo 104.- Pavimentos.	31
Artículo 105.- Arbolado.	31
Artículo 106.- Aparcamientos reservados	31
Artículo 107.- Elementos verticales y mobiliario	31
Artículo 108.- Señalización. Ejecución de las obras de urbanización	31
Artículo 109.- Itinerarios peatonales alternativos.	31
<b>Capítulo 9. Regulación de la publicidad en la vía pública</b>	31
Artículo 110.- Publicidad en solares y obras.	31
Artículo 111.- Publicidad en el borde del Conjunto Histórico	32
Artículo 112.- Diferenciación de zonas en edificios	32
Artículo 113.- Publicidad en planta baja	32
Artículo 114.- Publicidad en plantas de piso.	33
Artículo 115.- Prohibición total de publicidad.	32
Artículo 116.- Anuncios.	33
Artículo 117.- Señales urbanas.	33
Artículo 118.- Señalización vial en ámbito PEPCH.	33
Artículo 119.- Publicidad acústica.	34
Artículo 120.- Publicidad fuera de ordenación.	34
<b>Título V. NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>	35
<b>Capítulo 1. Definiciones</b>	35
Artículo 121.- Concepto de Parcela	35
Artículo 122.- Concepto de Solar	35
Artículo 123.- Alineaciones	35
Artículo 124.- Fondo edificado o edificable	35
Artículo 125.- Retranqueos y separaciones	35
Artículo 126.- Patios	36
Artículo 127.- Línea de edificación	36
Artículo 128.- Rasante oficial	36
Artículo 129.- Tipos de plantas.	36
Artículo 130.- Edificabilidad.	36
Artículo 131.- Superficies	37
Artículo 132.- Cuerpos salientes de fachada	37
Artículo 133.- Tipologías de edificación.	37
Artículo 134.- Alturas	37

<b>Capítulo 2. Condiciones de Volumen</b>	38
Artículo 135.- Medición de la altura	38
Artículo 136.- Terrenos con frente a dos calles	38
Artículo 137.- Terrenos en esquina	38
Artículo 138.- Alturas libres	38
Artículo 139.- Construcciones por encima de la altura máxima de edificación	38
Artículo 140.- construcciones por encima de la cumbrera	39
Artículo 141.- Cuerpos salientes sobre la fachada, condiciones generales	39
Artículo 142.- Cuerpos volados cerrados y terrazas	39
Artículo 143.- Balcones y miradores	39
Artículo 144.- Cornisas y aleros.	39
Artículo 145.- Dimensiones de los patios	40
Artículo 146.- Separación entre patios	40
<b>Capítulo 3. Condiciones de Parcela</b>	40
Artículo 147.- Condiciones generales	40
Artículo 148.- Condiciones excepcionales de segregación de parcelas.	40
Artículo 149.- Condiciones excepcionales de agrupación de parcelas.	40
Artículo 150.- Parcela mínima	40
<b>Capítulo 4. Condiciones de Seguridad</b>	41
Artículo 151.- Accesos a los edificios	41
Artículo 152.- Accesibilidad y supresión de barreras.	41
Artículo 153.- Escaleras	41
Artículo 154.- Chimeneas y conductos de ventilación	41
Artículo 155.- Condiciones de ventilación de tiro forzado	41
Artículo 156.- Vallado de solares y terrenos en suelo urbano	41
Artículo 157.- Cerramiento de locales sin uso en planta baja	42
Artículo 158.- Vallado de terrenos en suelo rústico	42
<b>Capítulo 5. Condiciones estéticas en suelo urbano</b>	42
Artículo 159.- Conservación del trazado	42
Artículo 160.- Finalidad.	42
Artículo 161.- Condiciones estéticas generales	42
Artículo 162.- Falseamiento de materiales y sistemas.	43
Artículo 163.- Composición de volúmenes de fachada	43
Artículo 164.- Composición y tratamiento de paramentos exteriores	43
Artículo 165.- Composición Materiales y tratamiento de cubiertas	44
Artículo 166.- Instalación de paneles solares en cubierta	44
Artículo 167.- Canales y bajantes.	44
Artículo 168.- Remates de chimeneas y conductos	44
Artículo 169.- Antenas.	45
Artículo 170.- Carpinterías exteriores	45
Artículo 171.- Persianas y vidrios	46
Artículo 172.- Rejas y cierres de protección	46
Artículo 173.- Equipos de climatización	46
Artículo 174.- Conservación del trazado de la estructura urbana	46
Artículo 175.- Protección del perfil en el Conjunto Histórico	46
Artículo 176.- Protección del paisaje	47
Artículo 177.- Protección de vistas	47
Artículo 178.- Conservación de espacios libres	47
Artículo 179.- Servidumbres urbanas	47
<b>TÍTULO V I. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>	48
<b>Capítulo 1. Régimen general de los usos en suelo rústico</b>	48
Artículo 180.- Clasificación del suelo rústico de ámbito PEPCH.	48
Artículo 181.- Régimen de los usos en suelo rústico de ámbito PEPCH	48
Artículo 182.- Condiciones particulares de los usos en suelo rústico	48
Artículo 183.- Autorización de uso en suelo rústico	48

Artículo 184.-	Carácter de las limitaciones de los usos	48
Artículo 185.-	Condiciones generales de obras, edificaciones e instalaciones	49
Artículo 186.-	Condiciones estéticas generales en suelo rústico	50
Artículo 187.-	Vallados y carteles	51
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Regulación de los usos sujetos a autorización</b>	<b>51</b>
Artículo 188.-	Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, Ganadera, forestal, piscícola y cinegética	51
Artículo 189.-	Obras públicas e infraestructuras en general y construcciones e Instalaciones necesarias para su ejecución.	52
Artículo 190.-	Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos Tradicionales, incluidas la necesarias para la obtención de los Materiales de construcción del propio asentamiento.	52
Artículo 191.-	Otros usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, Pudieran considerarse de interés público	53
Artículo 192.-	Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.	53
<b>TÍTULO V I I.</b>	<b>CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN CASCO URBANO</b>	<b>54</b>
Artículo 193.-	Ordenación Detallada en el casco urbano	54
Artículo 194.-	Zonas de protección	54
<b>Capítulo 1.</b>	<b>Zona de protección (ZP-1)</b>	<b>54</b>
Artículo 195.-	Ámbito	54
Artículo 196.-	Calificación urbanística ZP-1	55
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Zona de protección (ZP-2)</b>	<b>56</b>
Artículo 197.-	Ámbito	56
Artículo 198.-	Calificación urbanística ZP-2	56
<b>Capítulo 3.</b>	<b>Zona de protección Espacios Libres (EL)</b>	<b>57</b>
Artículo 199.-	Ámbito	57
Artículo 200.-	Calificación urbanística EL	57
<b>Capítulo 4.</b>	<b>Zona de protección del Viario (VI)</b>	<b>57</b>
Artículo 201.-	Ámbito	57
Artículo 202.-	Calificación urbanística VI	57
<b>TÍTULO V I I I</b>	<b>CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.</b>	<b>58</b>
<b>Capítulo 1.</b>	<b>Normas generales.</b>	<b>58</b>
Artículo 203.-	Verificación de los restos arqueológicos	58
Artículo 204.-	Autorización de actividades arqueológicas	58
Artículo 205.-	Zonas de protección	58
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Régimen de protección arqueológica</b>	<b>58</b>
Artículo 206.-	Carácter de la protección arqueológica	58
Artículo 207.-	Actividades arqueológicas	59
Artículo 208.-	Intervención en áreas catalogadas.	59
Artículo 209.-	Hallazgos casuales	59
Artículo 210.-	Intervención en hallazgos casuales	59
Artículo 211.-	Apariciones fortuitas	59
Artículo 212.-	Financiación de actuaciones arqueológicas.	59
<b>TÍTULO I X</b>	<b>INTERVENCION EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.</b>	<b>60</b>
<b>Capítulo 1.</b>	<b>Información urbanística</b>	<b>60</b>
Artículo 213.-	Información y Cédula Urbanística	60
Artículo 214.-	Alineación y rasante oficial	60
<b>Capítulo 2.</b>	<b>Licencias urbanísticas</b>	<b>60</b>
Artículo 215.-	Actos sujetos a licencia urbanística	60
Artículo 216.-	Tipos de obras	60
<b>En edificios Existentes</b>		<b>61</b>

Artículo 217.- Obras de restauración	61
Artículo 218.- Obras de conservación y mantenimiento	61
Artículo 219.- Obras de consolidación	61
Artículo 220.- Obras de acondicionamiento	62
Artículo 221.- Obras de rehabilitación	62
Artículo 222.- Obras de reestructuración	62
Artículo 223.- Obras de demolición	62
<b>En edificios de Nueva Planta</b>	63
Artículo 224.- Obras de reconstrucción	63
Artículo 225.- Obras de ampliación	63
Artículo 226.- Obra Nueva.	63
<b>Obras de Urbanización</b>	63
Artículo 227.- Obras de urbanización.	63
<b>Actuaciones urbanísticas diversas</b>	63
Artículo 228.- Actuaciones urbanísticas diversas.	63
<b>Capítulo 3. Alcance de las obras.</b>	64
Artículo 229.- Obras mayores	64
Artículo 230.- Obras menores	64
<b>Capítulo 4. Documentación para solicitud de licencia</b>	64
Artículo 231.- Parámetros de documentación exigible.	64
Artículo 232.- Obras en edificios existentes	65
Artículo 233.- Obras de edificación de nueva planta	65
Artículo 234.- Obras de urbanización	65
Artículo 235.- Actuaciones urbanísticas diversas	65
Artículo 236.- Documentación para obras menores	65
Artículo 237.- Documentación para obras mayores	65
Artículo 238.- Licencias en edificios sin protección	66
Artículo 239.- Licencias en edificios protegidos y elementos catalogados.	66
Artículo 240.- Licencias en entornos de protección de BIC	66
Artículo 241.- Actividades e instalaciones	66
Artículo 242.- Primera ocupación de edificios e instalaciones.	67
Artículo 243.- Agrupación y segregación de parcelas	67
Artículo 244.- Competencia y procedimiento Régimen General	67
Artículo 245.- Tramitación	67
Artículo 246.- Resolución	67
Artículo 247.- Otorgamiento	68
Artículo 248.- Denegación de licencia y recursos	68
Artículo 249.- Silencio administrativos y actos presuntos	68
<b>Capítulo 5. Fomento de la conservación y rehabilitación</b>	68
<b>Sección 1. Protección del patrimonio edificado</b>	68
Artículo 250.- Alcance y contenido.	68
Artículo 251.- Conservación periódica de fachadas	68
Artículo 252.- Eliminación y atenuación de desajustes formales.	69
<b>Sección 2. Estado de Ruina y órdenes de ejecución</b>	69
Artículo 253.- Deber de conservación	69
Artículo 254.- Supuestos de declaración de Ruina	70
Artículo 255.- Daños no reparables	70
Artículo 256.- Definición de habitabilidad	71
Artículo 257.- Procedimiento	71
Artículo 258.- Ruina Inminente	71
Artículo 259.- Documentación para la solicitud de expediente de ruina	71
Anexo 1.- RAL	72

## **TÍTULO I. GENERALIDADES**

### **Capítulo 1. Finalidad y ámbito de aplicación**

#### **Artículo 1.- Finalidad y objeto.**

La finalidad de la Normativa Urbanística del Plan Especial es la ordenación urbanística y el desarrollo de las determinaciones de ordenación detallada en el ámbito del Conjunto Histórico, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dicha facultad.

Esta normativa tiene por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los usos del suelo, con independencia de su clase y calificación urbanística y en relación al planeamiento general vigente.

Es aplicable a cualquier clase de obra y a las que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente documento, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

Las normas de edificación se concretan en la normativa propia del uso a que se destinen las edificaciones y terrenos, en la ordenanza particular de aplicación o en las ordenanzas específicas para cada área de suelo urbano en su caso.

#### **Artículo 2.- Alcance.**

La Normativa Urbanística del Plan Especial se redacta con el contenido y alcance previstos en el artículo 94 del Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por remisión del artículo 145.5.b) del RUCyL.

#### **Artículo 3.- Ámbito.**

El ámbito de aplicación de la Normativa Urbanística es el del planeamiento, esto es, el ámbito del Conjunto Histórico tal y como está delimitado en los planos y en el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, por el que se delimita la zona afectada por la Declaración del conjunto histórico del Camino de Santiago (Camino Francés).

### **Capítulo 2. Vigencia, modificaciones y revisiones**

#### **Artículo 4.- Entrada en vigor.**

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y su Normativa Urbanística entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y los anexos correspondientes (Memoria Vinculante, la Normativa Urbanística y de una relación de los documentos que forman el Plan Especial) en el Boletín Oficial de Castilla y León y en su página web o, en su defecto, en la página web de la Diputación Provincial, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.2 de la LUCyL.

La entrada en vigor del Plan Especial conlleva la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios, tal y como regula el Capítulo VI del Título II de la LUCyL.

#### **Artículo 5.- Vigencia.**

La vigencia del Plan Especial será indefinida, en aplicación del artículo 56.1 de la LUCyL y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, para lo que se establecen los supuestos correspondientes.

#### **Artículo 6.- Modificaciones puntuales o de elementos.**

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial de la estructura urbana definida por el Plan Especial se considerará como una modificación de elementos del mismo, debiendo tramitarse de igual modo que este documento. Tales modificaciones se ajustarán a lo previsto en los artículos 58 de la LUCyL y 169 y siguientes del RUCyL.



Las eventuales modificaciones se producirán con el grado de definición documental fijado en el RUCyL. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Especial, así como sobre la viabilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlo.

#### **Artículo 7.- Condiciones de revisión.**

Se considerará que es procedente la revisión de este documento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial. Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan Especial y se entenderá que esto ocurre en cualquiera de las siguientes circunstancias objetivas:

1. El municipio supera su tasa demográfica negativa y experimenta un aumento relevante de población o una elevada demanda de suelo, de modo que resulte imposible asumir esa demanda por el suelo clasificado e incida sustancialmente sobre la ordenación propuesta.
2. Cuando se produzca un agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista.
3. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.
4. En condiciones excepcionales provocadas por catástrofes naturales, económicas o de otro tipo.

### **Capítulo 3. Efectos y vinculación normativa**

#### **Artículo 8.- Efectos normativos.**

El Plan Especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la LUCyL, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informarse sobre tales documentos ante otros organismos.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del planeamiento, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la administración pública como por los particulares administrados.

#### **Artículo 9.- Afecciones y normativa complementaria.**

En todo lo no regulado por este Plan Especial, será de aplicación la normativa vigente de carácter básico y sectorial en su ámbito competencial específico, recogida en el Título II, Marco legal del documento DI-MI (Memoria Informativa).

#### **Artículo 10.- Vinculación.**

Todas y cada una de las normas del Plan Especial que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de las restantes.

#### **Artículo 11.- Relación con las Normas Subsidiarias Provinciales.**

El término municipal de Calzada del Coto, carece de instrumento de planeamiento propio, por lo que el régimen urbanístico aplicables el determinado por las Normas subsidiarias de Planeamiento Provincial de León.

En caso de contradicción entre las determinaciones establecidas en el PEPCH y las establecidas en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial vigentes o sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, la prevalencia será la siguiente:

1. En lo relativo a la clasificación de suelo y régimen urbanístico prevalecerá lo establecido en el Plan Especial
2. En lo relativo al aprovechamiento urbanístico y las restantes determinaciones de ordenación general, prevalecerá lo establecido en el Plan Especial
3. En lo relativo a las Normas de Urbanización y Normas Estéticas prevalecerá el Plan Especial, sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento de las respectivas de las

Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial.

4. En lo relativo a las alineaciones en el ámbito del Plan Especial y al Catálogo de protección prevalecerá el PEPCH.
5. Las definiciones general y condiciones básicas de gestión, serán con carácter general las establecidas en los documentos normativos de las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial salvo determinación expresa en contrario en el Plan Especial.
6. Las condiciones para tratamiento del espacio público y la regulación sobre publicidad en la vía pública serán en todo caso las del Plan Especial.

#### **Capítulo 4. Contenido, interpretación y jerarquización**

##### **Artículo 12.- Contenido del Plan Especial.**

De acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre y en el Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, este Plan Especial está constituido por los siguientes elementos:

1. Memoria Vinculante, donde se justifica el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la declaración del Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, así como la justificación de otro tipo de decisiones y criterios establecidos por el propio Plan Especial.
2. Catálogo de todos los elementos que conforman el área afectada, definiendo las clases de protección y tipos de actuación para cada uno de ellos.
3. Normas específicas para la protección de patrimonio arqueológico, con la zonificación de las áreas de interés y los respectivos niveles de protección.
4. Planos en los que se refleja la delimitación del ámbito del Plan Especial, del Conjunto Histórico y, en su caso, otras delimitaciones de entorno de protección de monumentos propuestas, así como los elementos catalogados.
5. Estudio Económico que contempla inversiones públicas previstas en el área delimitada por el Plan Especial.
7. Criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como los elementos más significativos existentes en su interior.
8. Criterios para la determinación de los elementos básicos de las construcciones y de la estructura o morfología del espacio afectado que deba ser objeto de potenciación o conservación.
8. Indicaciones para la calidad de la imagen urbana, que comprenden las condiciones para el diseño del espacio público, así como una regulación específica de publicidad en la vía pública, incluyendo como tal la que deba ser soportada por las edificaciones.
9. Justificación de las alteraciones o modificaciones que con carácter excepcional el PEPCH propone sobre el parcelario existente (posibilidad de parcelación o de segregación) o modificación de la edificabilidad.

##### **Artículo 13.- Contenido documental.**

Las determinaciones del Plan Especial están desarrolladas en los siguientes documentos:

1. Documentos de información, agrupados bajo las siglas "DI".
  - a) DI-MI. Memoria Informativa.
  - b) DI-PI. Planos de Información.
2. Documentos Normativos, agrupados bajo las siglas "DN".
  - a) DN-MV. Memoria Vinculante.
  - b) DN-NU. Normativa Urbanística.
  - c) DN-CT. Catálogo.
  - d) DN-EE. Estudio Económico.
  - e) DN-PO. Planos de Ordenación.

El contenido de cada uno de estos documentos se ajusta a lo prescrito en los artículos 111 y siguientes del RUCyL, así como a lo establecido en el artículo 94 del Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

#### **Artículo 14.- Interpretación.**

El Plan Especial y su Normativa Urbanística se interpretarán con los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta el espíritu y finalidades expresados en la Memoria Vinculante, así como la realidad social del momento en que se aplican.

En cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la interpretación más favorable:

1. A la conservación, protección y mejora del patrimonio cultural.
2. Al equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y las dotaciones urbanísticas.
3. Al aumento de la proporción de espacios libres públicos.
4. Al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje urbano.
5. A la menor transformación de usos y actividades.
6. Al interés general de la colectividad de acuerdo con las finalidades expresadas en la legislación urbanística y en la memoria del Plan Especial.

En todo caso, la competencia de interpretación corresponde al Ayuntamiento.

#### **Artículo 15.- Jerarquización.**

En caso de conflicto de interpretación entre los distintos documentos que componen el Plan Especial, la jerarquización será la siguiente:

1. Memoria Vinculante.
2. Normativa Urbanística.
3. Planos de Ordenación.
4. Planos de Información.
5. Memoria Informativa.

Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última.

En caso de contradicciones entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes de porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta y entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este proyecto, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

## **TÍTULO II REGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **Capítulo 1. Régimen urbanístico de la propiedad y deberes generales**

#### **Artículo 16.- Derechos y deberes urbanísticos**

Los derechos y obligaciones urbanísticos de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el planeamiento.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan Especial respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en el RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los Capítulos III y IV del Título I de la LUCyL.

#### **Artículo 17.- Facultad del derecho de propiedad**

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, entendidas como las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites establecidos por las leyes y el planeamiento, y con estricta sujeción a sus determinaciones.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las leyes o el planeamiento.

#### **Artículo 18.- Supuestos indemnizatorios**

Las condiciones establecidas en el planeamiento no conferirán a los propietarios de los terrenos derecho a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

- 1.- La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento antes de los plazos establecidos en el mismo para cumplir con los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos el incumplimiento fuese imputable a la administración, cuando produzca una reducción del aprovechamiento que corresponde a los propietarios, o hagan inservibles los gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes.
- 2.- La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución.

#### **Artículo 19.- Deberes de uso y conservación.**

Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles están obligados a:

- 1.- Destinarlos a los usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico.
- 2.- Mantenerlos en condiciones de seguridad salubridad, ornato público y habitabilidad en función de su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- 3.- Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y la legislación sectorial.

#### **Artículo 20.- Coste de las obras.**

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones señaladas en el artículo precedente corresponden a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la administración o por las empresas concesionarias en, excluido el valor del suelo de los servicios públicos, y en el supuesto del segundo apartado de artículo precedente, corresponderá a los propietarios solo hasta el límite del deber legal de conservación, entendiendo como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

## **Capítulo 2. Régimen del suelo urbano.**

### **Artículo 21.- Ámbito**

Constituyen el suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones señaladas en los artículos 67 y siguientes del RUCyL y los art5 y siguientes de las NNSSP, son siendo objeto de clasificación del presente PECH.

