

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADERUELO (SEGOVIA)

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art. 1.	Objeto de estas Normas	1
Art. 2.	Interpretación de las Normas Urbanísticas	2
Art. 3.	Carácter vinculante de las Normas Urbanísticas	2
Art. 4.	Publicidad de las Normas	2
Art. 5.	Conocimiento obligado de las Normas	3

CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art. 6.	Ámbito Temporal	4
Art. 7.	Ámbito Territorial	4

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art. 8.	Instrumentos subordinados de planeamiento	5
Art. 9.	Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico	5
Art. 10.	Planes Parciales	5
Art. 11.	Estudios de Detalle	7
Art. 12.	Planes Especiales	8

CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art. 13.	Concepto y modalidad de gestión urbanística	9
Art. 14.	Unidades de Actuación	9
Art. 15.	Sistemas de Actuación	10
Art. 16.	Parcelaciones	10

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 17. Clasificación del suelo en clases según su régimen jurídico	12
Art. 18. Suelo Urbano	12
Art. 19. Categorías de Suelo Urbano	12
Art. 20. Solar	13
Art. 21. Suelo Urbanizable	13
Art. 22. Categorías de Suelo Urbanizable	14
Art. 23. Suelo Rústico	14
Art. 24. Categorías de Suelo Rústico	14
Art. 25. Derechos en suelo urbano	15
Art. 26. Deberes y limitaciones en suelo urbano	15
Art. 27. Derechos en suelo urbanizable	16
Art. 28. Deberes y limitaciones en suelo urbanizable	17
Art. 29. Deberes de uso y conservación	17
Art. 30. Deberes de adaptación al ambiente	17
Art. 31. Derechos en suelo rústico	18
Art. 32. Deberes y limitaciones en suelo rústico	19

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LOS PROYECTOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 33. Finalidad de los Proyectos de Urbanización	20
Art. 34. Contenido de los Proyectos de Urbanización	20
Art. 35. Documentación de los Proyectos de Urbanización	21
Art. 36. Red Viaria	21
Art. 37. Red de Abastecimiento y Distribución de Agua	22
Art. 38. Red de Evacuación de Aguas	23
Art. 39. Depuración	24
Art. 40. Red de Distribución de Energía Eléctrica	24
Art. 41. Red de Alumbrado Público	25
Art. 42. Coste de las Obras de Urbanización	25
Art. 43. Normas generales previas a la expedición de licencia de obras	26
Art. 44. Normativa de ejecución de las obras	26
Art. 45. Cesiones obligatorias	27

TÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I. DEFINICIONES

Art. 46. Significados	28
Art. 47. Conceptos	28
Art. 48. Alineaciones	28
Art. 49. Rasantes	30
Art. 50. Alturas	31
Art. 51. Superficies	31
Art. 52. Edificabilidad	32
Art. 53. Edificios	32

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 54. Actos sujetos a licencia urbanística	37
Art. 55. Solicitud	38
Art. 56. Pago de derechos	38
Art. 57. Plazos de ejercicio	38
Art. 58. Protección de la legalidad	39

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VÍA PÚBLICA

Art. 59. Cimentación	40
Art. 60. Desperfectos en servicio público	40
Art. 61. Materiales de fachada	40

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN E HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 62. Aplicación	41
Art. 63. Medición de Alturas	41
Art. 64. Construcciones permitidas por encima de la altura	41
Art. 65. Sótanos y Semisótanos	42
Art. 66. Entreplantas	43
Art. 67. Edificabilidad	43
Art. 68. Patios de manzana	44
Art. 69. Patios cerrados	44
Art. 70. Patios abiertos	45
Art. 71. Patios ingleses	45
Art. 72. Patios Mancomunados	45
Art. 73. Cubierta en patios de parcela	46
Art. 74. Chimeneas de ventilación	46
Art. 75. Condiciones de los locales	47
Art. 76. Portales	47
Art. 77. Escaleras y Rampas	48
Art. 78. Entrantes, Salientes y Vuelos	48
Art. 79. Cuerpos volados abiertos o cerrados	49
Art. 80. Balcones, Cornisas y Aleros	49
Art. 81. Portadas, Escaparates y Vitrinas	50
Art. 82. Marquesinas, Toldos, Muestras y Banderines	50
Art. 83. Vallados	50
Art. 84. Protecciones	51
Art. 85. Aislamientos	51
Art. 86. Servicios	51
Art. 87. Calefacción, Acondicionamiento de aire, Agua caliente, Gas, Teléfono, Antenas de televisión, etc.	51
Art. 88. Servicio de cartería	52
Art. 89. Señalización de fincas	52
Art. 90. Servidumbres urbanas	52
Art. 91. Condiciones de las instalaciones	52
Art. 92. Conservación de urbanizaciones y espacios libres	52
Art. 93. Obras en edificios existentes	53
Art. 94. Obras de conservación de edificios	53

Art. 95. Derribos	54
Art. 96. Apeos	54
Art. 97. Vallado de obras	55

TÍTULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 98. Usos considerados	56
Art. 99. Calificación de los usos del suelo	56

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

Art. 100. Definición y categorías	57
Art. 101. Condiciones generales	57
Art. 102. Usos tolerados en edificios de vivienda	59
Art. 103. Divergencias entre las presentes Normas Urbanísticas y la legislación de viviendas protegidas	61

CAPÍTULO III. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 104. Definición	62
Art. 105. Categorías	62
Art. 106. Situaciones	62
Art. 107. Obligaciones generales	63
Art. 108. Número de vehículos autorizados	63
Art. 109. Altura	63
Art. 110. Accesos	63
Art. 111. Condiciones constructivas	64
Art. 112. Ventilación	64
Art. 113. Usos permitidos	65
Art. 114. Usos prohibidos	65
Art. 115. Acceso y estancia de vehículos	65
Art. 116. Equipamiento	65

CAPÍTULO IV. USO DOTACIONAL

Art. 117. Definición y calificación	66
Art. 118. Condiciones generales	66
Art. 119. Equipamiento Administrativo	66
Art. 120. Equipamiento Asistencial	67
Art. 121. Equipamiento Comercial	67
Art. 122. Equipamiento Cultural	68
Art. 123. Equipamiento Deportivo	68
Art. 124. Equipamiento Escolar	68
Art. 125. Equipamiento Hotelero y de Servicios	69
Art. 126. Equipamiento Religioso	69
Art. 127. Espectáculos y Salas de Reunión	69

CAPÍTULO V. USO INDUSTRIAL

Art. 128. Definición	70
Art. 129. Categorías	70
Art. 130. Condiciones generales	71
Art. 131. Estaciones de Servicio y Surtidores de gasolina	72

CAPÍTULO VI. USO DE ALMACENES

Art. 132. Definición	73
Art. 133. Condiciones generales	73

CAPÍTULO VII. USO AGROPECUARIO

Art. 134. Definición y clasificación	74
Art. 135. Condiciones generales	74

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL 1

Art. 136. Definición	75
Art. 137. Condiciones de Parcelación	75
Art. 138. Edificabilidad máxima	75
Art. 139. Ocupación máxima de parcela neta	75
Art. 140. Alineaciones	76
Art. 141. Retranqueos	76
Art. 142. Fondo máximo edificable	76
Art. 143. Altura máxima de la edificación	76
Art. 144. Condiciones de la edificación	77
Art. 145. Espacios libres privados	78
Art. 146. Usos permitidos	78
Art. 147. Usos prohibidos	78
Art. 148. Situación de la edificación existente	78

CAPÍTULO II. RESIDENCIAL 2

Art. 149. Definición	79
Art. 150. Condiciones de Parcelación	79
Art. 151. Edificabilidad máxima	79
Art. 152. Ocupación máxima de parcela neta	79
Art. 153. Alineaciones	79
Art. 154. Retranqueos	79
Art. 155. Fondo máximo edificable	80
Art. 156. Altura máxima de la edificación	80

Art. 157. Condiciones de la edificación	80
Art. 158. Espacios libres privados	81
Art. 159. Usos permitidos	81
Art. 160. Usos prohibidos	81

CAPÍTULO III. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 161. Definición	82
Art. 162. Condiciones de Parcelación	82
Art. 163. Edificabilidad máxima	82
Art. 164. Alineaciones	82
Art. 165. Retranqueos	82
Art. 166. Fondo máximo edificable	83
Art. 167. Ocupación máxima de parcela neta	83
Art. 168. Altura máxima de la edificación	83
Art. 169. Condiciones de la edificación	83
Art. 170. Espacios libres	84
Art. 171. Usos permitidos	84
Art. 172. Usos prohibidos	84

CAPÍTULO IV. ZONAS VERDES

Art. 173. Definición	85
Art. 174. Condiciones generales	85
Art. 175. Usos permitidos	85
Art. 176. Usos prohibidos	85

CAPÍTULO V. SUELO INDUSTRIAL

Art. 177. Definición	86
Art. 178. Condiciones de Parcelación	86
Art. 179. Edificabilidad máxima	86
Art. 180. Ocupación máxima de parcela	86
Art. 181. Alineaciones	86
Art. 182. Retranqueos	86
Art. 183. Altura máxima de la edificación	87
Art. 184. Condiciones de la edificación	87
Art. 185. Espacios libres privados	87
Art. 186. Usos permitidos	87
Art. 187. Usos prohibidos	88

TÍTULO OCTAVO. DELIMITACION, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACION DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO DE LA VILLA DE MADERUELO

Art. 188. Delimitación y Superficie	89
Art. 189. Objetivos y criterios de actuación	90

TÍTULO NOVENO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I. SECTOR A (S.A)

Art. 190. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo	93
Art. 191. Planeamiento de desarrollo	93
Art. 192. Condiciones de parcelación y de edificación	93
Art. 193. Delimitación de unidades de actuación	96

CAPÍTULO II. SECTOR B (S.B)

Art. 194. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo	97
Art. 195. Planeamiento de desarrollo	97
Art. 196. Superficie mínima para la delimitación de unidades de actuación	97
Art. 197. Condiciones de la edificación	98

TÍTULO DÉCIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPÍTULO I. SECTOR 1 (S.1)

Art. 198. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo	99
Art. 199. Planeamiento de desarrollo	99
Art. 200. Superficie mínima para la delimitación de unidades de actuación	99
Art. 201. Condiciones de la edificación	100

CAPÍTULO II. SECTOR 2 (S.2)

Art. 202. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo	101
Art. 203. Planeamiento de desarrollo	101
Art. 204. Superficie mínima para la delimitación de unidades de actuación	101
Art. 205. Condiciones de la edificación	102

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 206. Definición	103
Art. 207. Condiciones de Parcelación	103
Art. 208. Definición de Núcleo de Población	104
Art. 209. Autorización de usos en Suelo Rústico	105
Art. 210. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar	106
Art. 211. Condiciones de las instalaciones y construcciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general	106

CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO COMÚN

Art. 212. Definición	107
Art. 213. Usos permitidos	107
Art. 214. Usos sujetos a autorización	107
Art. 215. Condiciones de edificación de los usos permitidos o sujetos a autorización, excepto vivienda unifamiliar	108

CAPÍTULO III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 216. Definición	110
Art. 217. Usos permitidos y usos prohibidos	110

CAPÍTULO IV. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL

Art. 218. Definición	111
Art. 219. Usos permitidos	111
Art. 220. Usos sujetos a autorización	111
Art. 221. Usos prohibidos	113
Art. 222. Condiciones para la realización de nuevas construcciones e instalaciones, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes en suelo rústico con protección natural	113
Art. 223. Condiciones específicas para el suelo rústico con protección natural	114

CAPÍTULO V. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO

Art. 224. Definición	115
Art. 225. Usos permitidos	115
Art. 226. Usos sujetos a autorización	115
Art. 227. Usos prohibidos	115
Art. 228. Condiciones específicas para el suelo rústico de entorno urbano	115

CAPÍTULO VI. EDIFICIOS Y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO

Art. 229. Definición	116
Art. 230. Edificios y Conjuntos objeto de protección especial	116
Art. 231. Condiciones de Protección	117

TÍTULO DUODÉCIMO. NORMATIVA ESPECIAL

Art. 232. Definición	118
Art. 232. Ley y Reglamento de Carreteras	118
Art. 234. Normas Urbanísticas reguladoras del sistema General ferroviario	119
Art. 235. Legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna	123
Art. 236. Legislación de vías pecuarias	124
Art. 237. Legislación referente a la líneas de energía eléctrica	124
Art. 238. Normativa de Protección de Elementos de Interés Arqueológico	124
Art. 239. Normativa de Protección de Escudos, Emblemas, Piedras Heráldicas, Rollos de Justicia, Cruces De Término y piezas similares de Interés Histórico Artístico	127

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADERUELO (SEGOVIA)**NORMAS URBANÍSTICAS****TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I. ALCANCE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES****Art. 1. Objeto de estas Normas**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales tienen como principal objeto la ordenación general del término municipal de Maderuelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación, con la finalidad de resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se derivan de las características específicas de este municipio.

Además, estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes objetivos:

- La mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria.
- La protección del medio ambiente.
- La protección del patrimonio cultural.
- La mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.
- El reparto equitativo de los beneficios y cargas de la actividad urbanística.

Fuera del ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo, en Suelo Urbano Consolidado las Normas contienen la ordenación detallada del mismo así como la calificación de las parcelas, entendiéndose como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

En Suelo Urbano No Consolidado las Normas delimitan los Sectores en los que se divide esta categoría de suelo, fijando su Aprovechamiento Medio máximo y estableciendo las determinaciones de ordenación detallada en un sector y el trazado de las vías públicas mínimas y las ordenanzas de aplicación para las parcelas edificables en el resto.

En Suelo Urbanizable Delimitado las Normas delimitan los Sectores en los que se divide esta categoría de suelo, fijando su Aprovechamiento Medio máximo y estableciendo las dotaciones urbanísticas incluidas en cada uno de ellos.

En suelo Rústico, las Normas señalan las normas de protección que proceden en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

Art. 2. Interpretación de las Normas Urbanísticas

Corresponde al Ayuntamiento la facultad de interpretar las presentes Normas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de los recursos administrativos y jurisdiccionales procedentes.

Caso de contradicción entre la Normativa Urbanística y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenido en la Normativa Urbanística. Si la contradicción residiera en la calificación urbanística del suelo, debe predominar la grafía de los planos. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala más ampliada prevalecerá sobre el de menor ampliación.

No se estimará que existe modificación de las Normas Urbanísticas cuando, al ser desarrolladas las Unidades de Actuación, se interpreten las determinaciones de aquellas mediante el reajuste del trazado de redes viarias y de servicios para adaptarlas al terreno y, en su caso, de alineaciones y rasantes o de precisión de límites de las diversas zonas.

Art. 3. Carácter vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales

Las determinaciones de estas Normas serán vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de que prevalezcan, en su caso, los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

Art. 4. Publicidad de las Normas

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales deberá publicarse en los

Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, correspondiendo esta obligación a la Administración competente para dicha aprobación. Como anexo al acuerdo, en el Boletín Oficial de la Provincia se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo. Asimismo se publicará una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

Art. 5. Conocimiento obligado de las Normas

Todo promotor de edificación o urbanización o técnico responsable de las mismas, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas Urbanísticas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**Art. 6. Ámbito Temporal**

De acuerdo con el artículo 60 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos que se establecen en el artículo 61 de la misma Ley.

Estas Normas Urbanísticas tendrán vigencia indefinida. No obstante, la administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 7. Ámbito Territorial

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales clasifican todo el suelo del término municipal de Maderuelo en alguna de las siguientes clases:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Además, dentro de cada una de las tres clases de suelo, las Normas distinguen las siguientes categorías:

Categorías de Suelo Urbano

Suelo Urbano Consolidado
Suelo Urbano No Consolidado

Categorías de Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable Delimitado

Categorías de Suelo Rústico

Suelo Rústico Común
Suelo Rústico de Entorno Urbano
Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
Suelo Rústico con Protección Cultural
Suelo Rústico con Protección Natural

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CAPÍTULO I. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art. 8. Instrumentos subordinados de planeamiento

Las presentes Normas Urbanísticas se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de:

- Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo en el ámbito delimitado en estas Normas Urbanísticas.
- Estudios de Detalle en suelo urbano fuera del ámbito del Plan Especial.
- Planes Parciales en suelo urbanizable.

Art. 9. Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico

El planeamiento de desarrollo de estas Normas Urbanísticas Municipales podrá ser elaborado por el Ayuntamiento y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las Administraciones públicas.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto a lo aprobado inicialmente.

La aprobación definitiva del Plan Especial previsto en estas Normas Urbanísticas y de los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado, corresponde a la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 10. Planes Parciales

1.- Objeto

Los Planes Parciales tienen por objeto, en los Sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación

detallada, o bien modificar o completar la que ya hubieran establecido las Normas Urbanísticas Municipales en su caso.

Los Planes Parciales no podrán aprobarse hasta que hayan entrado en vigor las presentes Normas Urbanísticas Municipales y tampoco podrán modificar la ordenación general establecida por éstas. Las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

2.- Determinaciones

Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

3.- Documentación

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones
- Planos de Información
- Planos de Proyecto
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico Financiero

El contenido de cada uno de estos documentos se ajustará a lo especificado en el Reglamento de Planeamiento vigente.

Además de los documentos citados, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un Anexo a la Memoria del Plan con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellido y dirección
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 del vigente Reglamento de Planeamiento

Art. 11. Estudios de Detalle

1.- Objeto

Los Estudios de Detalle tienen por objeto:

- En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por las Normas Urbanísticas Municipales, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- En sectores de suelo no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubieran ya establecido estas Normas Urbanísticas municipales.

Los Estudios de Detalle no podrán aprobarse hasta que hayan entrado en vigor las presentes Normas Urbanísticas y tampoco podrán modificar la ordenación general establecida por éstas. Las modificaciones que introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida deberán justificarse adecuadamente.

2.- Determinaciones

Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

3.- Documentación

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas y de las que se obtengan en el Estudio de Detalle.
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Art. 12. Planes Especiales

1.- Objeto

El Plan Especial tiene por objeto desarrollar y completar las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales, a fin de proteger el ámbito de la zona incluida dentro de la Declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico a favor de la Villa de Maderuelo (Segovia), recogida en el Decreto 281/1993, de 18 de Noviembre.

2.- Determinaciones

El Plan Especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del municipio.

Además, el Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo contendrá las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle y las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

3.- Documentación

El Plan Especial del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo contendrá la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial.
- Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- Ordenanzas.
- Normas de Protección.
- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- Estudio Económico y Financiero.
- Catálogo.

CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**Art. 13. Concepto y modalidad de gestión urbanística**

La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en la Legislación Urbanística para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Art. 14. Unidades de Actuación

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

La delimitación de las unidades de actuación se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse según lo previsto en el artículo 58.3.b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Las unidades se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

- Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

- En suelo urbano no consolidado las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Art. 15. Sistemas de Actuación

Las actuaciones integradas se desarrollarán por el sistema que se define en estas Normas para cada caso.

Art. 16. Parcelaciones

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas Urbanísticas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o en el supuesto de que edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

- En suelo rústico en ningún caso.
- En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la

ordenación detallada de los terrenos.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO**Art. 17. Clasificación del suelo en clases según su régimen jurídico**

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales clasifican todo el territorio incluido en el término municipal de Maderuelo en alguna de las siguientes clases:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo Rústico

Art. 18. Suelo Urbano

Tienen la condición de Suelo Urbano:

- Los terrenos que aparecen clasificados como Suelo Urbano en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C de estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Los terrenos que lleguen a urbanizarse conforme a estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 19. Categorías de Suelo Urbano

En suelo urbano, las Presentes Normas Urbanísticas Municipales distinguen las siguientes categorías:

1. Suelo Urbano Consolidado

Tienen la condición de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen clasificados como tales en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado" de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano Consolidado está constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas, así como por los terrenos que pueden alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

2. Suelo Urbano No Consolidado

Tienen la condición de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen clasificados como tales en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado" de estas Normas Urbanísticas Municipales.

El Suelo Urbano No Consolidado está constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano de acuerdo con los criterios de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y que a efectos de su consolidación se han agrupado en ámbitos denominados sectores.

Art. 20. Solar

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquellas, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme a estas Normas Urbanísticas, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

Art. 21. Suelo Urbanizable

Tienen la condición de suelo urbanizable los terrenos que aparecen clasificados como suelo urbanizable en los Planos N° 3.A, 3.B y 3.C de estas Normas Urbanísticas Municipales y corresponden a los terrenos que no han sido considerados como suelo urbano o como suelo rústico.

Art. 22. Categorías de Suelo Urbanizable

Estas Normas Urbanísticas Municipales sólo contemplan la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado para el suelo urbanizable.