### **Artículo 22.- Régimen del suelo urbano consolidado.**

Son de aplicación el artículo 31 de la LUCyL y el artículo 67 del RUCyL

### **Artículo 23.- Condición de solar.**

Son de aplicación el artículo 22 de la LUCyL y el artículo 24 del RUCyL

### **Artículo 24.- Derechos en suelo urbano.**

Son de aplicación el artículo 17 de la LUCyL y el artículo 40 del RUCyL

### **Artículo 25.- Deberes en suelo urbano consolidado**

Son de aplicación el artículo 18 de la LUCyL y el artículo 41 del RUCyL

## **Capítulo 3. Régimen del suelo rústico.**

### **Artículo 26.- Clasificación del suelo rustico de ámbito PECH**

Conforme al artículo 36 del RUCyL, todo el suelo rústico de ámbito PECH tiene la consideración de Suelo Rústico con Protección Cultural, al tratarse de terrenos ocupados por los Bienes de Interés Cultural declarados bienes arqueológicos y sus entornos de protección.

### **Artículo 27.- Régimen del suelo rústico de ámbito PECH**

El régimen aplicable a los terrenos para el suelo rústico en municipios sin planeamiento urbanístico es el que se recoge en los artículos 67, 72, 73 y 74 del RUCyL.

Los propietarios del suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cuales quiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícola, cinegética o a las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Así mismo en suelo rústico se podrán autorizar los usos excepcionales a que hace referencia el artículo 23 de la LUCyL con las limitaciones y condiciones recogidas en este Plan Especial para garantizar la protección del Conjunto Histórico.

Conforme al artículo 64 Régimen del Suelo Rustico con protección cultural del RUCyL, son por tanto los únicos usos posibles y sujetos a autorización.

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas de infraestructura en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, deposito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las Telecomunicaciones
  - Las instalaciones de regadío
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) Construcciones e instalaciones propias de asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.ras
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

- e) Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o cualquier otro tipo (excepto los usos industriales, comerciales, y de almacenamiento) que puedan considerarse de interés público:
- Por estar vinculados al cualquier forma de servicio público.
  - Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

**Artículo 28.- Condiciones particulares de los usos en suelo rústico**

Las edificaciones e instalaciones permitidas sujetas a autorización en suelo rústico lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico impone el Plan Especial no conferirán derecho de indemnización alguna, salvo en los términos previstos en la legislación urbanística.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación de la condición de rústico de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

**Artículo 29.- Autorización de uso en suelo rústico.**

El procedimiento de autorización de usos excepcionales en suelo rústico se ajustará a lo establecido en el artículo 25 de la LUCyL. Para dicho trámite se presentará en el Ayuntamiento el proyecto correspondiente o la documentación precisa para que se puedan evaluar las condiciones de situación, parcela, superficie, etc. del uso previsto.

Los usos excepcionales que puedan ser autorizados en las distintas categorías del suelo rústico, lo serán con sujeción a las condiciones reguladas en este apartado, para cada una de los derechos establecidos en el artículo 57 del RUCyL.

## **TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **Artículo 30 Finalidad**

Las presentes normas de uso tienen por finalidad regular las actividades a que han de destinarse los terrenos y las edificaciones del término municipal afectado por el Plan Especial, en función de las diversas perspectivas en que puedan ser diferenciados, así como la regulación particular de los mismos según su destino urbanístico.

### **Artículo 31 Régimen de los usos**

El régimen de los usos contemplados en este Capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que comprende el Plan Especial. La asignación de usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza de modo general en los apartados siguientes y será de aplicación a cada una de las categorías de suelo incluidas en el ámbito del Plan.

- 1.- En el Suelo Urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente normativa salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formule o se contengan en planeamientos incorporados.
- 2.- En Suelo Rústico, con carácter pormenorizado en función de los objetivos de protección para cada clase de suelo.

### **Artículo 32 Tipos de uso**

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según esta norma como uso predominante, compatible o prohibido, según la clasificación establecida en el artículo 122.2ª del RUCyL.

- 1.- Uso predominante.- Es el de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- 2.- Uso compatible.- Es el que puede coexistir con el uso característico sin perder alguno de ellos las características y efectos que le son propios. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse si perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a la características de la ordenación.
- 3.- Uso prohibido.- Es el que por su compatibilidad intrínseca o en relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona de que se trate o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos predominantes.

### **Artículo 33 Clases de usos.**

A los efectos de este Plan Especial, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- 1.- Residencial.
- 2.- Industrial
- 3.- Terciario
- 4.- Equipamiento
- 5.- Agropecuario
- 6.- Aparcamiento
- 7.- Servicios urbanos

## **Capítulo 1 Uso Residencial**

### **Artículo 34 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o parte de ellos destinados al alojamiento Permanente de personas.

### **Artículo 35 Clases**

A los efectos de esta Plan especial, se establecen las siguientes clases

- a) **Vivienda unifamiliar.**- Es el uso residencial en el que la vivienda está situada en parcela independiente, no admitiéndose la división horizontal de la propiedad. No pierden la condición de unifamiliar aquellas parcelas mancomunadas, siempre que la vivienda mantenga su acceso



independiente desde la vía pública o el espacio común exterior.

- b) **Vivienda Plurifamiliar.**- Es el uso residencial a que se destina una parcela en la que se admite la división horizontal de la propiedad, con al menos más de 2 viviendas con acceso común. Las viviendas se agrupan horizontal o verticalmente con otras formando edificios en los que se resuelve el acceso a las viviendas desde espacios comunes que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o desde un espacio libre exterior.
- c) **Residencia comunitaria.**- Es el uso residencial que se destina al alojamiento estable de colectivos no familiares de cualquier tipo, ejercido con carácter no asistencial y sin fines directa y prioritariamente lucrativos. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias, o asimilables y albergues de titularidad pública o privada.

#### **Artículo 36 Condiciones de habitabilidad.**

Las construcciones o parte de las construcciones de nueva planta destinadas a vivienda o las reformas de edificios que tengan por objeto el uso de vivienda deberán cumplir como mínimo las exigencias de la orden de 21 de febrero de 1994 por el que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas así como las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas de protección oficial, además de las establecidas en esta normativa, salvo en casos debidamente justificados que provengan de protecciones que imponga el presente PECH en determinados inmuebles.

De modo general no se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos (artículo 127.1 a 1ª del RUCyL), aunque se permitirá el uso de estas plants lpara alojar dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

#### **Artículo 37 Vivienda exterior.**

Se prohíben las viviendas interiores de nueva planta, de modo que toda vivienda ha de tener cuando menos una de sus piezas vivideras sobre la vía pública o espacio libre privado anterior a público que cumpla las siguientes condiciones:

1. En él podrá inscribirse un círculo de 5 m de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada.
2. La distancia del eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto será superior o igual a la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúe la misma o del cuerpo de edificación enfrenteado si este fuera superior.
3. Este espacio tendrá un acceso directo libre de obstáculos desde la vía pública que deberá contar con una anchura mínima de 4 m.

#### **Artículo 38 Programa mínimo de la vivienda.**

EL programa y disposición de cada vivienda es de libre composición, debiendo estar compuesto al menos por:

- 1.- Un dormitorio capaz para dos camas con una superficie mínima de 10 m2
- 2.- Un cuarto de estar con una superficie mínima de 14 m2
- 3.- un aseo compuesto de inodoro, lavabo y ducha con una superficie mínima de 2,5 m2
- 4.- Una cocina con una superficie mínima de 7 m2

Todas las estancias serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción del que el acceso sea a través del cuarto de estar.

En viviendas de superficie útil menor de 60 m2 se permitirá unir en una sola estancia la cocina y el cuarto de estar, en este caso la superficie útil mínima será de 16 m2

#### **Artículo 39 Iluminación y ventilación**

En los edificios destinados a vivienda todas las piezas, excepto los baños y aseo deberán tener luz y ventilación directa del exterior a través de un patio de luce, con huecos de dimensión superior a 1/8 de la superficie útil de la planta, salvo en casos debidamente justificados que provengan de mantenimiento de fachadas existentes.

Se admite la ventilación forzada únicamente en los casos de piezas no habitables, como aseos, baños, cuartos de calefacción, cuartos de basuras, cuartos de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros o garajes. No se permiten galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería e igualmente de la galería a la fachada será de ¼ de la superficie de la habitación.



**Artículo 40 Instalaciones.**

Todas las viviendas de nueva planta deberán estar dotadas, al menos de las siguientes instalaciones y servicios, en condiciones de potencia, caudal y capacidad de suministro adecuado al programa de las mismas.

- 1.- Instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- 2.- Se deberá prever armario para contadores individuales de agua con montantes independientes por vivienda
- 3.- Suministro de energía eléctrica en baja tensión para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá con la reglamentación vigente en esta materia.
- 4.- Instalación de saneamiento para recogida de las aguas pluviales y fecales, que deberán evacuarse a la red municipal.
- 5.- Instalación de calefacción, salvo en viviendas unifamiliares.

**Artículo 41 Tendederos.**

Toda vivienda de nueva planta de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior para tender ropa, no visible desde el espacio público. Es exigencia no será obligatoria en caso de existir un tendedero común.

**Capítulo 2 Uso Industrial****Artículo 42 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, envasado almacenaje, transporte y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluyen en este uso los talleres y actividades artesanas de reparación, así como las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 20 % de la superficie total construida.

Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la ley 1/2003 de 8 de abril, de prevención ambiental de Castilla y León, en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas (Decreto 159/1994 de 14 de julio) y en la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

**Artículo 43 Clases**

A los efectos de este Plan Especial, se establecen las siguientes clases:

- 1 Industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatible. La potencia instalada será inferior a 20 CV y el nivel sonoro inferior a 50 dBA.
- 2 Industria compatible con la vivienda, almacenes, talleres y servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito. La potencia instalada será inferior a 10<sup>0</sup> CV y el nivel sonoro inferior a 70 dBA.
- 3 Industrias y propias o por la derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supere al existente o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro será inferior a 90 dBA.
- 4 Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía u otras no incluidas en los apartados anteriores.

**Artículo 44 Dotación de aparcamiento, carga y descarga.**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento cada 25 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller.

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m<sup>2</sup> útiles la instalación se dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga en el interior de la parcela de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio. Para superficies superiores a 1000 m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho

espacio y añadirse una unidad más cada 1000 m<sup>2</sup> mas de superficie de producción o almacenaje.

#### **Artículo 45 Residuos.**

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de basura, deberán ser gestionados por el titular. Las lagunas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de esta normativa.

### **Capítulo 3 Uso Terciario**

#### **Artículo 46 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados al comercio, compra, venta y permuta de mercancías etc. Así como los servicios administrativos privados, oficinas, espectáculos, de ocio y hoteleros.

Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la ley 11/2003 de 8 de abril de prevención ambiental de Castilla y León, así como a la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que desarrolle.

#### **Artículo 47 Clases**

A los efectos de este Plan Especial se distinguen las siguientes clases.

1. **Comercial.-** se incluyen en este concepto los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados a la compraventa de mercancías y ligadas al comercio minorista o mayorista, se subdivide en las siguientes subclases.
  - a) **Local comercial**, cuando la actividad tiene lugar en establecimiento independiente de dimensiones no superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de ventas en comercios alimentarios y no superior a 800 m<sup>2</sup> de superficie de venta en caso de comercios no alimentarios.
  - b) **Agrupación comercial** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes en forma de galerías y centros comerciales.
  - c) **Supermercados**, Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m<sup>2</sup> en los no alimentarios, con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup> en los alimentos y 1.500 en los no alimentarios.
  - d) **Grandes superficies comerciales**. Aquellas cuya superficie excede a la máxima permitida para la subclase anterior.
2. **Oficinas.-** Se incluye en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y lo despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su propia vivienda habitual. Se excluyen los servicios prestados por las administraciones públicas que se incluyen en el uso dotacional.
3. **Hostelería.-** se incluyen en este concepto los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados al alojamiento temporal de las personas, al consumo de bebidas y comidas y a los servicios recreativos de ocio, se dividen en las siguientes subclases.
  - a) Bares, cafeterías, restaurantes, discotecas y bares musicales.
  - b) Hoteles y Hostales.
  - c) Casas rurales, posadas rurales, centros de turismo rural y asimilable.
  - d) Albergues y asimilables
  - e) Salas de espectáculos, de conciertos, de baile, cines, teatros, clubs, casinos y salas de juegos recreativos.

#### **Artículo 48 Situaciones**

A los efectos de este Plan Especial, se distinguen las siguientes situaciones:

1. En planta baja
2. En plantas sobre rasante
3. En edificio exclusivo.

#### **Artículo 49 Condiciones generales.**

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la Ley 11/2003 de 8 de Abril

de Prevención Ambiental de Castilla y León, la legislación en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas, así como la legislación sectorial que sea de aplicación a la actividad que se desarrolle.

#### **Artículo 50 Condiciones de diseño.**

La altura libre mínima de piso en edificios de uso exclusivo será de 2,50 m, en los edificios con otros usos será la que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

El acceso público a los locales se realizará directamente desde la vía pública y será independiente del acceso a las viviendas en el caso de estas existan el mismo edificio.

La zona destinada al público no servirá de paso a ninguna vivienda, ni tendrá comunicación directa con esta

#### **Artículo 51 Dotación de aparcamiento y carga y descarga.**

Será obligatorio disponer en el interior de la parcela al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo destinados a uso terciario, salvo en los siguientes casos:

1. Ampliación o rehabilitación de edificios existentes.
2. Usos terciarios situados en calles de ancho menor o igual a 7 m
3. Usos terciarios situados en calles declaradas como de tránsito exclusivamente peatonal.
4. Cuando la geometría de la parcela obligue a la construcción de más de una planta de sótano destinada a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dicha planta, siempre que ocupen toda la parcela.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio de uso.

Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán , por cada 10 puestos de venta y dentro del local o área comercial de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3,00 m que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

#### **Artículo 52 Dotación de aseos**

Los locales de hasta 100 m<sup>2</sup> útiles en zona destinada a uso público dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo y por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup> se aumentará un retrete y un lavabo, separándose cada uno de los sexos. Cuando en el cálculo de la dotación se determine conforme a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación, el computo de servicios higiénicos resultantes, en su conjunto, no podrá ser inferior al que corresponde por la superficie de conformidad a la relación referida.

La dimensión de los locales de aseo que resulten, deben permitir la utilización de estos sin dificultades o molestias.

Siempre que se disponga de más de un retrete y más de un lavabo se deberán separar por sexos.

Los aseos tendrán revestimiento cerámico en suelo y paredes, y ventilación natural o forzada al exterior de una vía pública o patio, así como conexión a la red de agua potable municipal y conexión a la red de alcantarillado general.

### **Capítulo 4 Uso Equipamiento**

#### **Artículo 53 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte logística, de seguridad, de cementerio de alojamiento de integración.

Podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de garaje anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos.

#### **Artículo 54 Condiciones Generales**

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes aplicables de acuerdo con las actividades que desempeñan, así como con la normativa sectorial correspondiente en función de su uso

específico. En los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas en los locales vivideros.

#### **Artículo 55      Compatibilidad de usos**

En los terrenos calificados para uso de equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar personal de servicio.

#### **Artículo 56      Dotación de aparcamiento**

Los edificios de nueva construcción destinados a equipamiento dispondrán en su propio terreno de la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento.

1. De modo general, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> útiles o fracción, salvo casos excepcionales debidamente justificados y apreciados por el Ayuntamiento.
2. En los usos con previsible concentración de personas, se preverá al menos una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, excepto para el uso religioso, para el que será suficiente una plaza por cada 50 personas.
3. En los usos de equipamiento sanitario con hospitalización, se preverá al menos una plaza por cada cinco camas.
4. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 150 plazas de escolares.

#### **Artículo 57      Sustitución de equipamientos existentes.**

Ningún equipamiento existente podrá ser sustituido sin que se acredite mediante informe técnico que no responde a las necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro. Si los usos de equipamiento existentes están situados en edificios que no tengan uso exclusivo de tal, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

### **Capítulo 5      Uso agropecuario**

#### **Artículo 58      Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados a las actividades agrícolas, ganaderas, almacenaje y guarda de maquinaria y materias primas, elaboración y transformación propios de estas actividades y al alojamiento de ganado, especies domésticas y cinegéticas.

#### **Artículo 59      Clases**

A los efectos de este plan Especial, se establecen las siguientes clases:

1. Actividades Agrícolas.- Corresponden a los terrenos destinados al cultivo de recursos vegetales, no forestales, dividiéndose en:
  - a) Agricultura extensiva.- Corresponde a las parcelas agrícolas de medio y gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano.
  - b) Agricultura intensiva.- corresponde a la que se desarrolla en las partes de las parcelas urbanas no edificadas, comprendiendo los cultivos agrícolas de huertos y los viveros e invernaderos domésticos.
2. Almacenes agrícolas.- corresponde a los terrenos y edificaciones destinados al almacenamiento de maquinaria agrícola y materias primas, este tipo de almacenamiento se divide en dos categorías.
  - a) Almacén agrícola de tamaño reducido, almacenes y naves hasta 200 m<sup>2</sup>
  - b) Almacén agrícola de tamaño mayor, almacenes y naves de más de 200 m<sup>2</sup>
3. Bodegas.- corresponde a las construcciones sobre o bajo la rasante destinadas a la producción y almacenaje de vino, en su acepción tradicional.
4. Actividades ganaderas.- Actividades ligadas al alojamiento, cría y reproducción de especies animales, se subdividen en las siguientes clases:
  - a) Corral doméstico, edificio o instalación pecuaria destinada al alojamiento de ganado de capacidad igual o inferior a 2 UGM

- b) Instalaciones agropecuarias existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
- c) Instalaciones agropecuarias no incluidas en las subclases anteriores.

**Artículo 60 Condiciones generales.**

Las condiciones de este uso se ajustarán en cuanto a instalación y tramitación a lo establecido en la ley 11/2003 de 8 de Abril, de prevención ambiental de Castilla y León y en su desarrollo reglamentario, así como a la legislación sectorial aplicable.

Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación adecuadas, prohibiéndose la evacuación de vertidos sólidos o de animales a la red general de saneamiento municipal.

**Capítulo 6 Uso Aparcamiento****Artículo 61 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados a la detención prolongada de vehículos a motor, situados en planta baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares o en espacio de parcela.

**Artículo 62 Clases.**

A efectos de este Plan Especial se establecen las siguientes categorías:

1. Garaje o aparcamiento privado.- Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento exigibles como dotacional al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno.
2. Aparcamiento público.- Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público donde el estacionamiento sea temporal.

**Artículo 63 Condiciones de diseño**

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas libres de obstáculos de 2,50x4,75m con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros se considera una dimensión de 3,00 x4,75m, la calle de acceso a la plaza tendrán una dimensión mínima de 4,50m .

En los casos de garajes comunitarios, la superficie mínima por plaza de aparcamiento será de 25 m<sup>2</sup> incluidas la parte proporcional de zonas comunes, rampas calles etc.

En todos los espacios destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

La altura libre mínima para plantas destinadas a aparcamiento será de 2,20 m medidos bajo vigas o conductos de instalaciones.

**Artículo 64 Accesos**

Los accesos a un garaje superior a 800 m<sup>2</sup> útiles tendrán una anchura mínima de 5 m o bien se dispondrá de dos accesos de 3 m de anchura mínima cada uno. En los de superficie inferior la dimensión mínima de acceso será de 3 m.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16 % en tramos rectos, excepto los cuatro primeros metros medidos desde la línea de fachada, en los que la pendiente máxima será del 4% y del 12 % en tramos curvos, permitiéndose el empleo de monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema el espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimo de 5x3m.

La puerta no sobrepasara en ningún punto la alineación oficial, y en caso de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

Quedan exceptuadas de la aplicación de estos parámetros los garajes de hasta cinco vehículos cuyo uso este vinculado a una vivienda unifamiliar.

**Artículo 65 Iluminación y Ventilación**

La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y otras mediadas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

La ventilación estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases, se hará por medio de conductos exclusivos que sobrepasarán en al menos 1,00 m el punto más alto del faldón de cubierta. En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados al menos 1,50 m de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

Quedan exceptuados de la aplicación de estos parámetros los garajes de hasta cinco vehículos cuyo uso esté vinculado a una vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 66 Reserva de Plazas**

En todos los aparcamientos de uso público se dispondrá una reserva de plazas para su uso por personas con discapacidad, conforme a los estándares de proporción y diseño de la vigente legislación de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

### **Capítulo 7 Uso de Espacios Libres.**

#### **Artículo 67 Definición**

Corresponden a este uso los espacios y terrenos dedicados al ocio, recreo y expansión de las personas incluyendo los espacios libres ocupados mayoritariamente por vegetación, los parques y jardines, así como las áreas de juego infantil, las zonas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas ni de equipamientos y las instalaciones deportivas abiertas.

#### **Artículo 68 Condiciones Generales.**

Todos los espacios libres y zonas verdes con independencia de su titularidad deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.) ajustados a los parámetros urbanísticos y estéticos de la zona.

Se permitirá el acceso de vehículos únicamente para el paso de emergencias, servicios públicos y accesos a zonas de equipamiento.

### **Capítulo 8 Uso de Servicios urbanos**

#### **Artículo 69 Definición**

Corresponde a los terrenos, edificios, locales y establecimientos o partes de ellos destinados a la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos de carácter público o privado e incluyendo las redes viarias de todo tipo de circulación (rodada y peatonal) las redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones etc.) y los edificios e instalaciones vinculados.

#### **Artículo 70 Condiciones Generales de uso**

Las edificaciones vinculadas a este uso cumplirán las condiciones de ocupación, altura y condiciones estéticas generales de la Norma Urbanística del Plan Especial, así como la regulación específica del área de ordenanza en el que se encuentren, Las infraestructuras y canalizaciones se ajustarán a las Normas de Urbanización del Plan Especial

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa como servicios o infraestructuras, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

## TÍTULO IV NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 71.- Condiciones generales.

Los terrenos edificables situados en suelo urbano dentro del ámbito del PEPCH habrán de ajustarse a las condiciones mínimas de urbanización reflejadas en los artículos siguientes, como paso previo a la concesión de licencia de construcción.

Los terrenos situados en suelo rústico dentro del ámbito del PEPCH resolverán la dotación de servicios conforme a la legislación urbanística aplicable.

### Artículo 72.- Servicios urbanos previstos.

Toda actuación de urbanización deberá proporcionar los siguientes servicios urbanos, mediante su ejecución, ampliación o conclusión:

1. Red de saneamiento, incluidos los elementos de drenaje del viario y las acometidas a particulares, las conducciones, colectores y emisarios de evacuación, así como los elementos e instalaciones de reducción de la contaminación aliviada y de depuración.
2. Red de abastecimiento de agua potable, incluidas las acometidas a particulares, las conducciones y sus elementos de regulación y control, así como los elementos e instalaciones de captación, tratamiento y depósito.
3. Hidrantes contra incendios en la vía pública.
4. Red de riego, dependiente de la red de agua potable o con red propia, incluyendo el riego de las plantaciones del viario y los parques y jardines públicos, las conducciones y sus elementos de regulación y control, así como los elementos e instalaciones de captación, filtración y depósito.
5. Red de suministro de gas –en su caso-, incluidas las instalaciones de reducción de presión, las conducciones y acometidas.
1. Red de distribución y suministro de energía eléctrica, en las potencias y tensiones demandadas por los usos existentes o previstos y, en cualquier caso, en baja tensión hasta todos los posibles puntos de consumo, incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
6. Red de alumbrado público del viario y de los espacios libres, incluyendo las instalaciones de regulación y control, las conducciones y cableado y los puntos de luz.
7. Red de telefonía básica y de telecomunicaciones por cable o fibra, incluida la totalidad de la obra civil necesaria y el cableado.

## Capítulo 1. Red viaria

### Artículo 73.- Trazado.

El trazado de la red viaria se ajustará a las alineaciones definidas en los planos del Plan Especial y -en su caso- a las establecidas en otros instrumentos de planeamiento.

A todas las edificaciones deberá poder accederse desde la vía pública, aun a través de una zona libre privada., siendo posible el acceso a la edificación por servicios de emergencia y conforme a las condiciones del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación.

### Artículo 74.- Condiciones constructivas.

Las soluciones constructivas de la red viaria se adecuarán a las siguientes especificaciones:

1. La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
2. El acabado del pavimento peatonal y de vehículos de modo que no resulte deslizante.



## 2. La regularidad del perfil.

### **Artículo 75.- Pendientes longitudinales.**

El perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

Se procurará que la pendiente longitudinal no supere el 6% y, en caso de inclinaciones superiores, se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva. La pendiente mínima será del 0,5%, aunque se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma.

### **Artículo 76.- Secciones transversales.**

La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%. En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. Se podrán construir calzadas con anchuras de carril inferiores a 3,00 m si el tráfico que discurre por ellas es preferentemente de ligeros. Con anchuras de carril inferiores a 2,75 m, será necesaria la justificación del tipo de tráfico que utiliza la nueva vía.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,00 m admitiéndose su reducción en casos excepcionales justificados. En el resto del viario y en calles de anchura inferior a 6 m se recomienda una menor diferenciación entre aceras y calzada, anulando el desnivel entre ambas. Este diseño de calle de coexistencia deberá ser justificado convenientemente y garantizar la velocidad de los vehículos por debajo de 30 km/h.

### **Artículo 77.- Pavimentación.**

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

En el viario del suelo urbano se utilizarán materiales tradicionales que guarden relación con el carácter del conjunto y apropiados al uso al que se destinan (adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, adoquines, etc.), evitando el uso de aglomerado asfáltico. Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.). En aceras el pavimento a utilizar será en todo caso antideslizante.

En calles de anchura menor de 6 m. se realizará una pavimentación continua sin diferencia de cota entre la zona destinada al tránsito rodado y al peatonal, excepto en las situaciones en las que debido al riesgo para los transeúntes sean aconsejable otras soluciones de diseño.

## **Capítulo 2. Espacios libres**

### **Artículo 78.- Condiciones de los espacios libres públicos.**

En los espacios libres públicos y zonas verdes se instalará el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación. El acondicionamiento de estos espacios, su ajardinamiento y mobiliario urbano se realizará siempre en condiciones de seguridad para los usuarios y su implantación de producirá de modo que no se impida el eventual acceso de los vehículos de los servicios públicos o de emergencia.

### **Artículo 79.- Tratamiento de zonas ajardinadas.**

El tratamiento de las zonas ajardinadas se realizará conforme a las siguientes especificaciones:

1. La pavimentación será preferentemente terriza, pudiendo incluir zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
2. Al menos el 50% de la superficie total de cada parcela de espacios libres estará destinada a la plantación de especies vegetales y al menos el 75% de la superficie de cada parcela de espacios libres superior a 300 m<sup>2</sup> de superficie será permeable, terminada en terrizo u otro material permeable.
3. Se utilizará preferentemente vegetación autóctona, así como aquella empleada tradicionalmente para el uso urbano en la localidad, limitando la superficie de césped y de flores de temporada, con predominio de las especies con baja demanda de riego y mano de obra.



4. En caso de disponerse alcorques en zonas pavimentadas, se cubrirán con tapas de alcorque de hierro fundido enrasadas con el pavimento.

### **Capítulo 3. Red de abastecimiento**

#### **Artículo 80.- Condiciones de suministro.**

El sistema de abastecimiento de agua potable dispondrá de las suficientes garantías de caudal y calidad del agua para el uso previsto, no pudiendo otorgarse la licencia de construcción hasta que se complete este requisito, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el RD 923/1974 de 16 de marzo.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis y garantías de suministro.

#### **Artículo 81.- Trazado.**

La red de suministro de agua potable se trazará por los viales o espacios libres de uso y dominio público y mantendrá en todo momento las separaciones reglamentarias en vertical y horizontal respecto de las demás redes y servicios.

Las acometidas a la red de abastecimiento se realizarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Se aislará la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
2. La red quedará compartimentada en sectores para casos de avería o limpieza.
3. Se instalarán los mecanismos necesarios para asegurar la estanquidad y, en su caso, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
4. Se asegurará la resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
5. Se asegurará la protección contra heladas y la colocación de la red de agua potable en todo caso por encima de las conducciones de alcantarillado.

#### **Artículo 82.- Materiales vistos.**

Los pozos de llaves, arquetas u otros elementos de la red de abastecimiento se cerrarán con tapas o rejas de hierro fundido de color negro, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

### **Capítulo 4. Red de saneamiento**

#### **Artículo 83.- Condiciones constructivas.**

Las soluciones constructivas de la red de saneamiento se adecuarán a las siguientes especificaciones:

1. Estanquidad de la red.
2. Adecuación de la pendiente y velocidad en la misma, de modo que no se produzcan Sedimentos ni erosiones.
3. Encuentros de conductos, acometidas, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrables.
4. Resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.
5. Vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar del destino y transformación de las aguas residuales.
6. Protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los afluentes.

#### **Artículo 84.- Trazado.**

Los proyectos de construcción deberá detallar la acometida a la red de saneamiento de las edificaciones previstas, realizándose ésta con cargo a los promotores de las obras o por los mismos con autorización municipal.

#### **Artículo 85.- Vertidos.**

El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al Ayuntamiento, según establece en el artículo 245.2 final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 606/2003, de 23 de mayo).

En suelo urbano se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento municipal. En los lugares donde no exista ésta o el desagüe no sea posible técnicamente por gravedad u otra causa debidamente justificada, se permitirá el vertido de aguas a fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas, previa licencia municipal y autorización del organismo de cuenca, en su caso.

Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor deberán ser informados previamente por el organismo de cuenca. Los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal y los realizados a elementos del dominio público hidráulico dispondrán de un sistema de depuración y estarán autorizados por el organismo de cuenca.

#### **Artículo 86.- Materiales vistos.**

Los pozos, arquetas, sumideros, rejillas u otros elementos de la red de saneamiento se cerrarán con tapas o rejas de hierro fundido de color negro, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

### **Capítulo 5. Red de energía eléctrica**

#### **Artículo 87.- Condiciones constructivas.**

En las soluciones constructivas de la red de suministro de energía eléctrica se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. La integración de la red en el conjunto edificado y las áreas urbanizadas, evitando distorsionar la imagen urbana del Conjunto Histórico.
2. El registro de los elementos de la red.
3. La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.
4. La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

#### **Artículo 88.- Trazado.**

Las redes de energía eléctrica se adaptarán a las prescripciones de la compañía suministradora del servicio y a las determinaciones de este Plan Especial, cumpliendo en todo caso con las debidas protecciones y garantías en las acometidas a las edificaciones.

De modo general se prohíben los nuevos tendidos aéreos de energía eléctrica en el ámbito del Plan Especial, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.

Los incrementos de potencia o reformas de las acometidas existentes se considerarán a estos efectos como nuevas instalaciones, debiendo realizarse debidamente canalizados y conforme a la normativa del Plan Especial.

#### **Artículo 89.- Materiales vistos.**

Las arquetas de la red de energía eléctrica se cerrarán con tapas de hierro fundido de color negro, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

Los módulos de contadores se dispondrán siempre que sea posible en las fachadas secundarias de la edificación, sin sobresalir del plano de fachada y se tratarán en el mismo color que el cerramiento de fachada.

#### **Artículo 90.- Atenuación de impacto visual de instalaciones existentes.**

Cuando se realicen obras de rehabilitación o reforma de fachada se adoptarán necesariamente medidas de atenuación del impacto visual de las instalaciones y tendidos existentes sobre las mismas, cuyo alcance estará en función del de la obra prevista, con arreglo a la siguiente escala:

1. Obras de acondicionamiento superficial de fachadas (pintura, reposición reparación de revestimientos y obras análogas)
  - a) Las instalaciones existentes se dispondrán con la menor afección posible a la fachada y tratando de reducir al máximo su impacto visual. El trazado será lo más corto posible y formado por líneas horizontales y verticales.
  - b) Las montantes verticales se colocarán lo más próximo posible a los linderos y los

- trazados horizontales se realizarán lo más próximo posible al alero u ocultos sobre las impostas u otros elementos compositivos de la fachada. Las cajas de registro y conexión se ubicarán siguiendo los mismos criterios.
- c) En caso de fachadas con acabado pintado, se aplicará el mismo color a los elementos de las instalaciones, para atenuar su impacto visual.
2. Obras de reforma y rehabilitación de fachadas (renovación o reparación de cerramientos con sustitución de las carpinterías):
- a) Se retirarán las instalaciones existentes sobre las fachadas, realizando las acometidas y canalizaciones precisas enterradas y conforme a la normativa de este Plan Especial.

## **Capítulo 6. Red de alumbrado público**

### **Artículo 91.- Criterios de diseño.**

El alumbrado público se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

### **Artículo 92.- Trazado.**

Las redes de alumbrado público se adaptarán a la normativa sectorial vigente y a las determinaciones de este Plan Especial, cumpliendo en todo caso con las debidas protecciones y garantías en las acometidas a las edificaciones.

De modo general se prohíben los nuevos tendidos aéreos de alumbrado público en el ámbito del Plan Especial y cualquiera que sea la clasificación del suelo, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.

Excepcionalmente cuando las luminarias se coloquen en brazos murales podrá admitirse el grapado de cables a fachada –trazados conforme al artículo 111 de la Normativa Urbanística- y siempre que se trate de edificios o elementos no catalogados. En las edificaciones de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo preverse en su proyecto y construcción las canalizaciones empotradas necesarias.

### **Artículo 93.- Geometría de la instalación.**

En calles anchas o con un cierto nivel de tráfico, se optará en general por disposiciones bilaterales, bien pareadas -en las calles más amplias y emblemáticas-, bien al tresbolillo -en el resto-. En calles abiertas o de periferia se recomienda la disposición unilateral, que facilita una mejor orientación visual, buscando un cierto efecto pantalla y contribuyendo al cierre visual de la zona. En calles estrechas y en general en todo el casco se alternarán soluciones unilaterales con bilaterales al tresbolillo.

### **Artículo 94.- Luminarias.**

Los tipos de luminarias se adscribirán a alguno de los ejemplos siguientes o variantes sobre los mismos.

La sustentación de las luminarias se resolverá mediante brazo mural pintado o de hierro fundido o columna de hierro fundido adscritas a alguno de los ejemplos siguientes o variantes sobre los mismos:





La colocación sobre brazo mural deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada, ubicándolas de modo que se minimice la intrusión luminosa en las viviendas. La altura de montaje de las luminarias no superará la altura media de cornisa de la edificación adyacente, recomendándose no superar alturas de cinco o seis metros en las calles estrechas.

#### **Artículo 95.- Cuadros de mando.**

Los cuadros de mando estarán dotados de accionamiento automático y se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador, evitando la implantación exenta y descontextualizada.

#### **Artículo 96.- Materiales vistos.**

Las arquetas de la red de alumbrado público se cerrarán con tapas de hierro fundido de color negro, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

## **Capítulo 7. Red de telecomunicaciones**

#### **Artículo 97.- Condiciones constructivas.**

En las soluciones constructivas de la red de telecomunicaciones se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

1. La integración de la red en el conjunto edificado y las áreas urbanizadas, evitando distorsionar la imagen urbana del Conjunto Histórico.
2. El registro de los elementos de la red.
3. La protección de los materiales empleados, de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Las redes de telefonía se adaptarán a las prescripciones de la compañía suministradora del servicio, cumpliendo en todo caso con las debidas protecciones y garantías en las acometidas a las edificaciones.

De modo general se prohíben los tendidos aéreos de telefonía y la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación o telefonía móvil en el ámbito del Plan Especial y cualquiera que sea la clasificación del suelo, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.

**Artículo 98.- Trazado.**

Las redes de telefonía se adaptarán a las prescripciones de la compañía suministradora del servicio, cumpliendo en todo caso con las debidas protecciones y garantías en las acometidas a las edificaciones.

De modo general se prohíben nuevos tendidos aéreos de telefonía y la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación o telefonía móvil en el ámbito del Plan Especial, debiendo reformarse los existentes con carácter prioritario. Las canalizaciones discurrirán bajo aceras o los márgenes de las calzadas, disponiéndose arquetas en los cambios de dirección o en los cruces de calzada, que serán subterráneos y según la normativa vigente en cada caso.

**Artículo 99.- Materiales vistos.**

Las arquetas de la red de telecomunicaciones se cerrarán con tapas de hierro fundido de color negro, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

**Artículo 100.- Atenuación de impacto visual de instalaciones existentes.**

Cuando se realicen obras de rehabilitación o reforma de fachada se adoptarán necesariamente medidas de atenuación del impacto visual de las instalaciones y tendidos existentes sobre las mismas, cuyo alcance estará en función del de la obra prevista, con arreglo a la siguiente escala:

1. Obras de acondicionamiento superficial de fachadas (pintura, reposición o reparación de revestimientos):
  - a) Las instalaciones existentes se dispondrán con la menor afección posible a la fachada y tratando de reducir al máximo su impacto visual. El trazado será lo más corto posible y formado por líneas horizontales y verticales.
  - b) Las montantes verticales se colocarán lo más próximo posible a los linderos y los trazados horizontales se realizarán lo más próximo posible al alero u ocultos sobre las impostas u otros elementos compositivos de la fachada. Las cajas de registro y conexión se ubicarán siguiendo los mismos criterios.
  - c) En caso de fachadas con acabado pintado, se aplicará el mismo color a los elementos de las instalaciones, para atenuar su impacto visual.
2. Obras de reforma de reforma y rehabilitación de fachadas (renovación o reparación de cerramientos con sustitución de las carpinterías):
  - a) Se retirarán las instalaciones existentes sobre las fachadas, realizando las acometidas y canalizaciones precisas enterradas y conforme a la normativa de este Plan Especial.

**Capítulo 8. Accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas****Artículo 101.- Principio de no discriminación.**

Los proyectos y obras de urbanización se diseñarán y ejecutarán de modo que se permita el acceso a los bienes y servicios de todas las personas y, en particular, de las que tengan algún tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, en la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y en el Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En las obras de urbanización de cualquier clase se cumplirán las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad y barreras urbanísticas, de modo que se consiga un entorno accesible para todos los usuarios.

**Artículo 102.- Condiciones de los itinerarios peatonales.**

Los itinerarios peatonales son los espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos. Los itinerarios peatonales serán accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrá en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo. A los efectos de la red viaria, se podrá considerar toda la calzada como itinerario peatonal mixto, dada la escasa densidad de tráfico previsto, por lo que es compatible la utilización sin conflictos de dicho

itinerario por vehículos y peatones de forma simultánea (artículo 18.3 del reglamento). Las medidas de los itinerarios y calzadas previstos cumplirán las determinaciones de anchura y altura necesarias (en todos los casos la anchura mínima será superior a 1,20m. y la altura superior a 2,20m

En las zonas de itinerario peatonal mixto dotadas de acera en las que la anchura de ésta sea menor del ancho de paso libre mínimo, se realizarán zonas de vado en los accesos a todos los edificios y espacios de uso público así como a las instalaciones comunitarias de las viviendas.

#### **Artículo 103.- Pendientes.**

Salvo imposibilidad técnica acreditada, la pendiente transversal máxima será del 2% y la pendiente longitudinal será igual o menor en todo caso al 6%, quedando prohibido en las obras de urbanización las rupturas o cambios de nivel. Las zonas de separación entre tránsito peatonal y rodado en su caso se delimitarán con bordillos, con un desnivel respecto de la calzada de entre 0,10 y 0,15 m., salvo en las zonas señaladas como de vado.

#### **Artículo 104.- Pavimentos.**

Los pavimentos que se realicen en las zonas de itinerario peatonal serán no deslizantes, tanto en seco como en mojado, continuos y duros. Las rejillas, tapas de arquetas y similares de las instalaciones previstas se enrasarán con el pavimento que las circunde, sin que queden partes sobresalientes. La abertura máxima de las rejillas en el sentido de la marcha será en todo caso inferior a 0,02 m.

#### **Artículo 105.- Arbolado.**

Los árboles se dispondrán de modo que no invadan los itinerarios peatonales y sus alcorques –en caso de existir- estarán cubiertos con rejillas no deformables y cuya abertura en el sentido de la marcha será no mayor de 0,02 m. y enrasadas con el pavimento circundante.

#### **Artículo 106.- Aparcamientos reservados.**

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta plazas previstas o fracción adicional.

#### **Artículo 107.- Elementos verticales y mobiliario urbano**

Los elementos de mobiliario urbano se instalarán de modo que no entorpezcan el tránsito peatonal, quedando prohibida la instalación de obstáculos verticales en las superficies destinadas a pasos de peatones, con excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo para los usuarios de sillas de ruedas.

Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación, anuncios u otros elementos verticales tanto de señalización como de otras finalidades que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán u diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima seguridad y comodidad.

#### **Artículo 108.- Señalización durante las obras de urbanización**

Durante la ejecución de las obras de urbanización, quedarán señalizadas y protegidas mediante vallas estables y continuas toda obra o elemento provisional que implique o pueda implicar peligro, obstáculo o limitación de recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como zanjas, andamios u otros análogos.

Esta señalización estará dotada de iluminación suficiente y de señales acústicas intermitentes con umbrales adecuados, de modo que pueda ser advertida por personas con movilidad reducida o discapacidad visual con la suficiente antelación.

#### **Artículo 109.- Itinerarios peatonales alternativos.**

Los itinerarios peatonales que resulten interrumpidos por las obras serán sustituidos por otros que permitan el paso a personas con discapacidades de movimiento.

## **Capítulo 9. Regulación de la publicidad en la vía pública**

### **Artículo 110.- Publicidad en solares y obras.**

En solares y obras situados en el ámbito del Conjunto Histórico, una vez concedida la licencia urbanística, se podrá instalar publicidad no luminosa ajustada a las condiciones estéticas y ambientales del entorno. Se colocará sobre estructuras de sustentación dispuestas a modo de cerramiento del solar y con una superficie máxima de 9 m<sup>2</sup> por cada fachada y hasta una altura de 5 m. desde la rasante como máximo. El vuelo máximo autorizado de los elementos publicitarios sobre la vía pública será de 0,10 m.