Art. 23. Suelo Rústico

Tienen la condición de suelo rústico los terrenos que aparecen clasificados como tales en los Planos N° 2, 3.A, 3.B y 3.C de estas Normas Urbanísticas Municipales y que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial.
- Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales y productivos, entendiéndose incluidos los valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Los terrenos que estas Normas Urbanísticas clasifican como tales por considerarlos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 24. Categorías de suelo rústico

En el suelo rústico, estas Normas Urbanísticas distinguen las siguientes categorías:

- Suelo rústico común
- Suelo rústico de entorno urbano
- Suelo rústico con protección de infraestructuras
- Suelo rústico con protección cultural
- Suelo rústico con protección natural

Art. 25. Derechos en suelo urbano

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tienen el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establecen la legislación urbanística y las presentes Normas Urbanísticas.

A tal efecto, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por estas Normas Urbanísticas y que será:

- En suelo urbano consolidado el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.
- En el suelo urbano no consolidado el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Art. 26. Deberes y limitaciones en suelo urbano

En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en las Normas Urbanísticas. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen estas Normas y la licencia urbanística.

En suelo urbano no consolidado los propietarios deberán:

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso,

- ejecutar las obras correspondientes.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
 - Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

Art. 27. Derechos en suelo urbanizable

En suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada establecida en estas Normas Urbanísticas, los propietarios tendrán derecho:

- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos definidos para el suelo urbano no consolidado, si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
- En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica. Excepcionalmente podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en estas Normas Urbanísticas, que habrán de cesar, con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. La autorización se tramitará según el procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Art. 28. Deberes y limitaciones en suelo urbanizable

En suelo urbanizable delimitado, los propietarios tendrán la obligación de cumplir los deberes definidos en estas Normas Urbanísticas Municipales y en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbano no consolidado, en las mismas condiciones, pero los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en estas Normas.

Art. 29. Deberes de uso y conservación

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

- Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.
- Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
- 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 sectorial.
- Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, con salvedades que figuran en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 30. Deberes de adaptación al ambiente

El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su ambiente. A tal efecto, además de las condiciones establecidas para cada clase y categoría de suelo, se establecen con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

- Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes,

- y asimismo los elementos de cualquier tipo destinados a la seguridad, la publicidad y la decoración, deberán ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.
- En áreas de manifiesto valor natural o cultural, en especial en el interior o en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la reforma rehabilitación o ampliación de las existentes, o las instalaciones de suministro de servicios, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto se exigirá que todas ellas armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.
 - En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación ni cualquier otro uso del suelo que resulte incompatible con tales riesgos.

Art. 31. Derechos en suelo rústico

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

En suelo rústico podrán autorizarse algunos usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la misma Ley para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Los usos excepcionales en suelo rústico se definen, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para cada categoría de suelo rústico como usos permitidos, usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma y usos prohibidos.

Art. 32. Deberes y limitaciones en suelo rústico

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

En el suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de los servicios urbanos o la formación de nuevos núcleos de población.

En suelo rústico no se permitirá que los cierres de parcela se sitúen a menos de 4,50 metros del eje de los caminos, cañadas y demás vías públicas, ni a menos de 1,00 metros de las cunetas en el caso de que éstas existan, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

TÍTULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LOS PROYECTOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**Art. 33. Finalidad de los Proyectos de Urbanización**

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir, técnica y económicamente, las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de proyectos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

Art. 34. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización serán:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Además de las obras citadas, se incluirán en los Proyectos de Urbanización otros servicios urbanísticos que hayan de ser objeto de utilización en un período inferior a cuatro años a partir de la recepción definitiva de las obras.

Dentro del período de cuatro años citado, no se concederán

licencias para la instalación de nuevos servicios en cuanto afecten a las obras de urbanización ejecutadas.

Como ejemplo de servicios urbanísticos no especificados anteriormente, se citan los servicios de:

- Evacuación de residuos
- Redes generales de distribución de gas
- Red general de calefacción comunal
- Líneas telefónicas
- Galerías de servicios
- Transportes especiales, etc.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Art. 35. Documentación de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuestos

No será necesaria la formulación del pliego de cláusulas económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Art. 36. Red Viaria

El Proyecto de Urbanización contemplará la totalidad de las obras de calzadas y aceras necesarias para el establecimiento de la red viaria, de manera que ésta reúna las condiciones establecidas en la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras en Castilla y León y las que figuran a continuación:

a) Se considerarán las siguientes anchuras mínimas en metros:

Tipo de Vía	Calzada	Acera	Total
Carreteras + Protección en cercanías de población			25
Carreteras de acceso y travesías	9	1,5+1,5	12
Distribuidores interiores Viario secundario en Suelo Urbanizable	7	1,0+1,0	9
Otras calles	6	1,0+1,0	8

- b) Los fondos de saco no podrán ser de longitud superior a cien metros y deberán resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos pesados a efectos de protección contra incendios.

Art. 37. Red de Abastecimiento y Distribución de Agua

- 1°. Normativa a cumplir:
 - R.D. 928/1979 sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al Consumo Humano.
 - NTE/IFA. Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería (Abastecimiento)
 - NBE/CPI/96 de Protección Contra Incendios en los Edificios.
- 2°. Consumo medio para el cálculo de la Red.
 - Zonas residenciales: El consumo medio considerado será de Trescientos litros por habitante y día (300 l/hab/día). El número de habitantes se obtendrá de la suma de los habitantes de hecho más el número de los habitantes estacionales incrementado en un diez por ciento (10%), considerando la equivalencia para usos no residenciales.
 - Zonas industriales: El consumo medio considerado será de tres litros por segundo y habitante (3 l/seg/hab).
- 3°. Presión mínima: Será de dos atmósferas (2 atm.)
- 4°. Capacidad mínima del depósito de abastecimiento: Un día punta.
- 5°. Hidrantes de incendios:

Se colocarán de tipo ochenta milímetros (80 mm.) como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia máxima entre ellos de doscientos metros (200 m.); su red de alimentación será capaz de admitir un

caudal mínimo de quinientos litros por minuto (500 l/min) durante dos horas.

- 6°. Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de otras conducciones un mínimo de veinte centímetros (20 cm.) y quedarán siempre por encima de la red de alcantarillado.

Art. 38. Red de Evacuación de Aguas

- 1°. Materiales:
Los materiales empleados en la Red de Evacuación de Aguas satisfarán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento del MOPTMA y se acreditará el cumplimiento de la correspondiente normativa de calidad. Se usarán juntas estancas y flexibles.
- 2°. Secciones mínimas y pendiente mínima:
 - Colectores generales: Cuarenta centímetros (40 cm.)
 - Alcantarillas de distribución: Treinta centímetros (30 cm.)
 - Acometidas domiciliarias: Ciento cincuenta milímetros (150 mm.)

La pendiente mínima será del uno coma veinticinco por ciento (1,25%), equivalente a un descenso de un metro cada ochenta.
- 3°. Velocidad de cálculo:
Máxima de tres metros por segundo (3 m/seg) y mínima de medio metro por segundo (0,5 m/seg).
- 4°. Trazado:
La tubería deberá estar enterrada siguiendo el trazado de la red viaria y los espacio libres públicos urbanos. En zonas de previsible tráfico rodado se enterrará un mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m.). En cualquier caso, la red de alcantarillado quedará siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua.
- 5°. Pozos de registro:
Se colocarán en todos los cambios de alineación o rasante y al comienzo de todas las líneas de alcantarillado. La distancia mínima entre pozos será de cien metros (100 m.) y la profundidad máxima de un pozo de resalto, cuando sea necesario, será de dos metros y medio (2,50 m.).
- 6°. Aguas pluviales:
Si se opta por una red unitaria, éstas descargarán directamente en la alcantarilla a través de un imbornal

(conectándose rejilla de toma y tubería a través de pozos de registro). En todos los puntos bajos de la red viaria se colocarán imbornales con una distancia mínima entre ellos de doscientos metros (200 m.) si están colocados en ambos lados de la calzada y de cien metros (100 m.) si se colocan en un solo lado.

Art. 39. Depuración

- 1°. Todo núcleo de población, polígono industrial o ganadero, urbanización o complejo turístico de nueva creación garantizarán en su planeamiento la correcta depuración unificada de sus aguas residuales de forma que la DBO5 del efluente no supere los veinticinco miligramos por litro (25 mg/l), y el número más probable de coliformes no supere los cinco mil por cada cien centímetros cúbicos (5000/100 cm³). Para garantizar la correcta depuración de las aguas y facilitar esta operación se recomienda la formación de comunidades de municipios para abaratar el coste.
- 2°. Asimismo, toda instalación industrial, comercial, ganadera o residencial de nueva creación que, por su carácter aislado, justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, debe garantizar en el proyecto técnico presentado para su aprobación la correcta depuración de sus aguas residuales con las condiciones de vertido precitadas.
- 3°. Se prohíben expresamente los pozos negros, estancos o filtrantes.

Art. 40. Red de Distribución de Energía Eléctrica

- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con los reglamentos electrotécnicos vigentes, en todo caso, las instalaciones MIBT10 y los de la Compañía suministradora.
- El tendido de cables será subterráneo, cualquiera que sea la tensión correspondiente.

Art. 41. Red de Alumbrado Público

- 1.- Tipos de vías a efectos de iluminación:

- 1°. Vías de tránsito. Aquellas por las que discurre el tráfico intermunicipal, normalmente las travesías de las carreteras.
- 2°. Vías y espacios públicos principales. Aquellas zonas de suelo urbano en las que se desarrollarán actividades de paseo, comerciales y representativas o que soporten tráfico municipal importante.
- 3°. Resto de las vías.

2.- Condiciones de la Red.

Tipo de Vía	1	2	3
Iluminancia	30 Lux	15 Lux	5 Lux
Factor de uniformidad media de la iluminan	0,35	0,35	0,35
Índice de limitación del Deslumbramiento	6	5	-----
Tipo de luminaria	cut/off	cut/off noncut/off	semicut/off non cut/off

3.- La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduales.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como las salidas de los edificios públicos quedarán iluminados con el nivel de espacios relevantes.

Art. 42. Coste de las Obras de Urbanización

En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios de suelo incluido dentro de una unidad de actuación, se comprenden los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en el planeamiento y en los proyectos y sean de interés para la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaran los

servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del planeamiento.
- El coste de los planes parciales, estudios de detalle y proyectos de urbanización y de los gastos originados por la compensación y reparcelación.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Art. 43. Normas generales previas a la expedición de licencia de obras

- El promotor justificará, como requisito previo a la expedición de la licencia de obras de urbanización, haber hecho efectivo en el Ayuntamiento el importe de los derechos y tasas establecidos en las vigentes Ordenanzas Municipales de tipo fiscal.
- Será requisito indispensable, previo a la expedición de la licencia de obras de urbanización, la presentación e incorporación al proyecto del Plan y plazos definitivos de ejecución de las obras.

Art. 44. Normativa de ejecución de las obras

- El promotor no podrá dar comienzo a las obras de urbanización si no se encuentra en posesión de la correspondiente licencia municipal.
- En el lugar de las obras deberá conservarse, a disposición de la inspección municipal, la licencia de obras de la urbanización, una copia oficial del proyecto aprobado y un libro de obra.
- Cualquier alteración no autorizada de las obras contenidas en el proyecto aprobado dará lugar a la suspensión inmediata de los trabajos, a la rectificación de las variaciones introducidas y, en último grado, a la anulación de la validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas, con la pérdida de la garantía, caso de reiterada oposición, por parte del promotor, a ajustarse a las prescripciones establecidas.

Art. 45. Cesiones obligatorias

La formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias libres de cargas y gravámenes deberá tener lugar con

anterioridad a la fecha en que se realice la primera de las recepciones provisionales.

El acta o documento justificativo del cumplimiento de este requisito, si no constara en el proyecto aprobado, deberá acompañarse a la primera solicitud de recepción provisional, sin cuyo requisito no se dará a ésta el trámite precedente.

TÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I. DEFINICIONES****Art. 46. Significados**

A efectos de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Art. 47. Conceptos

Por el contrario, siempre que con motivo de la ampliación de las presentes Normas deba utilizarse un concepto, éste vendrá expresado con referencia a los términos definidos en los artículos siguientes.

Art. 48. Alineaciones

Son las líneas que separan, sobre el terreno, dos usos diferentes. Se distinguen los siguientes tipos:

1.- Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes y espacios libres de uso público interiores y exteriores.

2.- Alineaciones oficiales

Son las que se definen en las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como en los Planes Parciales y Estudios de Detalle que las desarrollen.

Estas pueden ser a su vez:

2.1 Alineaciones exteriores o de parcela

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

2.2 Alineaciones interiores

Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre privado interior.

2.3 Alineaciones de fachada

Son las líneas impuestas por estas Normas Urbanísticas que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores e interiores).

3.- Fincas fuera de alineación

Son aquéllas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

Se distinguen dos tipos:

- Finca saliente.

Es aquélla en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

- Finca remetida.

Es aquélla en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

4.- Retranqueo

Es la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Los retranqueos pueden presentar cualquiera de las tipologías expresadas para las alineaciones.

5.- Espacio edificable de parcela

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

6.- Espacio no edificable de parcela

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones de fachada y los límites de parcela.

Se subdivide en dos tipos:

- Espacio vial privado
Es la parte de espacio no edificable de parcela destinada a vías y aparcamientos de superficie.
- Espacio libre privado
Es la parte de espacio no edificable de parcela que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

7.- Patio de manzana

Es el espacio de parcela no edificable delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

8.- Patio inglés

Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

9.- Patio de Parcela

Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en dos grupos:

- 1°. Patio cerrado
Cerrados en todos sus costados
- 2°. Patio abierto
Abierto en uno o más de sus costados

Art. 49. Rasantes

Son los perfiles longitudinales de los canales de tráfico, y pueden ser:

1.- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos de Planeamiento o en el Proyecto de Urbanización.

2.- Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía de proyecto.

Art. 50. Alturas

Son magnitudes lineales verticales. Se consideran:

1.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2.- Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

3.- Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado, de una misma habitación.

Art. 51. Superficies

Son magnitudes cuadráticas horizontales. Se consideran:

1.- Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción excluidos subterráneos y vuelos.

2.- Superficie edificada en planta

Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50 % de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

3.- Superficie máxima de ocupación

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie edificada en planta y la de la parcela edificable.

4.- Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

Art. 52. Edificabilidad

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo.

En estas Normas Urbanísticas se especifica por la cifra relativa obtenida como cociente entre la "superficie total edificada" y la superficie del "espacio edificable de parcela" o de la zona de que se trate.

Art. 53. Edificios

Son las construcciones realizables en los "espacios edificables de parcela". Se consideran las siguientes definiciones:

1.- Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

2.- Sótano

Se considera como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 100 o menos centímetros por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3.- Semisótano

- Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra a más de 100 centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.
- Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y en parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50 % del total.
- Si por la configuración del terreno, existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de una de las rasantes y por encima de otra rasante o del

terreno, no se calificará como semisótano la faja de 8 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas que se encuentren por encima de la rasante o del terreno.

4.- Planta Baja

Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de 150 cm.

5.- Entreplanta

Se considera entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso, que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera, que respeta alturas por encima y por debajo y que permite el uso de los espacios creados con su construcción.

6.- Planta de Piso

Se consideran planta de piso aquéllas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de 150 cm. de las rasantes aludidas.

7.- Ático

Se considera como ático toda construcción realizada por encima de la "altura de la Edificación" con fachada retranqueada respecto a la "Alineación de fachada" del edificio, o bajo los faldones inclinados de cubierta.

8.- Carencia de planta baja

Puede haber, por lo tanto, un edificio que no tenga planta baja, pasando de semisótano a planta de pisos.

9.- Portal

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

10.-Pasajes

Son espacios cubiertos de planta baja de uso público.

11.-Pieza habitable

Se entiende como pieza habitable aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por lo tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, aparcamientos, etc.

12.-Patio mancomunado

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

13.-Chimeneas de ventilación

Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y que no presentan dimensiones que los hagan susceptibles de denominarse patios.

14.-Entrantes, salientes y vuelos

- Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
- Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior", hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
- Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".

15.-Balcones, cornisas y aleros

- Se denominan balcones a las construcciones voladas, constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.
- Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.
- Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta

que sirven para desviar las aguas de lluvia.

16.-Portadas, escaparates y vitrinas

- Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.
- Se denominan escaparates a los huecos de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.
- Se denominan vitrinas a los escaparates salientes o exentos de fachada.

17.-Marquesinas, toldos, muestras y banderines

- Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera.
- Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta o abertura para dar sombra, a una altura que permita la circulación peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.
- Se llaman muestras a los rótulos en madera, metal u otro material, que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.
- Se entiende por banderín el anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada a una altura tal que permita el paso peatonal bajo él, sin rebasar el ancho de la acera.

18.-Vallados

Se denomina vallado al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado cuando se trata de un solar o de bajos comerciales sin habilitar, etc.

19.-Usos permitidos y usos prohibidos

- Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas, concordantes con las previsiones del Planeamiento.
- Son usos prohibidos aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las

presentes Normas, en correspondencia con la zonificación del Planeamiento.

20.-Edificio exclusivo

Es aquél en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

21.-Edificios o instalaciones fuera de ordenación

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Urbanísticas Municipales que resultasen disconformes con el mismo, salvo que la ordenanza particular especifique taxativamente lo contrario.

CAPÍTULO II. LICENCIAS URBANÍSTICAS**Art. 54. Actos sujetos a licencia urbanística**

Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.
- l) Corta de arbolado y vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- ñ) Otros usos del suelo que al efecto señalen estas Normas Urbanísticas.

No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

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

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

Art. 55. Solicitud

Además de lo dispuesto por la legislación de régimen local y la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las solicitudes de licencia urbanística se ajustarán a las siguientes reglas:

- a) Se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas y de la que se determine reglamentariamente.
- b) La solicitud de licencia urbanística deberá dirigirse al Alcalde en el impreso correspondiente, que se facilitará en la Secretaría del Ayuntamiento.
- c) Es requisito indispensable, que sea firmada por el propietario o por persona que le represente, indicando su domicilio y Documento Nacional de Identidad. En las solicitudes de licencias de obra de nueva planta, ampliación o reforma, deberán aportarse además volantes de dirección de los facultativos que han de dirigir la obra.
- d) En las solicitudes de licencia urbanística de obras de nueva planta, reforma o ampliación que afecten a las alineaciones exteriores, se solicitará de la Alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso que se le piensa dar a la nueva construcción. Este requisito es necesario también para las obras oficiales.

Art. 56. Pago de derechos

Las licencias urbanísticas llevan consigo el pago de unas tasas consignadas en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario, adquiere y acepta el compromiso de este pago, desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Art. 57. Plazos de ejercicio

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máximos implicará por sí sola la del plazo de finalización,

por el mismo tiempo por el que se concedan.

Cuando se incumplan los plazos señalados en el párrafo anterior, se iniciará expediente de caducidad de licencia urbanística de acuerdo con el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 58. Protección de la legalidad

Es de aplicación el Capítulo III del Título IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA VIA PUBLICA**Art. 59. Cimentación**

Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que linden con la vía pública, no podrá tener menos de 1 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente señalada.

Art. 60. Desperfectos en servicio público

Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las obras, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras o pasos, cañerías de agua o cualquier elemento de servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Art. 61. Materiales de fachada

Se emplearán en el exterior de las fachadas, materiales de buena calidad quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN E HIGIÉNICAS DE LA EDIFICACIÓN**Art. 62. Aplicación**

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el Suelo Urbano son las específicas de la Ordenanza particular para cada una de las Zonas definidas en la Ordenación Detallada del Suelo Urbano, completadas con las presentes condiciones generales de la edificación y las condiciones para cada uso de la edificación.

Art. 63. Medición de Alturas

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas particulares de cada Zona señalen ambos tipos, habrá de cumplirse el más restrictivo.

En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo.

Se permite el banqueado o escalonamiento libre.

En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros.

En el caso de longitudes mayores de ocho metros la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.

Art. 64. Construcciones permitidas por encima de la altura

Por encima de la altura máxima permitida únicamente se autorizan las siguientes construcciones:

1.- Cubierta plana o azotea

Se permite sobre las cubiertas planas o azoteas únicamente la construcción de elementos de carácter utilitario, tales como depósitos de agua, piscinas, y cajas de escaleras y ascensores.

Las cubiertas planas o azoteas tendrán un peto sobre su pavimento de 1,25 metros como máximo.

2.- Cubiertas con faldones o tejado inclinado

Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados con las siguientes limitaciones:

- a) Para uso vividero, es decir de vivienda, pero unidos a la vivienda del piso inmediato inferior.
- b) Para uso de trastero al servicio de la edificación. Estos trasteros tendrán una dimensión superficial máxima de 10 metros cuadrados.

Los faldones de cubierta no podrán sobrepasar la pendiente que corresponde al 40% desde el borde del alero.

3.- Todos los usos no definidos en los anteriores apartados quedan totalmente prohibidos y fuera de ordenación.