En edificios en rehabilitación podrá rotularse publicidad en los cerramientos de protección de fachadas, pudiendo ocuparse hasta un 25% de la superficie con motivos publicitarios y el resto con motivos ornamentales y de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Podrán utilizarse lonas o elementos publicitarios fijos sobre el plano de los elementos auxiliares de obra con una superficie máxima de 9 m<sup>2</sup> en cada fachada y hasta una altura máxima de 10 m. desde la rasante de la calle hasta la parte superior de dichos elementos, siempre que se ajusten a las condiciones estéticas y medio ambientales del entorno.
2. Si las lonas u otros elementos publicitarios no luminosos se disponen directamente en el plano de fachada de edificios en rehabilitación, se ubicarán en los huecos de la fachada, con una superficie máxima del 20% de la misma.
3. Podrá colocarse publicidad sobre los elementos de protección total de las fachadas, en tela, tablero de madera, chapa o similar, siempre que se ajuste a las condiciones estéticas y medio ambientales del entorno y con una superficie máxima del 20% de la superficie del cerramiento, de la cual un máximo de 9 m<sup>2</sup> se dedicará a este fin, pudiendo el resto decorarse con motivos no publicitarios.

### **Artículo 111.- Publicidad en el borde del Conjunto Histórico**

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier clase en el suelo rústico de ámbito PEPCH y en las de borde perimetral al Conjunto Histórico, o en cualquier otro desde el que se perciba o que pueda desfigurar su perfil.

### **Artículo 112.- Diferenciación de zonas en edificios.**

A efectos de colocación de elementos publicitarios en los edificios se establecen cuatro zonas diferenciadas:

1. Planta baja.
2. Planta de piso.
3. Coronación.
3. Medianerías y cerramientos laterales.

### **Artículo 113.- Publicidad en planta baja.**

En planta baja, entreplanta original o integrada con posterioridad a la planta baja de los edificios, con uso comercial, oficinas, talleres artesanales o similar y siempre que la actividad se ajuste a las normas del PEPCH y se disponga de licencia cuando fuere precisa, se permitirá únicamente la instalación de:

1. *Muestras publicitarias paralelas al plano de fachada:*
  - a) Estarán incorporadas a la carpintería del hueco, preferentemente en la parte superior, ocupando como máximo un 10% de la superficie de éste y con un saliente máximo de 5 cm. y podrán realizarse en vidrio, chapa metálica pintada o madera, pudiendo ser opacas o transparentes.
  - b) Únicamente se permitirán muestras luminosas si se ilumina la silueta de las letras desde el interior del soporte y realizadas a base de letras recortadas en latón, bronce, chapa metálica en color gris o negro y madera, ancladas a la fachada y con un saliente máximo de 5 cm., e incluidas en una superficie teórica no superior al 10% del paño ciego sobre el que se sitúen.
  - c) No se permite la instalación de rótulos o carteles luminosos sobre las fachadas.
2. *Placas de acreditación profesional o mercantil:*
  - a) Se situarán agrupadas en las jambas de los vanos de fachada y con unas dimensiones máximas de 0,30 x 0,25 m. y espesor no superior a 0,02 m. No se consideran muestras publicitarias por lo que no precisarán licencia para su instalación.
  - b) Los materiales a utilizar serán el latón, bronce, aluminio, chapa metálica, PVC,



vidrio, policarbonato y metacrilato.

- c) En el caso de existir más de cuatro placas, deberán quedar agrupadas en un soporte común de dimensiones máximas de 0,70x 1,10 m. Si se trata de un edificio catalogado, las placas y el soporte común a las mismas serán de material transparente, con los mismos condicionantes de superficie establecidos en los apartados anteriores.

3. *Todos.*- Queda prohibido el uso de toldos.

4. *Marquesinas.*- Queda prohibido el uso de marquesinas.

#### **Artículo 114.- Publicidad en plantas de piso.**

En plantas de piso se prohíbe con carácter general la instalación de banderolas y muestras publicitarias, admitiéndose exclusivamente aquéllas destinadas a la información de actividades culturales, que tengan carácter institucional y temporal y se sitúen adosadas al plano de fachada.

Con carácter excepcional se admitirán rotulaciones incorporadas al acristalamiento hasta un 25% de su superficie y situadas en la parte superior del hueco y en colores permitidos para fachadas.

#### **Artículo 115.- Prohibición total de publicidad.**

No se permitirá manifestación de actividad publicitaria alguna en los siguientes lugares:

1. Sobre los edificios que cuentan con declaración de BIC.
2. En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de los anteriores.
3. En la coronación, cubiertas, aleros o petos de remate de las cubiertas de las edificaciones.
4. En las medianerías vistas o cerramientos laterales de los edificios.
5. Mediante la utilización de banderolas de cualquier clase y en cualquier situación respecto de las edificaciones.
6. Mediante toldos en cualquier planta de las edificaciones.

#### **Artículo 116.- Anuncios.**

El Ayuntamiento podrá delimitar los lugares donde se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere oportunos. Con carácter provisional y excepcionalmente para actividades como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles efímeros no comerciales, ajustados al tiempo previo y de transcurso del acontecimiento.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. No se permitirán sobre edificios y elementos catalogados, ni sobre postes de alumbrado, de tráfico o análogos.
2. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas o en la vía pública o espacios libres públicos, cornisas, cubiertas o isletas de tráfico, excepto cuando sea información de servicios de interés público.
3. Se prohíbe la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, ni siquiera de modo temporal.
4. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase, ni durante las obras que se lleven a cabo, salvo los carteles de identificación de la obra o los de carácter artístico que oculten la situación de ruina y la obra a realizar.

#### **Artículo 117.- Señales urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios. Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se harán con cargo al propietario de las mismas.

Será obligatoria la colocación, por parte de los propietarios, de las placas identificativas correspondientes del callejero en las edificaciones de nueva construcción, de acuerdo con modelo municipal normalizado.

#### **Artículo 118.- Señalización vial en ámbito PEPCH.**

La señalización vial será la mínima indispensable y estará subordinada en todo caso a la protección del patrimonio edificado, quedando prohibidas las señalizaciones duplicadas y las que sean redundantes con el Código de Circulación.



No se permitirá instalar señales adosadas a edificaciones, muros o cercas, salvo justificación derivada de la regulación del tráfico, quedando prohibido en todo caso sobre edificaciones o elementos catalogados.

El sistema de señalización será el que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) y siempre que sea compatible con el Código de Circulación.

**Artículo 119.- Publicidad acústica.**

Se prohíbe la publicidad acústica o mediante megafonía, así como la colocación de altavoces en el exterior de los locales. Únicamente se permitirán señales acústicas ocasionales vinculadas al suministro ambulante de productos básicos (panadería, pescadería, etc.) y sólo durante el tiempo imprescindible del servicio.

**Artículo 120.- Publicidad fuera de ordenación.**

La publicidad o señalización que no se ajuste a los requisitos establecidos en esta normativa quedará en situación de «*fuera de ordenación*» y no podrá renovarse su autorización, sin que confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En particular se declaran en situación de «*fuera de ordenación*» las siguientes instalaciones:

1. Toldos comerciales o no y situados en cualquier planta del edificio.
2. Muestras publicitarias situadas en perpendicular al plano de fachada.
3. Rótulos luminosos superpuestos o perpendiculares al plano de la fachada.

En todo caso, cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

## TÍTULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN

### Capítulo 1. Definiciones

#### Artículo 121.- Concepto de parcela

Es una porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos o lindes.- Son líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distinguen entre lindero frontal, lateral y trasero, si existe más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.
2. Lindero frontal o frente de parcela.- El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas, en las parcelas urbanas coincide con la alineación. Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
3. Cerramiento de parcela.- Es la cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos. Se distingue entre cerramiento exterior (*el situado sobre las alineaciones*) y cerramiento interior, que son los restantes.
4. Fondo de la parcela.- Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior de fachada y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.
5. Parcela mínima edificable.- Es la establecida por el planeamiento para ser edificable en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

No se permiten nuevas subdivisiones o parcelaciones de las que se deriven parcelas que por su superficie o dimensiones no cumplan las determinaciones que se establecen por cada zona de ordenanza particular.

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad, debiendo cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el planeamiento para cada zona de ordenanza. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisibilidad en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela.- Es la superficie que resulta de extraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento.

#### Artículo 122.- Concepto de Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a la que da frente, tener encintadas las aceras y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, reuniendo los requisitos de urbanización que se establece en el apartado correspondiente de este documento.

#### Artículo 123.- Concepto de alineaciones

Son las establecidas por el planeamiento general y demás figuras de planeamiento complementario vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

1. Alineaciones actuales.- Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
2. Alineaciones oficiales.- Son las alineaciones que se determinan en el planeamiento.
3. Ancho de calle o distancia entre alineaciones.- Es la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.
4. Parcela o edificio fuera de ordenación.- Es aquel cuya alineación oficial no coincide con la alineación actual.
5. Línea de edificación o de fachada.- Es la proyección en planta del paramento de fachada del edificio

#### Artículo 124.- Fondo edificado o edificable.

Es la distancia que, medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

#### Artículo 125.- Retranqueos y separaciones

1. Retranqueo es la separación de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos, que configura un espacio libre de edificación sobre rasante.
  - a) Retranqueo frontal: es la distancia que separa la edificación de la alineación exterior de parcela
  - b) Retranqueo trasero: Es la distancia que separa la edificación del lindero trasero de la edificación.
  - c) Retranqueo lateral: Es la distancia que separa la edificación de los linderos laterales de parcela.

**Artículo 126.- Patios**

1. Patío de manzana.- Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.
2. Patío de parcela.- Es el espacio interior de una parcela resultante de restar a la misma la superficie ocupable en planta.
3. Patío de luces.- Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables. Los patios de luces pueden ser interiores y semi-interiores.
  - a) Son patios de luces interiores aquellos que no abren a otros espacios libres o viales.
  - b) Son patios de luces semi-interiores los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales.

**Artículo 127.- Línea de edificación**

Es la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno del espacio público o privado no edificable.

**Artículo 128.- Rasante oficial**

Es el perfil longitud de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Se considera plano de rasante inferior de la parcela el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

**Artículo 129.- Tipos de planta**

1. Planta sótano.- Es aquella en que más del 50% de la superficie edificada la cara superior del forjado de techo se encuentra a menos de 0,80 m por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
2. Planta semisótano.- Es aquella en la más de un 50% de la superficie edificada tiene el plano del suelo por debajo de la cota de rasante de la acera y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,30 m de la rasante de la acera y la cara superior del forjado del techo deberá estar a una distancia inferior a 1,40 m de dicha rasante.
3. Planta baja.- Es aquella en la que al menos el 50% de su superficie coincide con la cota de referencia del edificio.
4. Entre planta.- Es aquella que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y constituye en todo caso planta independiente.
5. Planta de piso.- Es aquella que está situada por encima de la definida como planta baja y por debajo del último forjado horizontal.
6. Planta bajo cubierta.- Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de edificación y la cubierta inclinada.

**Artículo 130.- Edificabilidad.**

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación, puede expresarse como:

1. Edificabilidad bruta Relación entre superficie total edificada y la superficie total de una zona o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
2. Edificabilidad neta Relación entre la superficie total edificada y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han deducido la superficie de viario y espacios libres.

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 59% y el 100% en caso de estar cerrados por tres lados.
- Las terrazas encajadas computarán el 100%
- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.
- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable de 1,50 m, incluso cuando estén destinados a trasteros.
- En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán, los soportales y los pasajes de acceso a espacios públicos o privados, los porches cubiertos abiertos, y los sótanos y semisótano, cuando la cara superior del forjado de techo esté a una distancia inferior a 1,00 m de la rasante de la acera.

La edificabilidad o intensidad de uso que corresponde a los propietarios es el aprovechamiento real y corresponde a la edificabilidad materializable sobre cada parcela, conforme a la calificación urbanística aplicable para cada área de ordenanza en suelo urbano o a las normas de protección en suelo rústico.

**Artículo 131.- Superficies.**

1. Superficie útil Es la superficie de suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo cubiertos (terrazas, balcones, tendedores y porches) medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup> y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.
2. Superficie construida Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición, e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% al 50% según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.
3. Superficie máxima construible Es la resultante en m<sup>2</sup> de la suma de la superficie construida de todas la plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de acera o en su defecto del terreno en contacto con la edificación.
4. Superficie máxima ocupable Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de parcela neta edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>. Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como % de la superficie.

**Artículo 132.- Cuerpos salientes sobre la fachada.**

A los efectos de este Plan Especial, se establecen los siguientes tipos:

1. Balcones Son los elementos salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto protegido por un barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad interior es menor de 0,60 m
2. Cornisas Son salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas que sirve para rematar un edificio.
3. Aleros Son partes voladas de la cubierta que sirve para desviar las aguas de lluvia.
4. Terraza Es el espacio entrante o saliente respecto a la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad mayor de 0,60 m
5. Cuerpos volados cerrados son los salientes habitables, cerrados por sus lados exteriores y que forman parte de una pieza habitable.
6. Mirador Es el cuerpo volado en el que en su cerramiento predomina el vidrio.

**Artículo 133.- Tipologías de edificación.**

A los efectos de este Plan Especial se establecen las siguientes:

1. Edificación entre medianeras Cuando en o los costados laterales se edifiquen hasta el borde de la parcela, colindante esta con otras parcelas de similares condiciones edificatorias.
2. Edificación agrupada Es la que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante. (edificación pareada)
3. Edificación aislada Es la que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones o linderos de la parcela.

**Artículo 134.- Alturas de edificación.**

1. Altura de edificación Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medido de cada fachada o en tramos de 15,00m de la misma. Se podrá expresar en m o en nº de plantas.
  - a) Altura máxima de edificación. Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determine la norma correspondiente, podrá venir en m o en nº de plantas, debiéndose respetar ambos parámetros.
  - b) Atura a cumbrera. Es la distancia entre la altura máxima de edificación y el punto más alto de la cubierta.
2. Altura libre de planta Es la distancia entre la cara inferior del techo de piso y el pavimento del mismo pis, ambos totalmente terminados y medido en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento de planta.

## **Capítulo 2. Condiciones de volumen**

### **Sección 1 Alturas**

#### **Artículo 135.- Medición de la altura**

En calles o vías horizontales o en pendiente inferior o igual al 8%, se mantendrá en el punto medio de la fachada desde la rasante oficial de la acera o desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la edificación.

En calles o vías con pendiente superior al 8% se fraccionará la edificación en partes no mayores de 15 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m, en estos casos la medición de la altura de la edificación se realizara por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado de techo de planta baja hasta la cara inferior del último forjado cuando la planta baja ocupe la totalidad de la parcela, y desde la rasante del terreno en el resto de los casos.

#### **Artículo 136.- Terreno con frente a dos calles**

En este caso y cuando la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferentes no superiores a 1,5 m se adoptará para todo el edificio el parámetro que resulte más ventajoso para el propietario. En caso de resultar una diferencia superior a 1,50 m se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente.

La transición entre la altura de ambos frentes se realizará fraccionando la edificación con un mínimo de 4 m de fondo de igual altura dando a cada calle.

En caso de que la altura media de la parcela sea inferior a 8 m se adoptará para todo el edificio el menor de los valores siguientes:

- La altura máxima correspondiente a la cota más baja, incrementada en 1,5 m.
- La altura máxima más elevada.

Si existiera patio de manzana o patio de parcela, se aplicará a cada frente de fachada la altura correspondiente a la cota de su rasante.

#### **Artículo 137.- Terreno en esquina.**

En caso de edificaciones en esquina con diferente altura máxima en distintos frentes, o con un fuerte desnivel entre ellos, se regulan dos situaciones.

Cuando la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes, resulten diferencias inferiores a 1,5 m se adoptará para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario.

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,50 m se aplicará para cada fachada su altura correspondiente.

La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas a la calle donde rige una menor altura, con el fondo de la edificación principal medido desde la esquina de la edificación.

#### **Artículo 138.- Alturas libres**

La altura libre estará comprendida entre los siguientes valores.

1. 2,50 m mínimo y 3,00 m máximo para la planta baja y planta tipo respectivamente cuando estén destinadas a vivienda.
2. 2,80 m mínimo y 4,00 m máximo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima de uso especificado a que se dedique tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a esta.
3. 2,50 m mínimo y 3,00 m máximo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones etc.)

Con carácter excepcional y en el caso de edificaciones sometidas al régimen de Protección Integral, Protección Estructural, o Protección ambiental 1 se permiten alturas inferiores o superiores a las alturas anteriores.

### **Sección 2 Construcciones por encima de la altura máxima**

#### **Artículo 139.- Construcciones por encima de la altura máxima de edificación**

Por encima de la altura máxima de edificación autorizada en cada caso se permite la construcción de:

1. Planta bajo cubierta, situada dentro de la envolvente definida por la cubierta según se regula en el

apartado correspondiente. El Aprovechamiento bajo cubierta no computará a los efectos del número de plantas ni del cálculo de la edificabilidad sobre parcela, debiendo vincularse al uso de la planta inmediatamente inferior.

2. Cubierta o vertiente del tejado, con una pendiente uniforme máxima del 50% medida a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de fachada y hasta una altura máxima de 4 medidos desde la altura máxima del edificio.
3. Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4 m, contados desde la altura máxima del edificio y con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.
4. Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta una altura máxima de 1 m por encima de la altura máxima del edificio.
5. Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta.

#### **Artículo 140.- Construcciones por encima de la altura de cumbrera.**

Con carácter general no se permiten elementos constructivos sobre los faldones de cubierta o por encima de la cumbrera con las excepciones siguientes:

1. Chimeneas, aspiradores, conductos de ventilación y los remates correspondientes, con las alturas que se determinan en el Código Técnico de la Edificación.
2. Paneles de captación de energía solar, colocados con la pendiente del faldón de cubierta y hacia el patio de manzana o parcela.
3. Antenas de telecomunicación, radio y televisión, según normativa del Plan Especial.

### **Sección 3 Cuerpos salientes sobre la fachada**

#### **Artículo 141.- Condiciones generales**

6. De modo general prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en la planta baja o a una altura menor de 3,50 m libres sobre la rasante de la calle. Igualmente, se prohíben los cuerpos salientes de todo tipo, excepto aleros y cornisas en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
7. La separación de cuerpos salientes a linderos o medianeras será al menos igual a su longitud y como mínimo 1 m excepto aleros y cornisas que podrán abarcar toda la longitud de la fachada.
8. En los voladizos de miradores, balcones, aleros y cornisas, se prohíbe el vuelo del canto del forjado en todo su espesor, admitiéndose un espesor máximo del vuelo de 0,20 m, incluido el pavimento o revestimiento en su caso.

---

#### **Artículo 142.- Cuerpos volados cerrados y terrazas.**

Se prohíbe de forma general los cuerpos volados cerrados y las terrazas por fuera de las líneas de fachada. Con carácter excepcional y en caso de edificaciones sometidas al régimen de Protección Integral, Protección Estructural o Protección ambiental 1, se permite el mantenimiento, rehabilitación y reconstrucción de los cuerpos volados cerrados o terrazas existentes.

#### **Artículo 143.- Balcones y miradores**

Se permiten balcones en calles de ancho oficial igual o superior a 6 m y con un vuelo máximo de 0,60 m y una dimensión frontal máxima de 1,50 m, la separación entre balcones a linderos o medianerías será al menos igual a su longitud y como mínimo 1,00 m

Se prohíben de forma general los mirados, los cuerpos volados cerrados y las terrazas por fuera de las líneas de fachada. Con carácter excepcional y en el caso de edificaciones sometidas al régimen de Protección Integral, Protección Estructural o Protección ambiental 1, se permite el mantenimiento, rehabilitación y reconstrucción de los cuerpos volados cerrados o terrazas.

#### **Artículo 144.- Cornisas y aleros**

El Saliente máximo de cornisas y aleros se regula en función de la anchura de la calle de la forma siguiente:

1. Para calles de ancho inferior o igual a 10 m, hasta 0,50 m
2. Para calles de ancho superior a 10 m, hasta 0,60 m

Se permiten mayores vuelos en caso de sustitución de cornisas tradicionales existentes.



## **Sección 4 Patios**

### **Artículo 145.- Dimensión de los patios.**

Las dimensiones de los patios cerrados serán tales que las luces rectas de los locales que iluminen sea como mínimo 1/3 de la altura de patio medido en perpendicular al cerramiento, en ningún caso inferiores a 3m y de tal forma que se pueda inscribir en su interior una circunferencia de 3 m de diámetro, no se permite reducir la dimensiones mínimas con galerías terrazas o cuerpos salientes de ningún tipo

Se permitirán patios de dimensiones inferiores en el caso de edificaciones protegidas con carter integral o estructural.

### **Artículo 146.- Separación entre patios**

La separación entre patios cerrados colindantes se realizará con muros de 2,00m de altura máxima a contar desde la rasante del patio más alto.