4.- Sobre los usos autorizados en cubiertas inclinadas se imponen las condiciones siguientes:

- El muro vertical de cierre del vacío de cubierta ha de tener una altura mínima de 1,00 metros.
- Si los faldones de cubierta no poseen pendiente a los posibles patios, éstos cumplirán con las condiciones de dimensión mínima exigida por estas Normas Urbanísticas contando la altura total del vacío o ático.
- No podrán dejarse terrazas visitables.
- No se permite el establecimiento de buhardillas salvo que se especifique lo contrario en las Normas Particulares para cada Zona.
- La altura libre de 2,50 metros se entenderá al menos en la superficie mínima exigida por estas Normas para cada pieza vividera.

Art. 65. Sótanos y Semisótanos

1°. Deberán tener ventilación suficiente.

2°. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3°. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 metros, medidos desde el pavimento de la

pieza a la parte baja de la viga más cercana al suelo.

- 4°. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 4 metros bajo la rasante de la calle o terreno.
- 5°. Se limita el número de plantas de sótano a uno, excepto en los casos de interés público donde se podrán permitir dos.

Art. 66. Entreplantas

- 1°. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y llevada a cabo la delimitación de los locales comerciales.
- 2°. La construcción de la entreplanta se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de esta adaptación.
- 3°. No podrán ocupar más del 50 % de la superficie de cada local.
- 4°. La altura libre por encima y por debajo del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.
- 5°. La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.
- 6°. Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

Art. 67. Edificabilidad

- 1°. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, y el 50 % de las terrazas cerradas por uno o dos de sus costados.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine.

- 2°. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la

parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 68. Patios de manzana

1°. En las manzanas de edificación cerrada sin patio de manzana se dejará en cada parcela un patio al fondo de tres metros de profundidad como mínimo y del mismo ancho de la parcela de que se trate.

Quedan excluidas de esta norma las parcelas en las que se permite una ocupación del 100 % en las Normas Particulares de cada Zona.

2°. El patio de manzana, cuando exista, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Su dimensión mínima será 1,5 veces la altura máxima permitida de la edificación, medida entre paramentos verticales, volados o no.
- Toda su superficie será libre y de uso privado comunitario, tratándose como jardín un mínimo del 50 % de su superficie. Sólo se permiten en él las construcciones subterráneas con cubierta, que permita, al menos en un 50 % de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor.

Art. 69. Patios cerrados

Para que de un patio puedan tomar luces habitaciones vivideras, las luces rectas para cada habitación serán como mínimo un tercio de la altura medida desde el perímetro de patio hasta la coronación o altura máxima autorizable.

Será computable como patio aquella superficie en que puede inscribirse un círculo de diámetro un tercio de la altura, pero estableciendo un mínimo superficial no inferior a 9 metros cuadrados.

Para habitaciones no vivideras y escaleras, el patio deberá tener un lado mínimo, un quinto de la altura del patio, con límite de 3 metros como mínimo.

La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la cara baja del forjado de la última planta de edificación que rodea el patio en más del 50 % de su perímetro en su última planta.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros y dicho hueco estará en uno de los paramentos de escalera o meseta sin admitirse en profundidad.

La forma de la planta del patio será tal que permita se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Art. 70. Patios abiertos

1º. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será superior al ancho.

Se exceptúan de esta norma aquellos patios abiertos a calle cuya alineación está consolidada por estas Normas Urbanísticas en el plano correspondiente, por existir en la actualidad y ser una personalidad propia del trazado del casco urbano. No se podrán dejar medianerías al descubierto, debiéndose tratar como fachadas.

2º. En edificación abierta, los patios abiertos se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

3º. En todo caso se permiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de 3 metros, cuando el fondo no sea superior a su ancho.

Art. 71. Patios ingleses

Se prohíben los patios ingleses en las alineaciones exteriores.

Se permiten patios ingleses en alineaciones interiores con profundidad máxima de 1 metro.

Art. 72. Patios Mancomunados

1º. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo,

- mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- 2º. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más alto.

Art. 73. Cubierta en patios de parcela

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

Art. 74. Chimeneas de ventilación

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conducto independiente, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- 1º. Todos los conductores (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- 2º. La sección mínima del conducto del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales de 150 centímetros cuadrados.
- 3º. El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45º.
- 4º. El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un único local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- 5º. La relación entre ambos lados del colector, caso de sección rectangular, así como de los conductos individuales será como máximo de 1 a 1,5. Se admiten también y se da preferencia a igual de sección a los conductos de sección circular.
- 6º. El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 1,50 metros, como mínimo.

- 7°. Cada local ventilado, con excepción de los baños y aseos, debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 280 centímetros cuadrados de sección, como mínimo, situada a la menor altura posible.
- 8°. Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,50 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 metros.
En cubiertas planas o con ligera pendiente deberán prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.
- 9°. Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperaturas, que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- 10°. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Art. 75. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contando a partir del hueco, no exceda de 10 metros.

En casos de profundidades mayores de otros usos se exigirá ventilación forzada.

Art. 76. Portales

- 1°. El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros.

El ancho de hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1 metro de luz.

- 2°. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

Art. 77. Escaleras y Rampas

- 1°. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con

utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metros.

- 2°. En escaleras se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie de 1,50 metros cuadrados y un ojo con ancho mínimo de 80 cm.
- 3°. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 19 centímetros ni la huella ser inferior a 27,50 centímetros, siendo el número máximo de peldaños en cada tramo de dieciséis.
- 4°. El pasillo o distribuidor comunicado con la escalera y al que dan acceso las viviendas deberá ser de 1,30 metros o más de anchura.
- 5°. Las rampas permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones:
Dimensión mínima: igual que la escalera.
Pendiente máxima: 15 %.

Art. 78. Entrantes, salientes y vuelos

- 1°. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas Urbanísticas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos vuelos y construcciones subterráneas.

- 2°. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.
- 3°. Se permitirá acristalar las terrazas y miradores con la condición de que dicho acristalamiento sea uniforme para todo el edificio y acorde con su carácter arquitectónico.

Art. 79. Cuerpos volados abiertos o cerrados

- 1°. Sólo se permiten cuerpos volados abiertos o cerrados cuando así se especifica en las Normas Particulares para

cada Zona.

- 2°. La longitud de los cuerpos volados será, como máximo, el 75 % de la longitud de la fachada.
- 3°. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una longitud igual al saliente, con un mínimo de 0,60 metros.
- 4°. La altura mínima de os cuerpos volados sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.
- 5°. Los cuerpos volados abiertos o cerrados sobre la alineación exterior cumplirán siempre las siguientes limitaciones:
 - Vuelo máximo igual al ancho de la acera menos 0,30 metros.
 - Vuelo máximo de 0,50 metros en calles de anchura inferior a 12 metros.
 - Vuelo máximo de 0,90 metros en calles con anchura igual o superior a 12 metros.
- 6°. En patios particulares no se permiten cuerpos volados que reduzcan su tamaño mínimo.

Art. 80. Balcones, Cornisas y Aleros

1.- Balcones

- El saliente máximo será de 0,50 metros, no pudiendo superar el ancho de la acera menos 0,30 metros.
- El canto del forjado del suelo del balcón no será superior a 0,15 metros.
- Las barandillas de los balcones serán de madera, forja o hierro macizo.
- No podrán colocarse balcones a menos de 3,00 metros de la rasante de la calle.

2.- Cornisas y Aleros

- Podrán sobresalir 0,40 metros sobre la fachada o cuerpos volados permitidos en estas Normas excepto en vivienda unifamiliar aislada.

-Se permiten aleros de hasta 0,80 metros en vivienda unifamiliar aislada.

Art. 81. Portadas, Escaparates y Vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales

comerciales, industriales, de oficinas o análogo como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros.

Art. 82. Marquesinas, Toldos, Muestras y Banderines

1º. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la cota o terreno de las marquesinas será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública.

2º. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 metros.

Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros, respetando en todo caso el arbolado.

Se prohíben los apoyos a calzada o acera.

3º. El saliente máximo de las muestras será igual al de las portadas.

4º. En cualquier punto la altura mínima de los banderines sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros.

Su saliente máximo, siempre considerado desde la alineación de fachada, será igual al fijado para los balcones.

Art. 83. Vallados

1º. Todos los solares ubicados en ámbito del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo deberán estar cerrados, con cercado permanente de 2 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado y, cuando menos, estarán terminados con revoco o pintura en tonos similares a los existentes en el entorno.

2º. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otros solares u otras propiedades, aunque no tengan la calificación del solar.

3°. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de seis meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Art. 84. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas y aquéllos situados en zonas visitables por público no tendrán menos de 0,95 metros de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensión mayor de 0,12 metros.

Art. 85. Aislamientos

En todo edificio se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico y normas y disposiciones sobre ahorro de energía.

Art. 86. Servicios

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, así como instalación de energía eléctrica, de acuerdo con la reglamentación vigente en la materia, y red de desagüe para las aguas pluviales y las residuales procedentes de los servicios, cumpliendo la reglamentación vigente sobre ambas materias.

Art. 87. Calefacción, Acondicionamiento de aire, Agua caliente, Gas, Teléfono, Antenas de televisión, etc.

1°. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las disposiciones vigentes y, en todo caso, no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

2°. Es obligatoria la antena de televisión colectiva excepto en el caso de viviendas unifamiliares.

Art. 88. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 89. Señalización de fincas

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible.

Art. 90. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualesquiera otros elementos al servicio de la ciudad.

Se deberá ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que, por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Art. 91. Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Art. 92. Conservación de urbanizaciones y espacios libres

Las urbanizaciones, servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Art. 93. Obras en edificios existentes

Las edificaciones anteriores a estas Normas Urbanísticas Municipales que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las mismas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen salvo que así se señale en la Norma Particular de la Zona.

Cuando se proceda a la demolición, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.

Art. 94. Obras de conservación de edificios

- 1º. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.
- 2º. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
- 3º. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

Art. 95. Derribos

- 1º. Los proyectos de derribo irán redactados y firmados por el técnico competente con título oficial.
- 2º. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización

específica municipal, además de la estatal.

- 3°. Los materiales procedentes de derribo, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Art. 96. Apeos

- 1°. Cuando, por derribo u obras en una edificación, sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquella, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo.

Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.

- 2°. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
- 3°. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

Art. 97. Vallado de obras

- 1°. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

- 2°. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultará un ancho inferior a 1 metro, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
- 3°. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
- 4°. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial.

No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

- 5°. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

TÍTULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES****Art. 98. Usos considerados**

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran los siguientes usos:

- a) Uso Residencial
- b) Uso de Garaje-Aparcamiento
- c) Uso Dotacional
- d) Uso Industrial
- e) Uso de Almacenes
- f) Uso Agropecuario

Art. 99. Calificación de los usos del suelo

La calificación de los distintos usos del suelo está contenida en los Planos de Ordenación Detallada de estas Normas Urbanísticas Municipales.

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL**Art. 100. Definición y categorías**

- 1.- Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a la residencia de seres humanos.
- 2.- Se consideran las siguientes categorías en este uso:
 - Categoría 1.- Unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo para cada vivienda.
 - Categoría 2.- Colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Art. 101. Condiciones generales

1.- Vivienda exterior

Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de dos habitaciones vivideras como mínimo, a la fachada exterior del edificio. A estos efectos, en edificación unifamiliar aislada se consideran como fachadas exteriores todas las de la edificación.

Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores las viviendas en edificios que por su dimensión de fachada sólo permitan una habitación, la cual habrá de proyectarse con una anchura mínima de 3,50 metros de fachada.

2.- Altura de pisos

La altura libre de suelo a techo mínima consentida en los locales destinados a vivienda, será de 2,50 metros.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general, en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,30 metros.

3.- Sótanos y semisótanos

La construcción de sótanos y semisótanos en edificios de uso de vivienda deberá cumplir las normas establecidas en las condiciones generales de la edificación, y no podrán destinarse a uso de vivienda.

4.- Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina, un estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de baño con bañera, lavabo e inodoro.

5.- Dimensiones mínimas de habitaciones

- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
- Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
- El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados.
- La cocina tendrá al menos 6 metros cuadrados, con ventilación directa.
- La cocina-estar-comedor tendrá al menos 18 metros cuadrados.
- El cuarto de baño, retrete, bañera y lavabo habrá de tener al menos 1,50 metros cuadrados de superficie y lado mínimo de 0,90 metros.
- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada de piso, en donde su anchura mínima será de 1,20 metros.
- Cuando existan más de cuatro habitaciones, además del cuarto de baño completo, deberá existir un cuarto de aseo con lavabo, ducha o bañera y retrete.

6.- Condiciones que deben cumplir las viviendas

- Cumplir la condición de vivienda exterior.
- En las zonas en las que existan habitaciones vivideras, los pisos inferiores de las viviendas deberán estar aislados del terreno natural mediante una cámara de aire ventilada con una altura mínima de 30 centímetros entre el terreno y la cara inferior del forjado.
- El cuarto de baño o de aseo, así como el dormitorio no deberá abrir directamente al local de cocina. Cuando no exista más que un baño o aseo en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta.

7.- Dimensiones y condiciones de las escaleras

Además de las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, las escaleras tendrán una anchura libre mínima de 1 metro, salvo en vivienda unifamiliar.

8.- Servicios e instalaciones

- De agua.- Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- De red de saneamiento.- Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme al Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente.
- Aparatos elevadores.- Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el Reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.
- Calefacción.- La instalación de calefacción y accesorios de la misma cumplirán las condiciones establecidas para toda edificación.

9.- Obras de reforma para dedicación a viviendas

Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las Condiciones Generales de la Edificación, las correspondientes al uso de vivienda.

Art. 102. Usos tolerados en edificios de vivienda

En los edificios destinados a vivienda se toleran únicamente los usos que se relacionan a continuación, no pudiendo producir en ningún caso un nivel sonoro superior a 30 decibelios en las viviendas del propio edificio o de los colindantes.

Usos tolerados en edificios de vivienda:

a) Se permite el destino Garajes-aparcamiento

b) Industria

Se permite únicamente en su categoría 1ª y situada en planta baja del propio edificio de vivienda, con tolerancia de sótano y semisótano para almacén.

Los accesos al local, así como la comunicación de aquél con el sótano o semisótano, deberán ser independientes del

acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

c) Trasteros

Se permite destinar a trasteros de los espacios situados bajo cubierta o sótanos y semisótanos con las limitaciones de no dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión que permita situar una cama ni más de 10 metros cuadrados.

d) Almacenes

Se tolera la instalación de almacenes en planta baja, sótano y semisótano, con las limitaciones señaladas en la Normativa de Protección contra Incendios en los Edificios vigente. El acceso a los almacenes, tanto para la planta baja como sótano y semisótano, si lo hubiera, será siempre independiente del de portal y escalera de las viviendas.

e) Hotelero

Se toleran en los edificios de viviendas la instalación y explotación de pequeños hoteles o pensiones de hasta 20 habitaciones/40 camas.

f) Comercio y Oficinas

En locales situados sólo en planta baja y primera o edificio anexo, con tolerancia de almacén en sótano y semisótano.

Los accesos a los locales, tanto en planta baja como en primera, sótano y semisótano, si los hubiera, deberán ser independientes del acceso común de portal y escalera del edificio de viviendas.

g) Despachos profesionales

Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha de aquellos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para su instalación requerirán la aquiescencia de los convecinos, si los hubiere, y siempre con anterioridad a la concesión de la licencia.

h) Espectáculos y salas de reunión

Se toleran en las plantas bajas de los edificios destinados a viviendas, con accesos independientes de los de escalera y portal de éstos, realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización, de modo que se garantice que no cause molestias a los convecinos.

Podrán instalar en sótanos y semisótanos parte de sus locales, siempre que cumplan las condiciones establecidas

para el caso por el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

- i) Cultural
Se tolera la explotación e instalación de centros de estudio de carácter particular, tales como academias, con 50 alumnos como máximo, situados en planta baja de edificios de vivienda, con acceso independiente del portal y escalera de las viviendas, así como cine-club, bibliotecas, etc., realizando el acondicionamiento fónico necesario para la insonorización; se toleran también en otras plantas, en idénticas condiciones, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda.
- j) Deportivo
Se permiten en planta baja de edificio de viviendas los gimnasios y similares, siempre que no puedan ser considerados como espectáculo público.
En todo caso no deberán crear molestias a sus convecinos.
- k) Sanitario
Sin limitación de capacidad en planta baja. En planta de pisos se permitirán únicamente consultorios particulares, con las mismas precauciones expuestas en el apartado h).
- l) Asistencial
Se toleran en planta baja y primera sin limitación.

Art. 103. Divergencias entre las presentes Normas Urbanísticas y la legislación de viviendas protegidas

Cuando un promotor desee construir viviendas en el ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas y solicite la protección de cualquier organismo oficial que tenga una legislación, reglamentación o normas específicas en la materia cuyo cumplimiento sea imprescindible para obtener los beneficios de la protección, puede producirse que alguna de las presentes Normas difiera de las exigencias del referido organismo oficial, por ser estas más restrictivas o por el contrario, más generosas.

- En el caso en que las exigencias municipales sean más restrictivas que las del organismo oficial, deberán aplicarse las Normas municipales.
- Caso en el que las exigencias del organismo oficial sean más restrictivas que las municipales, deberán aplicarse las prescripciones del organismo oficial.

CAPÍTULO III. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**Art. 104. Definición**

Se denomina garaje a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos.

En zonas de carácter residencial, se prohíbe su diseño y uso para camiones, permitiéndose furgonetas de hasta 1.000 kilogramos de carga.

Art. 105. Categorías

Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías :

- 1º. Categoría 1ª: Con capacidad hasta 4 vehículos.
- 2º. Categoría 2ª: Hasta 600 metros cuadrados de superficie.
- 3º. Categoría 3ª: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
- 4º. Categoría 4ª: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

Art. 106. Situaciones

Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

- 1º. Situación 1ª : Anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.
- 2º. Situación 2ª : En planta baja, semisótano o sótano de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
- 3º. Situación 3ªA : En parcela interior o bajo patio de manzana de edificación cerrada.
Situación 3ªB : En espacio libre privado anexo a edificación de otro uso en edificación abierta.
- 4º. Situación 4ª : En edificio exclusivo, exento o manzana completa.

Art. 107. Obligaciones generales

La utilización de un determinado local para garaje, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe no podrá destinarse a este uso.

Art. 108. Número de vehículos autorizados

El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten para solicitar la Licencia.

Art. 109. Altura

La altura libre no podrá ser menor de 2,10 metros en cualquier punto, medida desde el suelo terminado hasta cualquier accesorio que descuelgue del techo, como tuberías, luces, etc.

Art. 110. Accesos

- a) Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría 2ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 3 metros.
- b) Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16 % de pendiente y las rampas en curva el 12 %, medidas por su línea media.
- c) En edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación de parcela, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2 %, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
En edificios retranqueados de la alineación de parcela y que la salida de vehículos no presente peligro a posibles usuarios del espacio de dicho retranqueo, no se exigirá el mencionado tramo de 3 metros.
- d) En categoría 4ª dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
- e) Cada uno de los accesos al garaje no podrá tener una anchura superior a 5,00 metros.
- f) Se preferirá, y por lo tanto se autoriza, la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Art. 111. Condiciones constructivas

- 1°. Todos los elementos estructurales en garajes deberán ser resistentes al fuego o estar protegidos con materiales aislantes, no pudiendo utilizarse hierro al descubierto.
- 2°. El recinto de garaje, en situaciones 2ª y 3ª, deberá estar aislado del resto de la edificación y de las fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos y sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3°. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
- 4°. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las características exigidas por la Normativa vigente. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial.
- 5°. Todo garaje contará con instalaciones contra incendios, de acuerdo con la NBE-CPI-96 "Instalaciones de Protección Contra Incendios en los Edificios".

Art. 112. Ventilación

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1 % en volumen de óxido de carbono.

En situaciones 1ª, 2ª y 3ª los garajes dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

El sistema de ventilación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La ventilación en garaje será obligatoria para impedir la acumulación de gases; esta ventilación podrá ser directa en el caso de garajes en planta baja o semisótanos con huecos recayentes a vía pública, o indirecta por chimeneas de ventilación, chimeneas que tendrán su terminación 1 metro por encima de la cubierta del inmueble correspondiente; las chimeneas tendrán una superficie útil de 0,32 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados.
- b) En edificios de uso exclusivo para garaje se permite la

ventilación directa a calle o vía mediante huecos que estén separados de las fincas colindantes al menos 4 metros y no pudiéndose abrir en fachadas a patios particulares o de manzana.

- c) A los garajes de superficie superior a los 3.500 metros cuadrados se les dotará de un sistema de aireación o ventilación forzada, poseyendo el cuarto de máquinas las correspondientes chimeneas.

Art. 113. Usos permitidos

- Garaje-Aparcamiento
- Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a dos caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios, en las situaciones 2ª y 3ª, pudiendo sobrepasar estas cifras en situación 4ª. Quedan prohibidos las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapistas y la prueba de motores y claxons en todas las situaciones, excepto en la 4ª.
- Lavado y engrase de vehículos en categorías 2ª, 3ª y 4ª
- Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

Art. 114. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Art. 115. Estancia de vehículos

Se permitirá la estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kilogramos en las categorías 2ª y 3ª y el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4ª.