## **Capítulo 3. Condiciones de parcela.**

### **Artículo 147.- Condiciones Generales**

Se considerarán edificables todas las parcelas existentes y registradas a la entrada en vigor de este Plan Especial, conforme al régimen del suelo aplicable en cada caso, en función de su clasificación y calificación urbanística y según las determinaciones de este Plan Especial y del resto de la legislación urbanística.

Con carácter general se prohíben las segregaciones y agrupaciones de parcelas en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial. Únicamente se admitirán con carácter excepcional las segregaciones y agrupaciones que se contemplan en los supuestos de los artículos siguientes.

### **Artículo 148.- Condiciones Excepcionales de segregación de parcelas**

Se permitirá con carácter excepcional las segregaciones de parcelas en las condiciones de superficie y dimensión que se fija en la ordenanza del suelo urbano o en los instrumentos de ordenación del territorio para el suelo rústico. Cuando se trate de terrenos que no sustenten edificios o elementos catalogados como protegidos.

### **Artículo 149.- Condiciones excepcionales de agregación de parcelas.**

Para evitar dificultades sobrevenidas en la construcción de edificaciones acordes con las exigencias de salubridad y confort demandados, así como por la conveniencia o estado de la edificación, se permitirá excepcionalmente la agregación de parcelas en las siguientes situaciones:

1. Edificios demolidos o parcelas libres de edificación que no tengan valor específico.
2. Parcelas o edificaciones de tamaño insuficiente en relación con la tipología arquitectónica propuesta. Para mantener la diversidad de edificaciones propia del tejido tradicional, estas excepciones sólo serán aplicables cuando se cumplan simultáneamente los siguientes supuestos
  - a). Se permitirá únicamente para usos residenciales, (unifamiliar)
  - b). Las superficies iniciales de las parcelas a agrupar no serán superiores a 125 m<sup>2</sup>.
  - c). Los proyectos de construcción reflejarán en fachadas los límites del parcelario original, con una variación de la altura de cornisa de al menos 0,40 m. y con distinto tratamiento formal y material.

### **Artículo 150.- Parcela mínima**

Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación.

1. Los terrenos de superficie igual o inferior a la mínima fijada en la ordenanza de suelo urbano, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar nuevas fincas.
2. Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
3. Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado solo una parcela mínima, con la salvedad indicada en el punto anterior.
4. Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

## **Capítulo 4 Condiciones de seguridad**

### **Artículo 151 Acceso a los edificios**

Los edificios de uso público y vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 m hasta el arranque de la escalera principal y ascensores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.
2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán como mínimo una anchura de 1,50 m
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

### **Artículo 152 Accesibilidad y supresión de barreras**

Todos los edificios públicos y privados en el ámbito de aplicación que les corresponda, se diseñarán y ejecutarán de modo que permita el acceso a los bienes y servicios de todas las personas y en particular de las que tengan algún tipo de discapacidad física, psíquica o sensorial, de conformidad a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTD DB SUA), en la ley 3/1998, de 24 de junio, accesibilidad y barreras arquitectónicas de Castilla y León y en el decreto 217/2001 por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

### **Artículo 153 Escaleras**

Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deberán tener iluminación y ventilación natural a fachada o a patio, mediante huecos de al menos 1m<sup>2</sup> de superficie por planta, se admite la ventilación e iluminación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a 2/3 de la que tenga la caja de escalera, con una dimensión mínima libre de hueco central de 0,80 m para edificaciones hasta dos alturas.

### **Artículo 154 Chimeneas y conductos de ventilación**

No se permite salida de humos y aires de extracción a la vía pública o a patios de luces o patios de parcela debiendo realizarse mediante conductos adecuados a cubierta.

Estos conductos habrán de elevarse como mínimo 1,00 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3 m de éste.

En locales de planta baja, semisótano, o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación independientes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción cuando sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

La ventilación de garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de la ventilación forzada y conductos de ventilación de las viviendas.

### **Artículo 155 Conductos de tiro forzado**

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos, cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes.

Los garajes solo pueden utilizarse para este uso con exclusión de cualquier otro.

### **Artículo 156 Vallado de solares y terrenos en suelo urbano.**

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de solares y terrenos en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados en fachada y en los restantes linderos.

El cercado se realizará con materiales perdurables, similares a los utilizados en las fachadas y con un tratamiento de acabado, aun cuando se trate de cerramientos no definitivos.

Se deberá cuidar especialmente el aspecto exterior de los vallados de parcelas que den a uso y dominio público, autorizándose dos tipos de vallado en función de la ordenanza de aplicación.

- Ordenanza Residencial Casco: Se autoriza únicamente el vallado ciego de mampostería, con una altura comprendida entre los 2,00 y 2,20 m.
- Ordenanza Borde de Casco: Se autoriza únicamente el vallado en base a un zócalo ciego de mampostería, con una altura comprendida entre 1,00 y 1,20 m a partir de esa altura se vallará con setos o plantaciones vegetales en plano posterior hasta una altura máxima de 2,00 m o con



colocación de rejas a base de perfiles rectos y modelos clásicos y tradicionales, en colores negros o gris oscuro, quedando prohibida la utilización de cierres metálicos enrollables.

La altura total de estos cerramientos estará comprendida entre 2,00 y 2,30 m, medidos desde la rasante de la vía pública para las fachas y desde el terreno colindante más alto para los restantes linderos.

En terrenos en pendiente se autorizará el escalonamiento de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 0,50 m las alturas anteriores.

#### **Artículo 157 Cerramientos de locales sin uso en planta baja**

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de los locales sin uso en planta baja tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados en fachada y en los restantes linderos. Este cercado se realizará con materiales perdurables similares a los utilizados en las fachadas y con un tratamiento de acabado aun cuando se trate de cerramientos no definitivos.

La altura total de estos cerramientos será equivalente a la de la planta baja del edificio del que forme parte.

#### **Artículo 158 Vallado de terrenos en suelo rústico**

El vallado de los terrenos en suelo rústico de ámbito PEPCH tendrá la consideración de diáfano, permitiéndose zócalos ciegos o de fábrica de una altura no superior a los 0,50 m. el resto del vallado hasta la altura máxima de 2,00 m únicamente se podrá realizar con elementos vegetales, setos, cerrajería, mallas metálicas o similares, prohibiéndose los cerramientos ciegos de fábrica.

Estos cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia no inferior a 3,00 m desde el límite exterior de los caminos públicos. Cuando este límite no esté definido, deberán situarse a una distancia mínima de 5,00 m desde el eje de los citados caminos.

Para el caso de carreteras y cañadas será de aplicación la normativa sectorial correspondiente.

### **Capítulo 5 Condiciones estéticas en suelo urbano**

#### **Artículo 159 Conservación del trazado de la estructura urbana**

Con carácter general se conservará la estructura del trazado en el Conjunto Histórico, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes que aparecen reflejadas en la documentación gráfica del PEPCH.

No se establece ningún cambio de alineación dentro del ámbito del plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 160 Finalidad**

Las Normas Estéticas son las condiciones que se imponen a las edificaciones, instalaciones y elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual, la del Conjunto Histórico y la integración en el conjunto edificatorio al que pertenecen.

#### **Artículo 161.- Condiciones estéticas generales.**

Las construcciones e instalaciones de cualquier clase deberán adaptarse al entorno, tanto por la proporción y volumen edificado como por la composición y morfología de las edificaciones. Se evitará el uso de materiales disonantes y en todo caso se utilizarán elementos acordes con los modos de construcción tradicionales.

#### **Artículo 162.- Falseamiento de materiales.**

Se prohíbe de modo general el falseamiento de los sistemas constructivos y los lenguajes arquitectónicos tradicionales en la formalización y composición exterior de cualquier clase de edificio y en las actuaciones sobre los edificios o elementos sometidos a algún régimen de protección. Se evitará la utilización de materiales que imiten a otros en su forma, composición o textura, prefiriendo la utilización de materiales en su aspecto y uso tradicional

#### **Artículo 163.- Composición de volúmenes y fachadas.**

La composición de la volumetría exterior de los edificios será de factura sencilla y análoga a los modelos tradicionales existentes en el entorno, con predominio en general del macizo sobre el vano y con huecos de proporciones verticales.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con la misma calidad que las principales, no

permitiéndose fachadas ciegas a la vía pública.

Las plantas bajas mantendrán una imagen y tratamiento homogéneo con el resto de la edificación, permitiéndose la apertura de huecos para acceso de vehículos con las medidas necesarias.

Las obras que afecten a las fachadas de la edificación deberán mantener la homogeneidad de imagen de la misma.

#### **Artículo 164.- Composición y tratamiento de paramentos exteriores.**

Todos los paramentos exteriores de las edificaciones y sus construcciones auxiliares deberán ser tratados de modo que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, incluyendo las plantas bajas, que no se dejarán sin tratar aunque se prevea un uso distinto de las plantas superiores. En las edificaciones predominará de modo general el uso de materiales tradicionales de acabado (revocos, tejas etc.) y los paramentos se compondrán de modo que predomine el macizo con huecos de proporción predominantemente vertical.

Los acabados exteriores de los paramentos se ajustarán a los siguientes tipos:

1. Enfoscados lisos, fratasados o rugosos, pigmentados en masa o pintados de colores similares a las construcciones tradicionales.
2. Morteros de cal pigmentados en mas de colores similares a las construcciones tradicionales (gris, ocre, siena, tierra o alberos)
3. Revestimientos de bajo o paja al modo tradicional.
4. Piedra caliza o canto rodado en zócalos de mampostería desconcertada.

Quedan prohibidos los siguientes tratamientos y acabados exteriores de paramentos.

1. Materiales vistos sin acabado.
2. Aplacados de mármol, granito u otras piedras no características de la zona.
3. Aplacados de azulejos y cerámicos en general.
4. Materiales de imitación (piedra artificial o similar.)
5. Lajas de piedra
6. Bloques de hormigón visto
7. Chapas y paneles metálicos
8. Celosías de elementos prefabricados de hormigón
9. Cercos de huecos y esquineros de aplacado de piedra o piedra artificial.

En el ámbito del Plan Especial los enfoscados, revocos y pinturas de paramentos de fachada a vía pública o a patio y medianeras vistas se ajustarán a los colores cuyo código RAL se recoge en la relación exhaustiva y limitativa siguiente.

RAL 1000		RAL 1001		RAL 1007	
RAL 1011		RAL 1013		RAL 1014	
RAL 1015		RAL 1017			
RAL 2000		RAL 2008		RAL 2011	
RAL 2010					
RAL 7032		RAL 7035		RAL 7044	
RAL 7047				RAL 8032	
RAL 9018		RAL 9002			

#### **Artículo 165.- Composición Materiales y tratamiento de cubiertas**

El acabado exterior de los faldones de cubierta se ajustará al siguiente tipo:

1. Teja cerámica de tipo tradicional (teja cerámica curva) en todo caso en tonos rojos u ocre

Quedan prohibidos los siguientes tratamientos y acabados exteriores de cubierta:

- Tejas cerámicas mixtas
- Tejas cerámicas planas
- Tejas de hormigón
- Paneles lo chapas metálicas
- Placas de fibrocemento
- Placas o paneles de policarbonato

En el ámbito del Plan Especial las tejas cerámicas se ajustarán a los colores cuyo RAL se recoge en la relación exhaustiva y limitativa siguiente:

RAL 2001		RAL 2002		RAL 1007	
RAL 3001		RAL 3002		RAL 3003	
RAL 3004		RAL 3005		RAL 3009	
RAL 3013					
RAL 8003		RAL 8004		RAL 8007	
RAL 8008		RAL 8011		RAL 7012	
RAL 8014		RALL 8015		RAL 8016	

Excepcionalmente para los usos correspondientes a terciario, equipamiento de gran tamaño, agropecuario y servicios urbanos, se permitirá un acabado exterior de cubierta a base de panel sándwich en acabado teja con onda alta.

#### **Artículo 166 Instalación de paneles solares en cubierta**

Se prohíbe con carácter general la instalación de paneles de energía solar en las cubiertas de los edificios en el ámbito del Plan Especial, conforme a la condición de excepcionalidad establecida en el apartado 1.1.2.b) del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HE1).

#### **Artículo 167 Canales y bajantes.**

En todas las edificaciones situadas sobre la alineación de la vía pública se establecerá un sistema de recogida de aguas pluviales sobre la vía pública, mediante la instalación de canales y bajantes de cobre o a aluminio lacado en tonos ocres, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

En las edificaciones de nueva planta se prohíbe el vertido de canales o bajantes a la vía pública, debiendo canalizarse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada que irán encajados hasta una altura mínima de 3 m. y conducirse a la red de saneamiento.

Los canales y bajantes vistas de los edificios se ajustaran a los siguientes tipos:

- Cobre natural sin barnizar
- Zinc
- Aluminio lacado conforme a la carta de colores
- Guarda caños en su caso de hierro fundido.

Quedan prohibidos los siguientes tratamientos y acabados exteriores de canales y bajante vistas.

- Cobre barnizado
- Chapa galvanizada Plegada
- PVC en cualquier color.

RAL 2001		RAL 2002		RAL 1007	
RAL 3001		RAL 3002		RAL 3003	
RAL 3004		RAL 3005		RAL 3009	
RAL 3013					
RAL 8003		RAL 8004		RAL 8007	
RAL 8008		RAL 8011		RAL 7012	
RAL 8014		RALL 8015		RAL 8016	

#### **Artículo 168 Remates de chimeneas y conductos.**

Las chimeneas de extracción de humos o conductos de ventilación se realizarán con fábrica de ladrillo –con acabado, materiales y colores análogos a los permitidos para fachadas-, quedando prohibida la instalación de conductos vistos de cualquier material.

El remate superior se realizará con cobertura de teja cerámica al modo tradicional, ladrillo –con acabado, materiales y colocares análogos a los permitidos para fachadas- o lamas metálicas pintadas en color negro mate, quedando prohibida la utilización de cualquier otro material.

La altura máxima de los conductos y remates no será superior a la que establece la Norma UNE EN 123001/2009.

#### **Artículo 169 Antenas.**

En el ámbito del Plan Especial se admite únicamente la instalación de antenas receptoras de señales de radiodifusión sonora, televisión terrestre y vía satélite y de radioaficionados, quedando prohibidas las estaciones de telefonía móvil y las estaciones emisoras o repetidoras. Quedan exceptuados de esta regulación los equipos de radiocomunicación vinculados a la defensa y seguridad públicas y a los servicios de protección civil.

La instalación de antenas atenderá a las siguientes limitaciones:

1. Los equipos e instalaciones responderán a la mejor tecnología disponible en el momento, para lograr el menor tamaño y ocasionar el mínimo impacto visual, consiguiendo el adecuado mimetismo con el paisaje arquitectónico.
2. No se permite la instalación de antenas sobre zonas verdes, espacios libres o viales, ni en parcelas o edificios destinados a equipamientos con los que no tuvieran una relación expresa. Se ubicarán de forma que -en la medida de lo posible- se impida su visión desde la vía pública y no se dificulte la circulación por la cubierta, quedando prohibida con carácter general la colocación de antenas en las fachadas.
3. Sólo se permitirá una antena exterior por edificio y función que no se pueda con otras, debiendo realizarse los tendido empotrados o enterrados.
4. Las instalaciones deberán respetar, tanto por su composición y color, como por los materiales a emplear, el carácter del emplazamiento en que hayan de ubicarse y del ambiente en que se enclave. Para ello, se adoptarán las medidas necesarias prescritas por los Servicios Técnicos Municipales, para atenuar al máximo el posible impacto visual y conseguir la adecuada integración con el entorno.
5. Los soportes tendrán la altura mínima para permitir la operatividad del servicio y en todo caso el conjunto de y antena no excederá de 3 m. sobre la coronación de cubierta y su instalación se ajustará a las siguientes condiciones:
  - a) Las instalaciones quedarán inscritas dentro del plano de 45º de inclinación trazado a partir de la línea de alero en la fachada exterior.
  - b) El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones será de 3 m. respecto del perímetro del edificio sobre el que se ubica.
6. La instalación de antenas sobre edificios y elementos catalogados se atenderá a las siguientes limitaciones específicas:
  - a) BIC y edificios o elementos con Protección Integral: no se permite la instalación de antenas.
  - b) Edificios con Protección Estructural o Ambiental I, Ambiental II o Ambiental III: se deberá realizar una propuesta de implantación que atenúe el impacto visual.

#### **Artículo 170 Carpinterías exteriores.**

Los materiales de las carpinterías de fachada a vía pública o a patio y medianeras vistas se ajustarán a los siguientes tipos

1. Madera para barnizar en su color natural.
2. Madera para pintar
3. Metálicas para pintar

Se podrán emplear con carácter excepcional, y cuando esté debidamente motivado y justificado los siguientes tipos:

1. PVC y aluminio mate conforme a la carta de colores adjunta
2. Metálicas o de aluminio para pintar o lacados

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados de carpinterías exteriores:

1. Aluminio anodizado en cualquier color
2. Acero galvanizado en su color
3. Acero inoxidable.

En el ámbito del plan especial las carpinterías de fachada a vía pública o patio y medianerías vistas excepto las de madera para barnizar en su color natural, se ajustarán a los colores cuyo código RAL se recoge en la relación exhaustiva y limitativa siguiente

RAL 3001		RAL 3002		RAL 3003	
RAL 3004		RAL 3005		RAL 3009	
RAL 3013					
RAL 8003		RAL 8004		RAL 8007	
RAL 8008		RAL 8011		RAL 7012	
RAL 8014		RAL 8015		RAL 8016	

**Artículo 171 Persianas y vidrios**

No se permiten persianas enrollables con cajas o guías y lamas vistas por el exterior. Se admiten persianas enrollables de madera y/o cuarterones o frailerros.

Así mismo quedan prohibidos cualquier tipo de vidrios que no sean transparentes en plantas por encima de la baja, donde se admiten translucidos o tratados al ácido.

**Artículo 172 Rejas y cierres de protección.**

Las rejas en huecos y barandillas y los cierres de protección de los locales comerciales se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de la fachada y se realizarán con perfiles rectos y modelos clásicos y tradicionales del municipio.

Los cierres de protección de los locales comerciales se realizarán en todo caso con rejas metálicas abatibles, realizadas a base de perfiles rectos y modelos clásicos y tradicionales, quedando prohibida la utilización de cierres metálicos enrollables.

Los materiales de las rejas y cierres de protección se ajustarán a los colores tradicionales de la zona, Metálicas para pintar en color negro o gris muy oscuro.

Quedan prohibidos los siguientes materiales y acabado de rejas y cierres de protección:

1. Aluminio lacado en cualquier color
2. Aluminio anodizado en cualquier color
3. Acero galvanizado en su color
4. Acero inoxidable.

Las rejas en huecos de barandillas se colocarán de modo que no sobresalgan de la línea de fachada y se realizarán con perfiles rectos y modelos clásicos y tradicionales de municipio.

En el ámbito del plan especial las carpinterías de fachada a vía pública o patio y medianerías vistas excepto las de madera para barnizar en su color natural, se ajustarán a los colores cuyo código RAL se recoge en la relación exhaustiva y limitativa siguiente

RAL 3007				RAL 4007	
RAL 6006		RAL 6008		RAL 6009	
RAL 7021		RAL 7024		RAL 7026	
RAL 7043					
RAL 8028		RAL 8019		RAL 8022	
RAL 9004		RAL 9005		RAL 9011	
RAL 9017					

**Artículo 173 Equipos de climatización.**

La instalación de estos equipos estará sometida a licencia municipal y se deberán instalar de modo que no resulten visibles desde la vía pública, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

**Artículo 174 Conservación del trazado.**

Con carácter general se conservará la estructura del trazado en el Conjunto Histórico, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes que aparecen reflejadas en la documentación gráfica del PEPCH.

**Artículo 175 Protección del perfil en el Conjunto Histórico.**

Se cuidará especialmente el perfil característico del Conjunto Histórico, de modo que no se altere por interposición de edificaciones o elementos disonantes, ya sea por su volumen o dimensiones, como por el tipo de materiales, colores o texturas.

Únicamente se podrán realizar las nuevas edificaciones que permita el planeamiento general y el presente Plan Especial y con sujeción a las condiciones de volumen, elementos de composición y propuesta-marco de configuración volumétrica, de modo que se evite la alteración del perfil tradicional.

#### **Artículo 176 Protección del paisaje.**

Para lograr la conservación de los valores de la estructura paisajista tradicional estarán sujetas a las condiciones y criterios del Plan Especial las actuaciones sobre los diversos elementos o sistemas que la configuran y –en particular- las siguientes:

1. Movimientos de tierras, desmontes y terraplenes: se prohíben de modo general las actuaciones que alteren las características morfológicas de los terrenos y el perfil topográfico de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial.
2. Actuaciones sobre los cauces naturales y su arbolado, acequias y canales de riego: se mantendrán los cauces e infraestructuras de riego en sus trazados y configuración actuales, así como la vegetación natural de riberas, sin perjuicio de las elementales labores de limpieza y mantenimiento.
3. Actuaciones sobre plantaciones y masas forestales: se conservarán las plantaciones y masas forestales existentes, sin perjuicio de las elementales labores de limpieza y mantenimiento.
4. Actuaciones sobre caminos de acceso, cañadas, veredas y vías pecuarias: se conservará el trazado y configuración original de los mismos.
5. Actuaciones sobre construcciones y elementos tradicionales en suelo rústico (cercas, corrales, apriscos, casetas de labranza, etc.): se mantendrán y conservarán conforme a las condiciones estéticas del Plan Especial, siendo de supresión obligada los elementos o materiales añadidos que no se ajusten a las determinaciones del planeamiento.