Art. 116. Equipamiento

Será obligatorio, en edificios de más de cuatro viviendas, prever una plaza de aparcamiento por vivienda. Se podrán exceptuar de esta obligación los casos en los que se justifique la inadecuación para este uso del edificio que se proyecte o de la calle donde éste se sitúe, para el acceso.

CAPÍTULO IV. USO DOTACIONAL**Art. 117. Definición y calificación**

1.- Definición

Corresponde el uso Dotacional a los edificios e instalaciones, públicos o privados, destinados a establecimientos con funciones comerciales o de tipo social.

2.- Calificación

Los usos dotacionales contemplados en estas Normas Urbanísticas se califican en:

- a) Equipamiento Administrativo
- b) Equipamiento Asistencial
- c) Equipamiento Comercial
- d) Equipamiento Cultural
- e) Equipamiento Deportivo
- f) Equipamiento Escolar
- g) Equipamiento Hotelero y de Servicios
- h) Equipamiento Religioso
- i) Espectáculos y Salas de Reunión

Art. 118. Condiciones generales

Las condiciones que debe cumplir cada uno de los Equipamientos figuran en los Artículos 119 al 127 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 119. Equipamiento Administrativo

1.- Definición

Se incluyen en este uso los edificios y locales, oficiales o de entidades privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, etc.

2.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

Art. 120. Equipamiento Asistencial

1.- Definición

Comprende los edificios e instalaciones destinados a residencias de ancianos o personas mayores, clubes de ancianos, centros para rehabilitación de minusválidos y deficientes mentales, etc.

2.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas, además de la normativa específica que sea aplicable a cada uno de ellos.

Art. 121. Equipamiento Comercial

1.- Definición

Corresponde a los edificios o locales destinados a la venta de mercancías y servicios de todas clases.

2.- Condiciones de los locales comerciales

- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior estando unidos entre sí por escaleras, salvo que tengan acceso independiente y directo desde la vía pública.
- Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera deberán tener accesos directos por la vía pública, no pudiendo abrir la puerta invadiendo la acera y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3 metros.
- Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta.
- Los locales comerciales podrán establecer entreplantas que no podrán ocupar más del 50 % de la superficie del local en planta. La altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,20 metros.
- La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Art. 122. Equipamiento Cultural

1.- Definición

Corresponde a los edificios o locales destinados a bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

2.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias establecidas por la Administración correspondiente.

Art. 123. Equipamiento Deportivo

1.- Definición

Corresponde a los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2.- Condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Reglamento de Espectáculos o las condiciones que, en su caso, fije la Delegación de Cultura y Deportes.

Art. 124. Equipamiento Escolar

1.- Definición

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza, ya sean oficiales o particulares.

2.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias establecidas por la Administración correspondiente.

Art. 125. Equipamiento Hotelero y de Servicios

1.- Definición

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicios al público que se destinan al alojamiento, por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. o a servicios de hostelería como cafés, bares, restaurantes, etc.

2.- Condiciones higiénicas y sanitarias

Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y, además, cuantas determine la reglamentación de la Administración competente.

Art. 126. Equipamiento Religioso

1.- Definición

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

2.- Condiciones generales

No se establecen condiciones generales para este uso.

Art. 127. Espectáculos y Salas de Reunión

1.- Definición

- Se incluyen en el uso de Espectáculos los edificios e instalaciones de entretenimiento recreativo, ya se coticen en ellos las entradas o sean gratuitos.
- Se incluyen en el uso de Salas de Reunión los edificios e instalaciones destinados al público para servicio de la vida de relación, tales como centros sociales y salas de fiestas.

2.- Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que establece el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos.

CAPÍTULO V. USO INDUSTRIAL**Art. 128. Definición**

Corresponde este uso a las actividades encaminadas a la obtención, transformación, almacenaje, envasado, transporte y distribución de productos.

Art. 129. Categorías

A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales con respecto a otros usos, se distinguen aquéllos en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones.

1. Categoría 1ª

Son instalaciones compatibles con la vida familiar o con el uso residencial en general, con ciertas limitaciones impuestas por su cantidad, superficie o a causa de sus posibles molestias.

Quedan comprendidas en esta Categoría las industrias:

- 1º. Las que cumplan las siguientes limitaciones:
- Superficie construida hasta 250 m²
 - Potencia máxima instalada: 15 C.V.
 - Nivel sonoro máximo: 40 dB.
 - Situación: Aislada o adosada, con viviendas próximas o en bajos de edificación residencial con acceso independiente.

- 2º. La Industria artesanal y oficios artísticos.
Corresponden a este apartado las que lo sean por su escala de producción y forma de trabajo.

2. Categoría 2ª

Instalaciones compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones establecidas para la Categoría 1ª, sin alcanzar los siguientes máximos:

- Superficie construida hasta 500 m².
- Potencia máxima instalada: 35 C.V.
- Nivel sonoro máximo: 60 dB.

3. Categoría 3ª

Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones establecidas para las Categorías 1ª y 2ª.

Quedan comprendidas en esta Categoría las instalaciones enumeradas en las categorías anteriores y que sobrepasen las limitaciones establecidas, así como las instalaciones de tipo industrial que, ya sea por estar incluidas dentro de las actividades molestas, nocivas o peligrosas, o bien por la producción de ruidos, vibraciones u olores, requieran situarse en áreas independientes a las de uso residencial. En esta Categoría no se establece límite en cuanto a superficie y potencia instalada.

4. Categoría 4ª

Industrias Agroalimentarias incompatibles con el uso residencial.

Quedan comprendidas en esta Categoría las instalaciones destinadas a transformación de productos agrarios y ganaderos, producción de piensos, mataderos, secaderos y despieces industriales, vinculadas con la agricultura y la ganadería.

Art. 130. Condiciones generales

- 1º. Todas las industrias cumplirán las condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa, sectorial o general, que les sea de aplicación.
- 2º. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación de industria, el Ayuntamiento calificará su categoría, de acuerdo con las presentes Normas, para proceder a su aprobación o denegación, según las condiciones particulares de cada zona.
- 3º. Toda instalación que entre dentro de la categoría de Actividades Clasificadas, de acuerdo con la Ley 5/1993 de la Comunidad de Castilla y León, requerirá para su implantación Informe favorable de la Administración competente, en el que se indicarán, si fuera preciso, las medidas correctoras a establecer.
- 4º. Los usuarios de las instalaciones industriales deberán someter a la consideración de los Servicios Municipales un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus

aguas residuales industriales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido a la red de evacuación.

- 5°. En el caso de que las aguas residuales no reúnan, a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes, las condiciones exigibles para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente el tratamiento previo de dichas aguas para dotarlas de la condición de biodegradables, mediante un sistema adecuado a las características de los residuos industriales que hayan de ser evacuados, de tal manera que dichas aguas, antes de su incorporación a la red, reúnan características comparables a las de los vertidos domésticos antes de ser tratados.
- 6°. Se prohíbe asimismo el vertido de sustancias que favorezcan olores, colores, sabores o coloraciones del agua. En todo caso, las aguas residuales estarán desprovistas de sustancias inflamables, agresivas, tóxicas e indeseables.
- 7°. Las industrias que, excepcionalmente, se localicen en Suelo Rústico, estarán sujetas a la Reglamentación de Normas de Protección y será obligatoria la creación de barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos en los que esté ubicada la industria.

Art. 131. Estaciones de Servicio y Surtidores de gasolina

Se autoriza la instalación de Estaciones de Servicio y Surtidores de gasolina siempre que cumplan con la normativa vigente y con las siguientes condiciones:

- 1°. No causar molestias a los viandantes.
- 2°. Disponer de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tránsito.
- 3°. En caso de disponer de talleres de reparación de automóviles anejos, éstos no podrán tener una superficie superior a 150 m² y contarán con una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller.

CAPÍTULO VI. USO DE ALMACENES**Art. 132. Definición**

Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos.

Art. 133. Condiciones generales

1°. En los locales destinados a uso de Almacén no se permitirá efectuar operaciones secundarias de transformación de los productos almacenados.

2°. Cumplirán la Normativa vigente en función de su tamaño y productos almacenados.

CAPÍTULO VII. USO AGROPECUARIO**Art. 134. Definición y clasificación**

Corresponde este uso a aquellas actividades vinculadas a la producción agropecuaria.

Art. 135. Condiciones generales

- 1°. El procedimiento para la autorización de estos usos será el regulado por:
 - La Ley 5/1993 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
 - El Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas, aprobado por Decreto 159/1994 de 14 de julio, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
 - Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones, aprobado por Decreto 3/1995, de 12 de enero de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- 2°. No se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor o diez cabezas de ganado menor en situación vinculada a usos residenciales. En caso de superarse estos límites, se cumplirán las distancias establecidas en la Ley 5/93 de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, así como en su Reglamento, aprobado por Decreto 159/1994 de 14 de julio.
- 3°. No se permitirán naves ganaderas de cerdos, vacas o gallinas a una distancia inferior a dos kilómetros del límite del suelo urbano en las zonas de poniente y mediodía ni a una distancia inferior a 2 kilómetros desde la máxima cota del embalse en cualquier punto.
- 4°. Con respecto al resto de naves ganaderas, no se permite su construcción a menos de quinientos metros del límite del suelo urbano.
- 5°. Se permite la construcción de naves no ganaderas en suelo rústico común siempre que se respeten las condiciones señaladas en el artículo 213 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO I. RESIDENCIAL 1

Art. 136. Definición

Son las zonas así señaladas en los Planos 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano".

Art. 137. Condiciones de Parcelación

Se permite la parcelación catastral actual siempre que se pueda edificar la vivienda mínima definida en estas Normas Urbanísticas.

Parcela mínima de 160 m²., con frente mínimo de 8,00 metros para nuevas agregaciones o segregaciones.

Art. 138. Edificabilidad máxima

La que se deduzca del resto de parámetros de esta Norma.

Art. 139. Ocupación máxima de parcela neta

La ocupación máxima será del 80 %.

Se permitirá una ocupación del 100 % en los siguientes casos:

- En parcelas con superficie neta menor de 100 m².
- En parcelas con fondo máximo de 6 metros
- En parcelas con fachadas a dos calles opuestas y fondo máximo de 16 metros
- En parcelas en esquina con superficie inferior a 120 m². y en las de mayor superficie en sus 120 m². primeros.

Art. 140. Alineaciones

Las Alineaciones exteriores son las señaladas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Las Alineaciones interiores son las que resultan de aplicar el fondo máximo edificable y la dimensión mínima de patios.

Art. 141. Retranqueos

1.- A Alineación Exterior

Es obligatorio un retranqueo de 3,00 metros respecto a la Alineación Exterior en todo el frente de fachada.