La solicitud de cualquier actuación sobre alguno de los anteriores elementos o sistemas deberá ajustarse al principio general de conservación del conjunto, contemplando las correspondientes medidas y compromisos de recuperación o recomposición del equilibrio paisajístico.

#### **Artículo 177 Protección de vistas.**

Se protegerán las vistas del Conjunto Histórico con carácter general, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

1. Vistas del entorno desde el Conjunto Histórico.
2. Vistas del Conjunto Histórico desde el entorno.
3. Vistas interiores del Conjunto Histórico.

Los dos primeros están vinculados a las protecciones del paisaje, mientras que tercero se refiere tanto a vistas sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales del propio Conjunto Histórico.

#### **Artículo 178 Conservación de los espacios libres.**

Los espacios libres privados, como los interiores de parcelas, patios de manzana y los espacios abiertos a la vía pública, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conforme a las obligaciones generales de la propiedad que establece el RUCyL.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento, pudiendo suscribirse acuerdos de colaboración entre éste y los particulares a tal fin.

El arbolado existente en los espacios públicos o privados deberá conservarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total. Para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, se precisará de licencia urbanística, conforme al artículo 288.b) del RUCyL.

#### **Artículo 179 Servidumbres urbanas.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir y modificar -a su cargo- en las fincas e inmuebles los soportes, señales o elementos al servicio público, que deberán cumplir las condiciones estéticas y de protección recogidas en este Plan Especial.

**TÍTULO VI NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO****Capítulo 1 Régimen general de los usos en suelo Rústico****Artículo 180 Clasificación del suelo rústico de ámbito PEPCH.**

Conforme al artículo 36 del RUCyL, todo el suelo rústico de ámbito PEPCH tiene la consideración de *SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL*, al tratarse de terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados, bienes arqueológicos y sus entornos de protección.

**Artículo 181 Régimen de los usos en suelo rústico de ámbito PEPCH.**

El régimen de los usos sujetos a autorización en suelo rústico de ámbito PEPCH es el que se establece en el Capítulo IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero).

Podrán autorizarse los usos, obras e instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con la protección establecida, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal con las condiciones establecidas reglamentariamente.

**Artículo 182 Condiciones particulares de los usos en suelo rústico**

Las edificaciones e instalaciones permitidas y sujetas a autorización en suelo rústico lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo rústico impone este Plan Especial no conferirán derecho a indemnización alguna, salvo en los términos previstos en la legislación urbanística.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación de la condición de rústico de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

**Artículo 183 Autorización de uso en suelo rústico**

El procedimiento de autorización de usos excepcionales en suelo rústico se ajustará a o establecido en el artículo 25 de la LUCyL. Para dicho trámite se presentará en el ayuntamiento el proyecto correspondiente o la documentación precisa para que se pueda evaluar las condiciones de situación, parcela, superficie, etc. Del uso previsto.

Los usos excepcionales que pueden ser autorizados en las distintas categorías del suelo rústico, lo serán con sujeción a las condiciones reguladas en este apartado, para cada una de los derechos establecidos en el artículo 57 del RUCyL.

**Artículo 184 Carácter de las limitaciones de los usos**

Las edificaciones e instalaciones permitidas en esta normativa urbanística lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

La materialización de los usos permitidos en edificaciones deberá asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo, adoptando las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando, si fuera necesaria la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

En cuanto a las nuevas edificaciones en suelo rústico en el ámbito del Camino de Santiago y con el fin de preservar el paisaje rural de la zona, las nuevas construcciones agrícolas, deberán mantener los criterios compositivos volumétricos y materiales propios de la construcción tradicional o bien acudiendo a volúmenes sencillos y articulados, de materiales y colores que no sean ajenos al paisaje local.

**Artículo 185 Condiciones generales de obras, edificaciones e instalaciones.**

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Garantizar el acceso rodado público adecuado a la implantación, el abastecimiento de agua, la evacuación y el tratamiento de aguas residuales el suministro de energía eléctrica, la recogida,



tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos y, en su caso la previsión de aparcamientos suficientes, así como corregir las repercusiones que produzca la implantación en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Prever las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia de la actividad solicitada sobre el territorio, así como todas aquellas medidas, condiciones o limitaciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje, los recursos productivos y el medio natural, así como la preservación de patrimonio cultural y la singularidad y tipología arquitectónica de la zona.

No se permitirá la apertura de nuevos caminos, salvo causas excepcionales convenientemente justificadas o excepto por motivos de concentración parcelaria, debiendo ampliar o consolidar los existentes sin pavimentarlos.

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

- Los desmontes y terraplenes deberán ser tratados de forma adecuada, con los elementos necesarios para conseguir la restitución del aspecto natural del paisaje.
- En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3m en el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m y pendiente inferiores al 100%
- Toda edificación se separará de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 2 m.

Las construcciones de edificios, depósitos de agua, etc. no obstaculizarán las vistas de paisajes de interés, debiendo cuidar el emplazamiento, altura y color de sus materiales para que se fundan con el entorno natural o formen una masa homogénea con el resto de la población.

Quedan prohibidas las actuaciones en zonas arbóreas. Cuando se produzca destrucción de la masa forestal esta será mínima, repoblando las especies destruidas en número equivalente.

2. Cumplir las siguientes condiciones de edificación:

- a) La superficie máxima ocupada por la edificación en planta no excederá nunca del 30% de la superficie de la finca
- b) El volumen máximo de la edificación será similar a las edificaciones tradicionales existentes en el entorno. En caso de que resulte imprescindible superarlo por exigencia de uso la actividad autorizable deberá descomponerse en dos o más volúmenes conectados entre sí con el fin de adaptar la volumetría a las tipologías propias del medio rural.
- c) Las características tipológicas de la edificación deberán integrarse en el medio rural en que se encuentren, respetando las tipologías rurales tradicionales del entorno.
- d) La altura máxima de las edificaciones no podrá superar las dos plantas 7 m, ni los 8m en edificación agropecuaria.

3. Cumplir las siguientes condiciones de posición e implantación.

La superficie mínima de la parcela sobre la que se emplazará la edificación será la establecida en las condiciones particulares para cada uso en suelo rústico por este PEPC, señalada en los artículos siguientes sin que a tal efecto sea admisible la adscripción de otras parcelas.

Los edificios se ubicarán dentro de las parcelas adaptándose en lo posible al terreno y al lugar más apropiado para conseguir la mayor reducción del impacto visual y la menor alteración de la topografía del terreno.

Los retranqueos de las construcciones a las lindes de la parcela habrán de garantizar la condición de aislamiento y en ningún caso podrán ser inferiores a 5 m debiendo además cumplir con el resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior 15 m del eje de cualquier camino existente, salvo en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización apruebe menor distancia al camino.

Siempre que las dimensiones de la parcela lo permitan, la implantación de nuevas naves será de tal manera que estas se dispongan de forma paralela al Camino de Santiago, reduciendo de este modo el impacto visual.

4. Los pozos de abastecimiento de agua potable se situarán a más de 50 m de cualquier punto de vertido de aguas residuales (fosas sépticas, pozos de filtración o instalaciones similares) debiendo emplazarse aguas arriba de este.
5. Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación total de superficie real de la finca a la construcción y uso autorizado, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

**Artículo 186 Condiciones estéticas generales en el suelo rústico**

Las características estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y con las construcciones tradicionales del entorno.

Las edificaciones deberán adaptarse a los siguientes criterios, que serán detallados de manera más pormenorizada en las condiciones particulares de cada uso en el suelo rústico por este PECH

**1. Fachadas y paramentos exteriores**

El acabado de las fachadas de los edificios será en tonos tostados cremas u ocre, prohibiéndose los encalados y blanqueos.

Materiales permitidos en paramentos exteriores.

- a) Enfoscados lisos, fratasados o rugosos, o acabados de muros de hormigón, pigmentados en masa o pintados de colores similares a las construcciones tradicionales (gris, ocre, siena, tierra o alberos)
- b) Morteros de cal pigmentados en masa así como paramentos de hormigón pigmentados en masa o pintados de colores similares a las construcciones tradicionales (gris, ocre, siena, tierra o alberos)
- c) Revestimientos de barro y paja de modo tradicional.
- d) Ladrillo cara vista sin vitrificar.

Materiales prohibidos en paramentos exteriores.

- a) Materiales vistos sin acabado
- b) Aplacados de mármol granito u otras piedras no características de la zona
- c) Aplacados de azulejos y cerámicos en general.
- d) Materiales de imitación (piedra artificial y similar)
- e) Lajas de piedra
- f) Bloque de hormigón visto
- g) Chapas y paneles metálicos.
- h) Celosías y elementos prefabricados de hormigón.

**2. Cubiertas**

Serán inclinadas autorizándose únicamente como mínimo a dos aguas y con una inclinación de faldones entre el 25% y el 40% quedando prohibidos los saltos de altura y quiebras, cambios de pendiente en faldones de cubierta, las cubiertas planas, las mansardas, las buhardillas y las terrazas encajadas.

Materiales permitidos en cubierta

- a) Teja cerámica de tipo tradicional, teja cerámica curva, en todo caso en tonos rojos u ocre
- b) Tejas cerámicas mixtas.
- c) Para los usos correspondientes a terciario, equipamiento de gran tamaño, agropecuario, y servicios urbanos, se permitirá un acabado exterior en cubierta a base de chapa de zinc natural en bandejas engatilladas, chapa de acero (galvanizado o lacado en gamas de gris) placa de fibrocemento natural en rojo (ondulada o lisa)

Materiales prohibidos en cubierta

- a) Tejas cerámicas planas
- b) Tejas de hormigón
- c) Placas de fibrocemento de color gris
- d) Placas o paneles de policarbonato

**3. Carpinterías**

Serán acordes con el diseño tradicional de fachada prohibiéndose materiales y colores disonantes.

Materiales permitidos en Carpinterías

- a) Madera para barnizar en su color natural
- b) Madera para pintar en antes señalados.
- c) Para los usos correspondientes a terciario, equipamiento de gran tamaño, agropecuario, y servicios urbanos, se permitirá carpinterías metálicas o de aluminio para pintar o lacadas y el PVC en tonos conforme a las condiciones estéticas para el suelo urbano.

Materiales prohibidos en Carpinterías

- a) Aluminio anodizado en cualquier color.
- b) Acero Galvanizado en su color
- c) Acero inoxidable.

Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas del conjunto urbano y en las

inmediaciones de las carreteras y caminos de carácter pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

#### **Artículo 187 Vallados y carteles**

En el suelo rústico y para parcelas que dispongan de licencia o autorización ambiental o licencia de edificación y para aquellas explotaciones agrícolas y ganaderas que por razón de su uso y destino exijan por razones de seguridad el cerramiento de la misma, se admitirá la posibilidad de construir un cerramiento en los límites de la parcela que solo podrá ser opaco en su base hasta una altura máxima de 0,50 m sobre la rasante de cada punto del terreno y con una altura máxima de 2,20 m de cierre diáfano acorde con el medio natural y el paisaje en el que esté situado.

En cualquier caso se exigirá la ejecución de una pantalla vegetal perimetral que minimice el impacto de las instalaciones en su entorno, en especial el frente y el lateral más visual desde el Camino de Santiago.

Los cerramientos deberán situarse a una distancia mínima de 3 m desde el límite exterior de los caminos, veredas, sendas y demás vías públicas o si dicho límite no estuviera bien definido a una distancia mínima de 5 m desde el eje de las citadas vías, según lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León.

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios privados de cualquier clase en el suelo rústico de ámbito PEPCH y en las de borde perimetral al Conjunto Histórico, o en cualquier otro desde el que se perciba o que pueda desfigurar su perfil.

### **Capítulo 1 Regulación de los usos sujetos a autorización.**

Conforme al artículo 64 Régimen del Suelo Rústico con Protección Cultural del RUCyL.

#### **1. Son usos sujetos a autorización.**

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera forestal piscícola y cinegética.
- b) Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
  - I) El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - II) La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
  - III) La captación, deposito, tratamiento, y distribución de agua.
  - IV) El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - V) Recogida y tratamiento de residuos.
  - VI) Las Telecomunicaciones
  - VII) Las instalaciones de regadío
  - VIII) Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
- d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- e) Otros usos sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo (excepto os usos industriales, comerciales y de almacenamiento) que puedan considerarse de interés público.
  - I) Por estar vinculados a cualquier forma de servicio.
  - II) Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

#### **Artículo 188 Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.**

Estas instalaciones o construcciones deberán ajustarse al destino y naturaleza de la finca, debiendo justificarse adecuadamente que en caso de existir otras edificaciones o instalaciones en la finca la nueva construcción o instalación no puede ser ubicada en ninguna de las existentes y se ajustarán en todo caso a los siguientes parámetros urbanísticos:

Parcela Mínima m2	Separación Linderos Altura edificación ó	Separación de fachada En (m)	Ocupación máxima del suelo (%)
Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 2.000 m2	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 5	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 15 m a eje de camino público	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética Libre con límite 70%
Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa	Altura máxima a cumbrera En (m)	Edificación máxima M2/m2
Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 1	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 8	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 9	Const. Agrícolas, ganadera, forestal piscícola y cinegética 0,7

- La distancia a otras edificaciones o instalaciones en suelo rústico con el mismo uso será de 50 m
- Para las instalaciones y edificaciones vinculadas a explotaciones ganaderas se establecen las siguientes distancias mínimas.
  - a) Para establos de más de 4 cabezas de ganado mayor, o 15 cabezas de ganado menor no podrán situarse a menos de 500 m del límite de casco urbano.
  - b) Para establos de más de 10 cabezas de ganado mayor o más de 25 de ganado menor la distancia no podrá ser inferior a 2.000 m del caso urbano y a 400 del Camino de Santiago.
- La edificación o instalación deberá resolver de modo autónomo los accesos, el abastecimiento de agua potable, la evacuación de aguas residuales y la dotación de energía eléctrica. Estando todas estas actuaciones sujetas a licencia urbanística previa autorización del la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Como condiciones estéticas generales del suelo rustico se estará a lo dispuesto en el art. 186 anterior.

#### **Artículo 189 Obras públicas e infraestructuras en general y construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución**

Se consideran como tales al conjunto de construcciones, instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos, estatales, autonómicos o locales, conforme a lo prescrito en la legislación urbanística y sectorial vigente. Se ajustarán en todo caso a los siguientes parámetros urbanísticos

Parcela Mínima m2	Separación Linderos Altura edificación ó	Separación de fachada En (m)	Ocupación máxima del suelo (%)
Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general
Existente	5m	15 a eje de caminos	15%
Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa	Altura máxima a cumbrera En (m)	Edificación máxima M2/m2
Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general	Obras públicas e infraestructuras en general
1	3 m	4 m	0,15

Deberán observarse las condiciones estéticas generales del suelo rústico mencionadas en el artículo 186 anterior.

#### **Artículo 190 Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de materias de construcción característicos del propio asentamiento.**

Se consideran incluidos los elementos señalados en el artículo 33 a) del RUCyL, a saber:

Los elementos de arquitectura tradicional propios del suelo rústico, tales como (apriscos, batanes,, bodegas, brañas, cabañas, casetas de era, casetas de pozo, casetas de viña, chozos, cortinas, esquileros, fuentes, hórreos, invernales, majadas, molinos, palomares, etc.) tanto aislados como agrupados.

Las obras de rehabilitación, reforma, ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los establecidos para cada uso.

En todo caso a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de fuera de ordenación, definido en este Plan Especial, a efectos de su regulación o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima, ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos y autorizables.

En general y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se considerarán fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural, (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad.

En caso de construcciones de nueva planta, sus condiciones serán estrictamente las de las tradicionales actualmente existentes en el término municipal, en lo referente a materiales, texturas, color, volumen, etc. Lo que se acreditará documentalmente.

**Artículo 191 Otros usos dotacionales, vinculados al ocio o d cualquier otro tipo (excepto los usos industriales, comerciales y de almacenamiento) que puedan considerarse de interés público**

Se consideran como tales los lusus dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier tipo, que puedan considerarse de interés público, bien por estar vinculados a cualquier servicio público, bien porque se aprecie la necesidad d su emplazamiento en suelo rústico.

Se ajustarán en todo caso a los siguientes parámetros urbanísticos.

Parcela Mínima m2	Separación Linderos Altura edificación ó	Separación de fachada En (m)	Ocupación máxima del suelo (%)
5.000 m2	5m	15 a eje de caminos	15%
Nº máximo de plantas	Altura máxima a cornisa	Altura máxima a cumbrera En (m)	Edificación máxima M2/m2
2	7m	9 m	0,2

- La distancia mínima a otras edificaciones o instalaciones en suelo rústico será de 200 m
- La instalación o edificación deberá resolver los accesos, el abastecimiento de agua potable, la evacuación d aguas residuales y la dotación de energía eléctrica, estando todas estas actuaciones sujetas a licencia urbanística, previa autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.
- Las condiciones estéticas generales de suelo rústico señaladas en artículos anteriores.
- Quedan prohibidas pequeñas instalaciones no vinculadas a edificio principal como maquinas expendedoras, cenadores, merenderos, etc.

**Artículo 192 Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas (Fuera de ordenación)**

Este tipo de obras podrán autorizarse en suelo rústico de ámbito PEPCH mediante el procedimiento establecido en el artículo 25.2 de la LUCyL y siempre que no estén declaradas fuera de ordenación.

Estas edificaciones e instalaciones existentes, se someterán al régimen de (Disconformidad con el planeamiento) por lo que únicamente se permitirán las obras de consolidación y los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del Plan Especial para el suelo rústico de ámbito PEPCH.

**TÍTULO VII CONDICIONES DE PROTECCION EN EL CASCO URBANO****Artículo 193 Ordenación detallada en el casco urbano.**

El Plan establece condiciones complementarias de la ordenación detallada en el casco urbano mediante la definición de los parámetros que permitan concretar las condiciones de uso, intensidad, tipología y edificación.

Estos parámetros se fijan por ámbitos homogéneos en el suelo urbano, a los que serán de aplicación las respectivas ordenanzas de edificación, entendidas como la regulación sintética de las diferentes condiciones reguladoras.

**Artículo 194 Zonas de Protección**

Las condiciones de protección, se estructuran y denomina en bloques en función de su uso predominante (residencial, equipamiento, espacios libres, etc.) y junto con el resto de las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística, regulan los parámetros y limitaciones a que deben ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización.

A los efectos de la calificación urbanística y de la regulación de las condiciones de edificación y de uso del casco urbano dentro del ámbito del PEPCH de Bercianos del Real Camino se divide en las siguientes zonas de protección.

- ZP1 Zona de protección 1
- ZP2 Zona de protección 2
- EQ Equipamiento
- EL Espacios libres
- VI Viario.

**Capítulo 1 Zona de Protección ZP1****Artículo 195 Ámbito**

Esta ordenanza se aplica a las áreas de manzanas grafiadas en los planos de ordenación con el código ZP-1 y se aplica a la práctica totalidad de las manzanas que forman parte del tejido tradicional, configurado por manzanas irregulares, originadas en función del desarrollo entorno a la calle principal del Camino de Santiago, que van organizando con precisión el espacio público resultante.

Se deberá proteger el carácter tradicional de la escena urbana y las formas de ocupación del suelo y el espacio público dentro de las normales expectativas de crecimiento y sustitución natural del parque inmobiliario.

**Artículo 196 Calificación urbanística ZP-1**

Zona de protección		ZP-1 Zona de protección 1	
Tipología		Residencial unifamiliar entre medianerías.	
CONDICIONES DE USO			
Uso característico	Residencial clases 1 y 3 (artículo 36)		
Usos Compatibles	Industrial, clases 1 y 2 (artículo 44)		
	Terciario, clases 1a,2 y 3 (artículo 48)		
	Equipamiento		
	Agropecuario, clases 1b,2ª,4ª,b (artículo 60)		
	Aparcamiento, clase 1 (artículo 63)		
	Espacios libres		
Usos Prohibidos	Servicios urbanos		
	Residencial clase 2		
	Industrial clases 3 y 4		
	Terciario, clases 1b,1c y 1d		
Agropecuario, clases 1ª,3 y 4c			
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Disposición de la edificación		Entre medianería, con el frente de la fachada coincidente con la alineación oficial de la calle	
Alineaciones		Serán las que se señalan en los Planos de Ordenación. En general se respetan las alineaciones exteriores y las rasantes existentes. No se permiten los retranqueos respecto a las alineaciones exteriores.	
Número de Plantas		2 Plantas	
Altura máxima de la edificación:		Para dos plantas (baja +1) 6 m a cornisa En el caso de solares colindantes con edificios que cuenten con algún tipo de protección la altura a cornisa deberá alinearse con los aleros de las edificaciones protegidas, admitiéndose una variación máxima de 40 cm y nunca superando los 6m	
Retranqueos		A vía pública no se permite. A lindero trasero, no se fijan condiciones. A lindero lateral, permitido, con un mínimo de 3 m y no obligatorio cuando no haya edificación, en el caso de que exista una edificación colindante deberá adosarse obligatoriamente.	
Fondo edificable		En la planta baja la totalidad de solar, respetando los derechos de los predios colindantes. En la planta de piso 15 m	
Ocupación máxima de la parcela neta.		Siendo S la superficie de parcela neta.	
		S< 100 m2	En planta baja el 100%
			En planta piso 100%
		100> S>200 m2	En planta baja el 90%
			En planta piso el 80%
		200< S	En plana baja el 80%
			En planta piso el 60%
No se adscriben al régimen de <u>(disconformidad con el planeamiento)</u> las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de éste Plan Especial, cuya ocupación sea superior a la establecida, permitiéndose la sustitución de la totalidad de la superficie ocupada.			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Superficie mínima		100,00 m2	
Fachada mínima		6,00 m	
Fondo mínimo		8,00 m	



**Capítulo 2 Zona de Protección ZP-2****Artículo 197 Ámbito**

Esta ordenanza se aplica a las áreas de manzanas grafiadas en los planos de ordenación con el código ZP-2 y corresponde a las áreas y parcelas mayoritariamente residenciales, en zonas periféricas del casco y que albergan tipologías de edificación descontextualizada o formas no tradicionales de ocupación del suelo.

Se deberá proteger el carácter tradicional de la escena urbana y las formas de ocupación del suelo y el espacio que han sido tradicionales, limitando la expansión de estas tipologías.

**Artículo 198 Calificación urbanística ZP-2**

Zona de protección		ZP-2 Zona de protección 2	
Tipología		Residencial unifamiliar aislada	
CONDICIONES DE USO			
Uso característico	Residencial clases 1 y 3		(artículo 36)
Usos Compatibles	Industrial, clases 1 y 2		(artículo 44)
	Terciario, clases 1a,2 y 3		(artículo 48)
	Equipamiento		
	Agropecuario, clases 1ª,1b,2ª,b,3 y 4ª,b		(artículo 60)
	Aparcamiento, clase 1		(artículo 63)
	Espacios libres		
Usos Prohibidos	Servicios urbanos		
	Residencial clase 2		
	Industrial clases 3 y 4		
	Terciario, clases 1b,1c y 1d		
	Agropecuario, clases 1a,3 y 4c		
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Disposición de la edificación		Aislada en parcela	
Alineaciones		Según Plano de alineaciones En la parte del frente que no sea ocupado por la edificación deberá necesariamente y de manera simultánea a la edificación materializarse la alienación oficial con un cerramiento de características expresadas en el artículo 156 similar al utilizado en la edificación y en el caso de incluir un portón de acceso se ajustará a las condiciones establecidas para los huecos de fachada y carpinterías	
Número de Plantas		2 Plantas (baja +1)	
Altura máxima de la edificación:		6 m	
Retranqueos		A vía pública, mínimo 2,00 m. Al resto de linderos será de 3 m como mínimo.	
Edificación neta sobre la parcela		0,25 m2/m2	
Ocupación máxima de la parcela neta.	Siendo S la superficie de parcela neta.		
	S< 400 m2		70%
	400m2<S<500m2		50%
	500m2<S<1000 m2		40%
	1000m2<S		30%
	No se adscriben al régimen de <i>(disconformidad con el planeamiento)</i> las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de éste Plan Especial, cuya ocupación sea superior a la establecida, permitiéndose la sustitución de la totalidad de la superficie ocupada.		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN			
Superficie mínima		200 m2	
Fachada mínima		12 m	
Fondo mínimo		No se fija	

### Capítulo 3 Zona de Protección Espacios Libres

#### Artículo 199 Ámbito

Esta ordenanza se aplica a las áreas de manzanas grafiadas en los planos de ordenación con el código EL y corresponde a las áreas y parcelas de uso y dominio público dedicadas a espacios libres y zonas verdes, parques y jardines.

#### Artículo 200 Calificación urbanística EL

<b>Zona de protección</b>	<b>EL Zona de protección Espacios Libres</b>
<b>Tipología</b>	<b>Espacios libres y zonas verdes</b>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso característico	Espacios libres
Usos Compatibles	Equipamiento no constructivo. Servicios urbanos.
Usos Prohibidos	Resto de usos y clases
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
Disposición de la edificación	En la presente área solo se podrán disponer pérgolas, kioscos, templete, edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres y pequeñas construcciones no permanentes, así como mobiliario urbano.
Alineaciones	Según Plano de alineaciones
Número de Plantas	1 baja
Altura máxima de la edificación:	3 m
Retranqueos	A los linderos será de 3 m como mínimo.
Fondo edificable	No se fija
Ocupación máxima	5%
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	
Aplicación	No se permite la segregación de parcelas

### Capítulo 4 Zona de Protección Viario VI

#### Artículo 201 Ámbito

Esta ordenanza se aplica a las áreas de manzanas grafiadas en los planos de ordenación con el código VI y corresponde a las áreas y parcelas dedicadas a viario local y general

#### Artículo 202 Calificación urbanística EL

<b>Zona de protección</b>	<b>VI Zona de protección viario</b>
<b>Tipología</b>	<b>Viario</b>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso característico	Red viaria
Usos Compatibles	Servicios urbanos
Usos Prohibidos	Resto de usos
<b>CONDICIONES DE VOLUMEN</b>	
Disposición de la edificación	En la presente área solo se podrán disponer pérgolas, kioscos, templete, edificaciones auxiliares destinadas al mantenimiento de los espacios libres y pequeñas construcciones no permanentes, así como mobiliario urbano.
Alineaciones	libres
Número de Plantas	1 baja
Altura máxima de la edificación:	3 m
Retranqueos	
Fondo edificable	
Ocupación máxima de la parcela neta.	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>	
Aplicación	No se permite la segregación de parcelas

## **TÍTULO VIII NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

El estudio arqueológico de Calzada del Coto define los niveles específicos de protección en este ámbito, dada la ausencia de Planeamiento Urbanístico Municipal.

La Carta Arqueológica se adjunta como anexo al Plan Especial y contiene además de los documentos que le son propios derivados de la prospección y otros trabajos de campo realizados, la documentación de las actuaciones arqueológicas llevadas a cabo en el ámbito PEPCH.

De las conclusiones de la citada carta, se deriva la normativa de protección arqueológica del Plan Especial y la delimitación de áreas de protección dentro del catálogo Arqueológico.

### **Capítulo 1. Normas generales**

#### **Artículo 203 Verificación de restos arqueológicos.**

Con carácter general, es obligatoria la verificación de la existencia de restos arqueológicos en cualquier remoción del terreno donde exista o se presuma su existencia, así como en los siguientes tipos de obras:

1. Obras de reforma parcial o general o de demolición total o parcial.
2. Obras que afecten o pudieran afectar a estructuras emergentes.
3. Obras de nueva planta o que supongan remoción del subsuelo.
4. Obras de urbanización o infraestructura que supongan remoción del subsuelo.

#### **Artículo 204 Autorización de actividades arqueológicas.**

Todas las intervenciones o actividades arqueológicas que se realicen en el ámbito del Plan Especial deberán contar con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística municipal.

El procedimiento de autorización de actividades arqueológicas se define en el artículo 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y su alcance en los Pliegos de Condiciones Técnicas que han de regir en actuaciones arqueológicas, pudiendo sintetizarse en la siguiente secuencia de contenidos:

- Toda actuación arqueológica requiere de una autorización previa y expresa otorgada por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León.
- La intervención arqueológica debe ser realizada por un técnico o equipo competente de arqueólogos que acredite la suficiente solvencia técnica y capacidad de medios, quien solicitará la autorización de intervención previa presentación de una solicitud y un proyecto de actuación.
- Una vez se produzca la resolución afirmativa se podrán realizar los trabajos arqueológicos, de acuerdo al alcance y metodología de la propuesta técnica.
- Tras la intervención arqueológica se realizará un informe donde se recojan todos los aspectos técnicos y la propuesta de actuación en relación con la obra que suscitó la intervención.

#### **Artículo 205 Zonas de protección.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León se establecen zonificaciones de protección arqueológica en función de las conclusiones de la Carta Arqueológica del Plan Especial, señalando para cada una de ellas las condiciones particulares de protección y las actividades arqueológicas necesarias, según el tipo de actuación urbanística prevista y la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren.

### **Capítulo 2. Régimen de la protección arqueológica**

#### **Artículo 206 Carácter de la protección arqueológica.**

Los terrenos incluidos dentro del Catálogo Arqueológico se regirán por su normativa específica de protección, en función del grado asignado (protección de Grado 1, protección de Grado 2 o protección de Grado 3).

En el resto de terrenos de ámbito PEPCH, en los que no hay bienes registrados pertenecientes al patrimonio arqueológico, ni se han recogido materiales que hagan pensar en la posible existencia de alguno, ante la imposibilidad de concretar lo que pudiera encontrarse

en el subsuelo, se aplicará la normativa vigente para el caso de hallazgos casuales del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre.

**Artículo 207 Actividades arqueológicas.**

Cada nivel de protección establecido conlleva la ejecución de unas determinadas actividades arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable, que son las recogidas en el artículo 106.1 del Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, a saber, prospecciones arqueológicas, excavaciones arqueológicas, controles arqueológicos, estudios directos y otras actividades.

**Artículo 208 Intervenciones en áreas catalogadas.**

Cuando se pretenda una obra o actuación urbanística que afecte a los bienes protegidos en el Catálogo Arqueológico, deberán ejecutarse las intervenciones arqueológicas que correspondan al grado de protección atribuido. Del mismo modo, será necesario solicitar autorización administrativa para la realización de actividades arqueológicas motivadas por intervenciones o actuaciones preventivas. En ambos casos el procedimiento se ajustará a lo previsto en los artículos 117 a 120 del Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**Artículo 209 Hallazgos casuales.**

Se consideran hallazgos casuales a los descubrimientos de los objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

**Artículo 210 Intervenciones en hallazgos casuales.**

En cualquier supuesto no contemplado en los artículos anteriores se aplicará lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, que establece la definición de lo que se considera «*hallazgo casual*», los casos de exclusión, la obligatoriedad de comunicar el lugar y circunstancias del hallazgo a las autoridades competentes en materia de cultura y de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo -si ese fuera el caso- hasta la resolución administrativa.

Conforme al apartado 5º de dicho artículo, se prohíbe la extracción de los hallazgos de su lugar de localización, a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción, debiendo cumplirse la normativa vigente en materia de depósito legal de tales hallazgos.

**Artículo 211 Apariciones fortuitas.**

Ante la aparición fortuita de bienes del Patrimonio Arqueológico se aplicará el procedimiento recogido en los artículos 121 a 123 del Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Los promotores de la obra y la dirección facultativa deben paralizar la obra en ese momento, los trabajos y comunicar inmediatamente el hallazgo al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. En caso de tener noticia de la aparición de bienes arqueológicos en una obra -esté sujeta o no a licencia municipal- el Ayuntamiento ordenará la paralización y comunicará el hallazgo al Delegado Territorial quien, mediante resolución, podrá ordenar la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses.

Tras la concesión del pertinente permiso se realizará la intervención arqueológica en el espacio afectado, debiendo redactarse el preceptivo informe técnico en el que se expondrán los resultados obtenidos en la intervención, además de establecer -en función de los mismos- las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

**Artículo 212 Financiación de actuaciones arqueológicas.**

El proyecto a presentar por el promotor y la financiación de los trabajos arqueológicos se ajustará a las determinaciones del artículo 58 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre.

**TÍTULO IX LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO****Capítulo 1 Información urbanística****Artículo 213 Información y Cedula urbanística**

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, sector de suelo, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística en que se encuentre incluido, en los términos de la legislación urbanística aplicable.

El Ayuntamiento podrá crear, a través de la correspondiente Ordenanza un documento acreditativo de dicho régimen urbanístico y demás circunstancias que concurran en las fincas del Término Municipal. Este documento se denominará Cedula Urbanística y podrá ser exigible en los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 209 del RUCyL.

**Artículo 214 Alineaciones y rasante oficial**

La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efecto de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, tendrá por objeto que el Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1/1000 realizado sobre el correspondiente Plan Especial y con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuente.

En caso de encontrar la información urbanística aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre los planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. En caso de encontrar disconformidad ente esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla al realidad fáctica y jurídica.

**Capítulo 2. Licencias urbanísticas****Artículo 215 Actos sujetos a licencia urbanística**

Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de edificación y usos del suelo recogidos en el artículo 97 de la LUCyL y en el artículo 288 del RUCyL y además los siguientes:

1. Actos constructivos:
  - a) Los tipos de obras admitidos dentro del ámbito PEPCH.
  - b) Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.
2. Actos no constructivos:
  - a) La segregación, agregación o agrupación de parcelas.
  - b) La corta de árboles, aunque estén aislados y no formen parte de masa arbórea y con independencia de su ubicación.
  - c) La instalación de vados y reservas permanentes de carga y descarga.
  - d) La instalación de aparatos elevadores.

Será exigible también licencia urbanística en los actos de edificación y uso del suelo que se realicen por particulares en terreno de dominio público (zonas de dominio público de las carreteras u otras de similar régimen), sin perjuicio de otras autorizaciones que sea pertinente otorgar.

**Sección 1 TIPOS DE OBRA****Artículo 216 Tipos de obras en ámbito PEPCH**

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito del Plan Especial son los siguientes:

**1. Obras en edificios existentes:**

- a) Conservación
- b) Restauración

- c) Consolidación
- d) Rehabilitación.
  - I Básica
  - II Integral
- f) Reestructuración
  - I Parcial
  - II Total
- g) Demolición.

2. Obras de nueva planta.

- a) Reconstrucción.
- b) Ampliación.
- c) Sustitución
- d) Obra nueva

3. Urbanización.

4. Actuaciones urbanísticas diversas.

### **Obras en edificios Existentes**

#### **Artículo 217 Obras de conservación.**

Son las que tienen por finalidad mantener el edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior, así como las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales (composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos, etc.). Se incluyen en este apartado las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones y las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de instalaciones, pavimentos, revestimientos y acabados.

En estas obras deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio y no se permite la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de composición y formalización exteriores.

#### **Artículo 218 Obras de restauración.**

Son aquellas cuya finalidad es:

Reponer a su forma original una edificación o partes de ella dañadas o alteradas por actuaciones previas, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio en relación a su programa y uso.

Asegurar la estabilidad del edificio, mediante la recuperación, reforzamiento o reparación de sus elementos estructurales y sin alterar sus características formales.

La reposición o reproducción de las condiciones originales deberá ser reconocible y se evitarán las confusiones miméticas, conforme al artículo 39.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre. Las obras se ajustarán a la organización, estructura y composición del edificio existente, adecuando los elementos arquitectónicos y materiales empleados a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En estas obras habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que resulte congruente con la calidad y uso del edificio, se eliminarán los elementos disonantes que alteren la fisonomía y uso de los edificios protegidos y se deberán incorporar los elementos parciales protegidos.

#### **Artículo 219 Obras de consolidación**

Son las que tienen por finalidad asegurar la estabilidad del edificio, mediante la recuperación, reforzamiento, reparación o sustitución parcial de sus elementos estructurales sin alterar sus

características formales.

En los edificios incluidos en el catálogo, las obras de consolidación deberán realizarse con los mismo materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, salvo que se justifique la necesidad de actuaciones con otro tipo de materiales por medidas de protección acústica, ambiental y energética o de adaptación a la normativa vigente en función del uso.

Las obras de consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente, adecuando los elementos arquitectónicos y materiales empleados a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En estas obras habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que resulte congruente con la calidad y uso del edificio y se eliminarán los elementos disonantes que alteren la fisonomía y uso de los edificios protegidos.

#### **Artículo 220 Obras de acondicionamiento.**

Intervenciones de carácter menor desinadas a la adecuación de un inmueble a su uso, mejorando sus condiciones de habitabilidad partes no significativas o estructurales y mantenido en todo caso las condiciones originales y el resto de los elementos significativos. Se incluyen cambios de distribución interior, mobiliario y/o decoración de partes no significativas o estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes o instalación de estructuras de acceso y de mantenimiento mecánico del edificio.

#### **Artículo 221 Obras de rehabilitación.**

Son las que tienen por finalidad mejorar las condiciones de habitabilidad o la adecuación al uso, con posibilidad de redistribuir el espacio interior, manteniendo el aspecto exterior, sus fachadas y formación de cubiertas, así como las características estructurales del edificio (estructura vertical y horizontal y cajas de escalera).

Las obras de rehabilitación podrán contemplar la adecuación de espacios bajo la cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, modificación de huecos interiores, apertura de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante vertical y la ocupación de patios interiores en planta baja, siempre que éstos tengan dimensiones inferiores a las mínimas permitidas.

En estas obras será obligada la eliminación de los elementos señalados como impactos negativos en las fichas de catalogación.

#### **Artículo 222 Obras de reestructuración**

Son aquellas cuya finalidad es la adecuación o transformación del espacio interior de los edificios, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de las cotas de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes, siempre sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates, es decir, a las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, pudiendo modificarse el volumen edificado de acuerdo a la normativa urbanística vigente.

Las afecciones de fachada se limitarán a nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes.

El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición del interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y de sus remates.

Las obras de reestructuración se clasifican en:

*Reestructuración parcial.* - son las que modifican o eliminan elementos estructurales de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin recuperar el 50 % de la superficie total.

*Reestructuración total.* - son las que eliminan los elementos significativos o principales o afectan a una superficie mayor del 50%

En estas obras será de obligada la eliminación de los elementos señalados como impactos negativos en la fichas de catalogación.

#### **Artículo 223 Obras de demolición.**

Son aquellas cuya finalidad es derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas. Únicamente se consideran autorizables las obras de demolición en los siguientes



supuestos:

- Demolición de partes del inmueble catalogado que expresamente sean consideradas objeto de tal actuación por su carácter agresivo o por suponer un riesgo para la integridad del inmueble y la preservación de sus valores.
- Demoliciones parciales integradas en actuaciones de reestructuración, rehabilitación, reconstrucción y restauración, estando reguladas por las condiciones específicas de este tipo de actuaciones afectando únicamente a aquellas partes del elemento catalogado, no consideradas significativas.
- Las partes a demoler, o la totalidad de edificio en su caso, cuenta con declaración de estado de ruina física o económica irreparable. En este caso resulta preceptiva la declaración expresa de la ruina y en su caso la descatalogación del elemento a demoler.
- Para la demolición de un elemento incluido en el catálogo, se podrá exigir un compromiso de reconstrucción y/o sustitución del elemento.

En lo referente a la regulación de la ruina, la normativa deberá atender a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los artículos 88 y 89 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por el decreto 37/2007 de 19 de abril.

La regulación de las obras de demolición en caso de ruina se detalla pormenorizadamente en el artículo 254. Supuesto de declaración de ruina.

### **Obras de edificación de nueva planta**

#### **Artículo 224 Obras de reconstrucción.**

Son aquellas cuya finalidad es la restitución integral de un edificio o parte de él, con reproducción del mismo en su forma exterior y –en su caso- en su organización espacial. Están vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas y ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o se reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio. No podrán reproducirse los elementos de impacto negativo.

#### **Artículo 225 Obras de ampliación.**

Son aquellas cuya finalidad es unir parcelas contiguas o edificaciones adyacentes entre sí para formar un único cuerpo de edificación y las de adición de volúmenes habitables que incrementen su superficie construida.

#### **Artículo 226 Obra nueva.**

Son aquellas cuya finalidad es la construcción de una edificación completa sobre un solar en el que no existe edificación alguna o bien se ha demolido completamente la anterior conforme a las normas del Plan Especial.

#### **Artículo 227 Obras de urbanización.**

Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de pavimentos, jardinería, mobiliarios, zonas de juegos, etc.

#### **Artículo 228.- Actuaciones urbanísticas diversas.**

Dentro de este grupo se engloban actuaciones que afecten al suelo no incluidas en los apartados anteriores, y se clasifican en:

1. Actuaciones provisionales: sondeos, instalaciones de maquinaria auxiliar, vallado de obras y solares, apertura de zanjas y calas en la vía pública, instalación de andamios, ocupación temporal de terrenos por ferias o actos similares.
2. Actuaciones estables: movimientos de tierras, implantación de elementos urbanos singulares (monumentos, etc.), recintos de actividades al aire libre, elementos publicitarios, depósitos, elementos urbanos estables (kioscos, casetas, pérgolas, etc.) y tala de árboles.

## **Alcance de las obras**

### **Artículo 229 Obras mayores.**

A los efectos de la aplicación de este Plan Especial, se consideran obras mayores:

1. Las de edificación de nueva planta, conforme se definen en los artículos 22 a 24 y cualquiera que sea el destino de las mismas.
2. Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
3. Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen sustancialmente el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
4. Las de movimiento de tierras que alteren las rasantes naturales del terreno o de las vías públicas.
5. Las de demolición de edificios.
6. Los cambios de uso de las edificaciones y construcciones, conforme a lo establecido en la LUCyL.

### **Artículo 230 Obras menores.**

Se consideran obras menores las de sencilla técnica y que no precisen elementos estructurales, salvo que se encuentren tipificadas como invernaderos en la calificación del registro catastral, y las de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

## **Sección 3ª Documentación para solicitud de licencia**

### **Artículo 231.- Parámetros de documentación exigible.**

La documentación que se deberá aportar para solicitar la preceptiva licencia urbanística estará compuesta por la suma de los documentos exigibles por aplicación de los siguientes parámetros:

1. Documentación exigible según el tipo de obra, de entre las autorizables en el ámbito del PEPCH según el artículo 17 de la Normativa Urbanística.
2. Documentación exigible según el alcance de la obra, de entre los incluidos en los artículos 27 y 28 de la Normativa Urbanística.
3. Documentación exigible según el régimen de protección aplicable al edificio, elemento o ámbito de la obra, de entre los incluidos en los artículos 36 y 37 de la Normativa Urbanística.

## **Según el tipo de obra**

### **Artículo 232.- Obras en edificios existentes.**

Para la solicitud de licencia urbanística en edificios existentes se aportará la siguiente documentación:

1. Fotografías del estado actual de fachadas y accesos, perspectiva global del edificio o solar en la calle, patio de parcela y zonas de intervención.
2. Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
3. Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
1. Para obras de demolición: descripción fotográfica del edificio a demoler y justificación de la demolición

### **Artículo 233 Obras de edificación de nueva planta.**

Para la realización de obras de nueva planta se aportará proyecto suscrito por técnico competente, redactado con el grado de precisión necesario para que las obras puedan ser dirigidas por un técnico distinto del redactor y cuyo contenido se ajustará al Código Técnico de la Edificación,

Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas incluirán la justificación expresa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

**Artículo 234.- Obras de urbanización**

Los proyectos de obras de urbanización estarán suscritos por técnico competente y contendrán al menos la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las obras, incluyendo el cálculo de las dimensiones y materiales.
2. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
3. Planos de proyecto y de detalle, con expresión de las conexiones con las redes generales.
2. Mediciones y presupuesto.
5. Todos los documentos estarán redactados con el grado de precisión necesario para que las obras puedan ser dirigidas por un técnico distinto del redactor del proyecto.

**Artículo 235.- Actuaciones urbanísticas diversas.**

La documentación para solicitar licencia para actuaciones urbanísticas diversas contendrá al menos:

1. Plano de situación de las obras e instalaciones proyectadas, a escala 1/1000, realizado sobre los planos de este Plan Especial.
2. Descripción de la actuación a realizar y las medidas adoptadas para garantizar la seguridad, así como justificación del cumplimiento de la normativa técnica específica de aplicación a cada caso.
3. Croquis acotado de la actuación prevista indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de la obra y justificación del cumplimiento de las condiciones del Plan Especial.
4. Relación de materiales a utilizar.
5. Presupuesto.

**Según el alcance de la obra****Artículo 236.- Documentación para obras menores.**

Para la realización de obras menores no se exigirá la presentación de un proyecto técnico, pero los servicios técnicos municipales, en función de las características de la obra, podrán recabar todos o alguno de los siguientes documentos:

1. Plano de situación de las obras e instalaciones proyectadas a escala 1/1000, realizado sobre los planos de este Plan Especial.
2. Croquis acotado de la actuación prevista indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de la obra y justificación del cumplimiento de las condiciones del Plan Especial.
3. Relación de materiales a utilizar.
4. Presupuesto.
5. Firma del contratista.

**Artículo 237.- Documentación para obras mayores.**

Para la realización de obras mayores se exigirá la presentación de un proyecto suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente colegio oficial en su caso y ajustado a la normativa general de este documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela. Se presentarán los ejemplares necesarios para los organismos que deban informar con carácter preceptivo, en función de la especificidad de las obras o instalaciones proyectadas.

Con independencia de los requisitos técnicos y formales que deban cumplir los proyectos en función de las características de la obra o instalación a realizar, deberán incluir como documentos individualizados los siguientes:

1. Plano de situación de las obras e instalaciones proyectadas, a escala mínima 1/1000 sobre los planos del Plan Especial.
2. Memoria acreditativa del cumplimiento de las condiciones fijadas en el Plan Especial, con expresión detallada de las condiciones exigidas y su adecuado cumplimiento en el proyecto.

### **3. Subsección 2 Según la protección aplicable**

#### **Artículo 238.- Licencias en edificios sin protección.**

Para la solicitud de licencia urbanística en edificios no sometidos a protección en el Plan Especial, además de la documentación genérica que será exigible por el tipo y alcance de las obras a realizar, se aportará por el promotor la siguiente documentación:

1. Fotografías del estado actual de fachadas y accesos, perspectiva global del edificio o solar en la calle y patio de parcela.

#### **Artículo 239.- Licencias en edificios protegidos y elementos catalogados.**

Para la solicitud de licencia urbanística en edificios o elementos sometidos a algún nivel de protección en el Plan Especial, además de la documentación genérica que será exigible por el tipo y alcance de las obras a realizar, se aportará por el promotor la siguiente documentación:

1. Fotografías del estado actual de fachadas y accesos, núcleo de escaleras, detalle de cornisa y huecos, perspectiva global del edificio o solar en la calle y patio de parcela. En caso de Protección Estructural o Integral, además, fotografías interiores de distribución, sistemas constructivos y de las patologías constructivas que presente.
2. Planos de estado actual a escala adecuada, incluyendo plantas, alzados propios y compuestos con edificios colindantes y al menos una sección, plano de ocupación de parcela y cubiertas y detalle de sección de hueco.
3. Memoria descriptiva de la obra, con referencia del inmueble respecto al Plan Especial (Plano y ficha correspondiente), memoria histórica, memoria urbanística de cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, descripción del estado actual y del sistema constructivo (materiales, estructura, etc.) y memoria descriptiva y justificativa de la solución adoptada, con especificación de materiales y sistemas constructivos adoptados.
4. Composición de la integración resultante de la propuesta con su entorno.
5. Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con estos.

#### **Artículo 240.- Licencias en entornos de protección de BIC**

La solicitud de la licencia urbanística en entorno de BIC se presentará una copia de la documentación correspondiente en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

- Una fotografía del estado actual de la fachada, accesos, así como perspectiva global del edificio en la calle y patio de parcela y del edificio en relación con el entorno BIC
- Composición de la propuesta con su entorno en el que aparece el BIC.

### **Actos no constructivos**

#### **Artículo 241.- Actividades e instalaciones.**

Para la solicitud de licencia de actividad o instalaciones se aportará proyecto de actividad o instalaciones suscrito por técnico competente y que contendrá al menos la siguiente documentación:

1. Memoria descriptiva de la actividad o proceso productivo, el local de desarrollo, incidencia de la actividad sobre la salubridad y el medio ambiente, nivel de emisiones y riesgo de incendio u otros para personas y bienes. Se especificarán las medidas correctoras y el cálculo de ocupación y vías de evacuación, las condiciones de higiene, así como la maquinaria a instalar con indicación de potencia y características.
2. Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa general y sectorial aplicable.
3. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios, en su caso.
4. Planos de proyecto y de detalle con expresión de la situación conforme a los planos del Plan Especial, plantas, secciones y alzados en los que se señalen los usos a desarrollar en los locales, instalaciones y medidas correctoras, salidas de emergencia, compartimentaciones, alumbrados de emergencia y señalización, medidas de protección contra incendios y planos de cubierta o fachadas en los que se indique situación de las salidas de humos, gases y aire de máquinas acondicionadoras.
5. Mediciones y presupuesto.

**Artículo 242.- Primera ocupación de edificios e instalaciones.**

Para la solicitud de licencia urbanística de primera utilización de edificios e instalaciones se deberá aportar la documentación a que hace referencia el artículo 293.2.d) del RUCyL, a saber:

1. Certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras, suscrito por técnico competente.
2. Declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

El Ayuntamiento podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

**Artículo 243.- Agrupaciones y segregaciones de parcelas.**

Para la solicitud de licencia urbanística de agregación o segregación de parcelas se deberá aportar la documentación a que hace referencia el artículo 293.2.c) del RUCyL, a saber:

1. Plano de situación a escala mínima 1/1000 sobre los planos del Plan Especial.
2. Planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir o segregar y de las parcelas resultantes.
3. Justificación gráfica detallada de que la parcela a segregar en su caso se encuentra entre las sometidas al régimen excepcional de segregaciones del Plan Especial y de que la segregación cumple las condiciones de dicho régimen.
4. Descripción literal con expresión de superficies y linderos de las fincas iniciales y finales.

**Sección 4ª Competencia y Procedimiento****Artículo 244.- Régimen general.**

Las licencias urbanísticas se registrarán por el artículo 98 y siguientes de la LUCyL, por los artículos 288 y siguientes del RUCyL y por la legislación de régimen local y de procedimiento administrativo, que se dan por reproducidos. Las licencias se concederán de modo general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en el planeamiento.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria según el tipo de licencia, según se regula en el artículo 29 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan Especial.

**Artículo 245.- Tramitación.**

En el expediente de licencia deberá constar informe técnico y jurídico (artículo 99.1.b. de la LUCyL), por lo que la documentación presentada será informada por los servicios técnicos municipales o -de no existir éstos- por el servicio correspondiente de la Diputación Provincial y se recabarán igualmente los informes sectoriales necesarios en función del objeto de la licencia.

Cuando, además de la licencia urbanística, se precise licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas.

En todo caso el Ayuntamiento o la Diputación Provincial comprobarán que la documentación presentada cumple con lo establecido en este Plan Especial, tanto en su contenido como en sus determinaciones técnicas. Si existieran deficiencias subsanables, se notificará al interesado antes de finalizar el plazo de concesión de la licencia para que realice las modificaciones oportunas.

**Artículo 246.- Resolución.**

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

La notificación de la resolución se efectuará según lo prevenido en la legislación de procedimiento administrativo y se acompañará la correspondiente liquidación tributaria y un ejemplar del proyecto técnico debidamente diligenciado, que deberá permanecer en obra a disposición de los inspectores autorizados por el organismo competente.

Será requisito imprescindible en todas las obras disponer a pie de obra de copia autorizada de la

licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

**Artículo 247.- Otorgamiento.**

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.

Será nulo el otorgamiento de licencias, autorizaciones o permisos en precario, así como su sometimiento a condiciones contrarias a la ley y a los planes, normas y ordenanzas definitivamente aprobados.

**Artículo 248.- Denegación de licencia y recursos.**

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento de las normas, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud. En este caso cabrán los recursos establecidos por la legislación aplicable.

**Artículo 249.- Silencio administrativo.**

Si, transcurridos los plazos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo, no se hubiera notificado resolución expresa, se estará a lo dispuesto en dicha legislación, considerando la solicitud:

1. Denegada cuando el acto afecte a elementos catalogados, Bienes de Interés Cultural o al dominio público.
2. Otorgada en el resto.

Cuando se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo, y se ejecutaran las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística o de las determinaciones del planeamiento vigente.

## **CAPÍTULO 3. FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

### **Sección 1ª Protección del patrimonio edificado**

**Artículo 250.- Alcance y contenido.**

Además de las condiciones generales recogidas en la normativa que regulan la protección de la escena urbana desde el punto de vista del conjunto, del trazado y de los elementos e infraestructuras que pudieran degradarla, se establecen en este capítulo disposiciones con carácter general y preventivo, encaminadas a la protección del patrimonio edificatorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes instrumentos de protección, las actuaciones edificatorias se regularán transitoriamente por las disposiciones contenidas en este capítulo y en las correspondientes ordenanzas de edificación y uso del suelo.

**Artículo 251.- Conservación periódica de fachadas.**

La conservación periódica de fachadas será aplicable a toda la edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.), así como la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que -sin serlo- pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y cuente con la aprobación del organismo competente.

Estas determinaciones se aplicarán a cerramientos de parcela, medianerías y construcciones auxiliares de cualquier clase, cuando se considere constitutivo del ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada.

**Artículo 252.- Eliminación y atenuación de desajustes formales.**

En los edificios que resulten inadecuados o en conflicto con el entorno tradicional, podrán efectuarse actuaciones de adecuación estética (enfoscados, pintados, tratamiento de fachadas y cubiertas, etc.) o de sustitución de elementos (rejas, barandillas, chimeneas, etc.) para mejorar su integración formal. En el mismo sentido, se introducirán elementos vegetales y otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Estas operaciones podrán realizarse por iniciativa privada o a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

## **Sección 2ª Estado de ruina y órdenes de ejecución**

**Artículo 253.- Deber de conservación.**

Conforme establece el TRLS y el artículo 8 de la LUCyL y sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

1. Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o el planeamiento.
2. Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
3. Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del Plan Especial y la legislación sectorial.
4. Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

Análogamente, en aplicación del artículo 24 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre, los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro. Cuando estos no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria.

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del ayuntamiento o de los organismos habilitados al efecto.

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

3. Urbanizaciones:  
El propietario es responsable del mantenimiento de las acometidas en correcto estado de funcionamiento. En caso de urbanizaciones particulares, correrá de su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y los restantes elementos de la urbanización.
2. Construcciones:
  - a) Condiciones de seguridad:  
Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en



buen estado los elementos de protección contra caídas. Se asegurará que la cimentación y la estructura cumple su función resistente, defendiéndola de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad:

Se mantendrá el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones y se o plagas.

c) Condiciones de ornato público:

Las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento que resulten deteriorados.

4. Instalaciones y carteles:

Se aplicarán las condiciones del apartado anterior, con las peculiaridades de su naturaleza.

**Artículo 254.- Supuestos de declaración de ruina.**

Se declarará el estado ruinoso de las construcciones de conformidad en los supuestos de los artículos 107 y 108 de la LUCyL, tramitándose conforme a lo prescrito en el RUCyL.

1. Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer la condiciones las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
2. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso solo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

- Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y los bienes públicos. Entre estas medidas solo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
- El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas anteriormente, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

Es de cumplimiento el artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**Artículo 40 Declaración de Ruina**

*. Si a pesar de lo establecido en los artículos 24 y 32 llegase a iniciarse procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.*

*En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.*

*2. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.*

*3. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.*

Así mismo, son también de cumplimiento los artículos 88 y 89 del Decreto 37/2007, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio.

#### **Artículo 88. Expediente de declaración de ruina**

*1. El órgano competente para incoar un expediente de declaración de ruina que afecte a bienes inmuebles declarados de Interés Cultural o sujetos a un expediente incoado de declaración de Bien de Interés Cultural, notificará a la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la iniciación del procedimiento así como las resoluciones que en el mismo se adopten, debiendo adjuntar en cada caso copia de los informes técnicos que obren en el expediente.*

*2. La Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se tendrá por personada en el expediente de declaración de ruina a partir de la notificación de su apertura, pudiendo como parte interesada alegar lo que estime oportuno en cualquier momento del procedimiento.*

*3. La resolución que declare en ruina un inmueble de Interés Cultural declarado con la categoría de Monumento o Jardín Histórico sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación previo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.*

*4. En el supuesto de que la situación del inmueble incoado o declarado Bien de Interés Cultural, conlleve peligro inminente de daños a personas, el órgano competente para la declaración de ruina deberá comunicar inmediatamente la situación de ruina al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, el cual, previo informe técnico, dictará resolución que contenga las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del inmueble. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la resolución que se dicte.*

#### **Artículo 89. Demolición**

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

#### **Artículo 255.- Daños no reparables.**

Incurrir en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a dos tercios de la totalidad de los mimos entendiendo como elementos estructurales las partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente conocida.

La determinación de la extensión a que se refiere este artículo se llevará a cabo mediante:

1. El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
2. La porción de cada uno de los elementos que deber ser reconstruido expresado igualmente en forma porcentual.

Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el primer apartado.

#### **Artículo 256.- Definición de Habitabilidad**

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación.

#### **Artículo 257.- Procedimiento**

De acuerdo con el artículo 326 del RUCyL, la declaración de ruina se adoptará tras un expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados (propietarios y ocupantes y titulares de derechos reales) y al que pondrá fin

una resolución del Alcalde, en que se adoptará alguna de las siguientes decisiones.

1. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición si existiera peligro en la demora y lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
2. Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
3. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.
- 4.

**Artículo 258.- Ruina Inminente.**

La necesidad de instrucción del expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos de ruina inminente contemplados en el artículo 108 de la LUCyL, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
















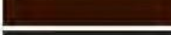
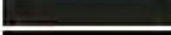














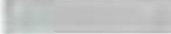

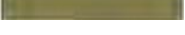
**Artículo 256.- Documentación para solicitud de expediente de ruina.**

Para la instancia de declaración de ruina se aportarán la siguiente documentación.

1. Datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita.
2. El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble.
3. La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión.
4. La relación de los titulares de los derechos reales sobre el inmueble si los hubiere.
5. Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble en su caso.
6. La solicitud debe ir acompañada de un certificado suscrito por técnico competente el cual debe contener:
  - a) Fotografías del estado actual de fachadas y accesos, núcleo de escaleras, detalle de cornisa y huecos, perspectiva global del edificio o solar en la calle, fotografías interiores de distribución, sistemas constructivos y de las patologías constructivas que presente.
  - b) Planos de estado actual a escala adecuada, incluyendo plantas alzados propios y compuestos con otros edificios colindantes y al menos una sección, plano de ocupación de la parcela y cubiertas y detalle de sección de hueco.
  - c) Memoria descriptiva y justificativa de la causa de declaración de ruina invocada, con referencia al inmueble respecto al Plan Especial, memoria histórica, memoria urbanística de cumplimiento con las determinaciones del planeamiento, descripción del estado actual y del sistema constructivo.
  - d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos con ellos.
  - e) Descripción y valoración de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19 del RUCyL justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo.
- f) Información sobre si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes para la permanencia de sus ocupantes, hasta que se adopte la resolución que proceda.

## ANEXO1. TABLA RAL

RAL 1000			RAL 7008	
RAL1001		RAL 4008	RAL 7009	
RAL1002		RAL 4009	RAL 7010	
RAL 1003		RAL 5000	RAL 7011	
RAL 1004		RAL 5001	RAL 7012	
RAL 1005		RAL 5002	RAL 7013	
RAL1006		RAL 5003	RAL 7015	
RAL1007		RAL 5004	RAL 7016	
RAL 1011		RAL 5005	RAL 7021	
RAL 1012		RAL 5007	RAL 7022	
RAL 1013		RAL 5008	RAL 7023	
RAL1014		RAL 5009	RAL 7024	
RAL1015		RAL 5010	RAL 7026	
RAL 1016		RAL 5011	RAL 7030	
RAL 1017		RAL 5012	RAL 7031	
RAL 1018		RAL 5013	RAL 7032	
RAL1019		RAL 5014	RAL 7033	
RAL1020		RAL 5015	RAL 7034	
RAL 1021		RAL 5017	RAL 7035	
RAL1023		RAL 5018	RAL 7036	
RAL 1024		RAL 5019	RAL 7037	
RAL 1027		RAL 5020	RAL 7038	
RAL 1028		RAL 5021	RAL 7039	
RAL 1032		RAL 6022	RAL 7040	
RAL1033		RAL 5024	RAL 7042	
RAL1034		RAL 6000	RAL 7043	
RAL 2000		RAL 6001	RAL 7044	
RAL 2001		RAL 6002	RAL 7045	
RAL 2002		RAL 6003	RAL 7046	
RAL2003		RAL 6004	RAL 7047	
RAL2004		RAL 6005	RAL 8000	
RAL 2008		RAL 6006	RAL 8001	
RAL2009		RAL 8007	RAL 8002	

RAL 2010		RAL6008		RAt 8003	
RAL2011		RAL 6009		RAL 8004	
RAL 2012		RAL6010		RAL 8007	
RAL 3000		RAL 6011		RAL8008	
RAL3001		RAL6012		RAh. 8011	
RAL3002		RAL6013		RAL8012	
RAL3003		RAL 6014		RAe 8014	
RAL 3004		RAL6015		RAL 8015	
RAL 3005		RAL 0016		RAL8018	
RAL3007		RAL 6017		RA8017	
RAL3008		RAL6018		RAL8019	
RAL3011		RAL 0019		RAL 8022	
RAL3012		RAL6020		RAh. 8023	
RAL 3013		RAL 0021		RAL8024	
RAL3014		RAL6022		RAL 8025	
RAL 3015		RAL 6024		RAL 8028	
RAL 3016		RAL 60;75		RAL9001	
RAL3017		RAL6026		RAt 9002	
RAL 3018		RAL 6027		RAL9003	
RAL3020		RAL6028		RAII. gOQ4	
RAL 3022		RAL 6029		RAt 9005	
RAL 3027		RAL 6032		RAL 9008	
RAL 3031		RAL7000		RAL9007	
RAL 4001		RAL 7001		RAL 9010	
RAL4002		RAL 7002		RAL9011	
RAL 4003		RAL7000		RAL9016	
RAL4004		RAL 7004		RAL 9017	
RAL 4005		RAL 7005		RAL9018	
RAL 4008		RAL 7008			

León Julio 2016



El Arquitecto

Cristina Gutiérrez Pérez