2.- A Linderos

Vivienda unifamiliar aislada y/o Dotacional: retranqueo obligatorio mayor o igual a 3,00 metros a todos los linderos.

Vivienda unifamiliar pareada: Permitido adosarse a uno de los linderos laterales y retranqueo obligatorio mayor o igual a 3,00 metros al resto de linderos.

Vivienda unifamiliar en hilera: Permitido adosarse a los dos linderos laterales y retranqueo obligatorio mayor o igual a 3,00 metros respecto al lindero posterior.

3.- La Alineación Exterior deberá materializarse mediante un cierre con altura máxima de 2,00 metros. Será obligatorio un antepecho ciego inferior macizo de mampostería con 1,20 metros de altura; a partir de este peto el cerramiento podrá completarse con vegetación, madera o forja.

Art. 142. Fondo máximo edificable

No se limita el fondo edificable.

Art. 143. Altura máxima de la edificación

2 plantas y 7,00 metros excepto en los tramos de calle que se

exponen a continuación.

En las dos márgenes de la calle Entrada, desde el límite del Plan Especial hasta la confluencia de dicha calle con la carretera de Aranda de Duero a Valdevarnés, la altura máxima de la edificación será de 1 planta y 4,00 metros.

Art. 144. Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de Ordenación, volumen e higiénicas

Además de las Condiciones Generales establecidas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1º. Composición de fachadas
Los huecos de fachada atenderán a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano.
- 2º. Cubiertas
Se prohíben las cubiertas planas.
- 3º. Cuerpos volados
Se permiten los cuerpos volados abiertos o cerrados, cumpliendo lo establecido en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.
- 4º. Patios cerrados
Según artículo 69 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales expuestas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1º. Acabados de fachadas
Los acabados exteriores de las fachadas serán similares a los tradicionales de la zona (mampostería, revoco, etc.)
- 2º. Cubiertas
Las cubiertas serán de teja árabe en color rojo o similar.
- 3º. Carpintería exterior
Se recomienda la carpintería de madera, no permitiéndose el aluminio anodizado en color natural.

Art. 145. Espacios libres privados

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en los espacios libres privados excepto piscinas, pistas deportivas y elementos de jardinería.

Art. 146. Usos permitidos

- Residencial colectiva.
- Residencial unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
- Todos los usos señalados en el artículo 102 de estas Normas Urbanísticas.
- Todos los usos señalados en el artículo 117 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 147. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Art. 148. Declaración de fuera de ordenación

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones existentes que, por sus características constructivas, edad o estado de conservación, no se encuentren en estado de ruina y que no se ajusten a las presentes Normas, no se consideran expresamente fuera de ordenación.

En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse las obras de consolidación y los cambios de uso que permitan las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

Sólo se permitirán aumentos de volumen cuando la edificación se destine dotación o equipamiento de cualquier tipo. Estos aumentos de volumen deberán ajustarse a los parámetros urbanísticos de estas Normas. El conjunto formado por las construcciones existentes que se mantengan más los aumentos de volumen, no podrá superar, en ningún caso, la ocupación máxima permitida por las Normas Particulares de esta Zona, ni la edificabilidad máxima permitida en la parcela en el supuesto de que ésta se encontrase libre de edificación.

CAPÍTULO II. RESIDENCIAL 2**Art. 149. Definición**

Son las zonas así señaladas en los Planos 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano".

Art. 150. Condiciones de Parcelación

Se permite la parcelación catastral actual siempre que se pueda edificar la vivienda mínima definida en estas Normas Urbanísticas.

Parcela mínima de 300 m²., con un frente mínimo de 12,00 metros, para nuevas agregaciones o segregaciones.

Art. 151. Edificabilidad máxima

0,60 m² edificables/m² de parcela neta.

Art. 152. Ocupación máxima de parcela neta

40 % de la superficie neta de parcela.

Art. 153. Alineaciones

Las Alineaciones exteriores son las señaladas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Las Alineaciones interiores son las que resultan de aplicar el fondo máximo edificable y la dimensión mínima de patios.

Art. 154. Retranqueos

1.- A Alineación Exterior

Son obligatorios los retranqueos respecto a la Alineación

Exterior en todo el frente de fachada, con un mínimo de 3 metros.

2.- A Linderos

El obligatorio el retranqueo respecto a todos los linderos mínimo de 3 metros.

- 3.- La Alineación Exterior deberá materializarse mediante un cierre con altura máxima de 2,00 metros. Será obligatorio un antepecho ciego inferior macizo de mampostería con 1,20 metros de altura; a partir de este peto el cerramiento podrá completarse con vegetación, madera o forja.

Art. 155. Fondo máximo edificable

No se limita el fondo edificable.

Art. 156. Altura máxima de la edificación

2 plantas y 7,00 metros.

Art. 157. Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de Ordenación, Volumen e Higiénicas

Además de las Condiciones Generales establecidas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1º. Composición de fachadas
La composición de fachadas será libre.
- 2º. Cubiertas
Se prohíben las cubiertas planas.
- 3º. Cuerpos volados
Se permiten los cuerpos volados abiertos o cerrados, cumpliendo lo establecido en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.
- 4º. Patios cerrados
Según artículo 69 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales expuestas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1°. Acabados de fachadas

Los acabados exteriores de las fachadas serán similares a los tradicionales de la zona (mampostería, revoco, etc.).

2°. Cubiertas

Las cubiertas serán de teja árabe en color rojo o similar.

3°. Carpintería exterior

Se recomienda la carpintería de madera, no permitiéndose el aluminio anodizado en color natural.

Art. 158. Espacios libres privados

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en los espacios libres privados excepto piscinas, pistas deportivas y elementos de jardinería.

Art. 159. Usos permitidos

- Residencial unifamiliar aislada.
- Todos los usos señalados en el artículo 102 de estas Normas Urbanísticas.
- Todos los usos señalados en el artículo 117 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 160. Usos prohibidos

Todos los restantes.

CAPÍTULO III. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Art. 161. Definición**

Corresponden a las zonas así señaladas en los Planos 3.A, 3.B y 3.C de estas Normas Urbanísticas y a las zonas que califiquen como equipamientos públicos o privados los Planes Parciales o Estudios de Detalle que desarrollen estas Normas Urbanísticas municipales.

Art. 162. Condiciones de Parcelación

- 1.- Equipamiento Hotelero y de Servicios: Parcela mínima de 300 m²., excepto en el caso de rehabilitación de edificios existentes donde se podrá mantener la parcela actual.
- 2.- Resto de Equipamientos: No se señala Parcela mínima.

Art. 163. Edificabilidad máxima

La que se deduzca del resto de los parámetros de esta Norma.

Art. 164. Alineaciones

Las Alineaciones exteriores son las señaladas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 165. Retranqueos

- 1.- Equipamiento Hotelero y de Servicios:
Retranqueo mínimo obligatorio de 3,00 metros respecto a todas las alineaciones y linderos, salvo en el caso de rehabilitación de edificios existentes donde los retranqueos serán libres.
- 2.- Resto de Equipamientos:
Retranqueos libres.

Art. 166. Fondo máximo edificable

No se limita el fondo edificable

Art. 167. Ocupación máxima de parcela neta

- 1.- Equipamiento Deportivo: 20 % de parcela neta.
- 2.- Equipamiento Hotelero y de Servicios: 40 % de parcela neta.
- 3.- Resto de Equipamientos: libre.

Art. 168. Altura máxima de la edificación

- 1.- Equipamiento Deportivo: libre
- 2.- Equipamiento Religioso: libre
- 3.- Resto de equipamientos: 2 plantas y 7,00 metros.

Art. 169. Condiciones de la edificación

- 1.- Condiciones de Ordenación, Volumen e Higiénicas

Además de las Condiciones Generales establecidas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1º. Composición de fachadas
La composición de fachadas será libre.
- 2º. Cubiertas
Se permiten las cubiertas planas o inclinadas en el Equipamiento Deportivo.
Se prohíben las cubiertas planas en el resto de equipamientos.
- 3º. Cuerpos volados
Sólo se permiten los cuerpos volados cumpliendo lo establecido en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.
- 4º. Patios cerrados
Según artículo 69 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales expuestas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1°. Acabados de fachadas

Los acabados exteriores de las fachadas serán similares a los tradicionales de la zona (mampostería, revoco, etc.).

Se exceptúa de o expuesto en el párrafo anterior el Equipamiento Deportivo, donde los acabados de fachadas serán libres.

2°. Cubiertas

Las cubiertas serán de teja árabe en color rojo o similar, excepto en el Equipamiento Deportivo, donde los materiales de cubierta podrán ser diferentes pero siempre en colores similares a los de la teja árabe color rojo.

3°. Carpintería exterior

Se recomienda la carpintería de madera, no permitiéndose el aluminio anodizado en color natural.

Art. 170. Espacios libres

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en los espacios libres excepto piscinas, pistas deportivas, elementos de jardinería y aparcamientos.

Art. 171. Usos permitidos

- Equipamiento definido en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano o en los Planes Parciales y Estudios de Detalle que desarrollen estas Normas Urbanísticas Municipales.
- Una vivienda por parcela destinada al guarda de las instalaciones con superficie máxima construida de 150 m².
- Garajes.
- Aparcamientos de superficie.

Art. 172. Usos prohibidos

Todos los restantes.

CAPÍTULO IV. ZONAS VERDES

Art. 173. Definición

Son las zonas así señaladas en los Planos 3.A, 3.B y 3.C. de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Son espacios libres de dominio público, destinados a ajardinarse para la adecuada salubridad de la población.

Art. 174. Condiciones generales

Las Zonas Verdes tendrán una edificabilidad máxima de 0,005 m²/m² y una ocupación máxima de, 0,50 % sobre parcela neta, a fin de permitir instalaciones inherentes a su función.

La altura máxima de las edificaciones será de una planta y 3 metros.

Art. 175. Usos permitidos

- Kioscos
- Espectáculos al aire libre
- Romerías y Ferias.
- Deportivos al aire libre

Art. 176. Usos prohibidos

Todos los restantes.

CAPÍTULO V. SUELO INDUSTRIAL**Art. 177. Definición**

Son las zonas así señaladas en los Planos 3.A, 3.B y 3.C "Delimitación y Categorías de Suelo Urbano y Urbanizable. Delimitación de Sectores y de Plan Especial. Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado".

Art. 178. Condiciones de Parcelación

Parcela mínima: 1.000 m².

Art. 179. Edificabilidad máxima

1,30 m² edificables/m² de parcela neta.

Art. 180. Ocupación máxima de parcela

65 % de parcela neta.

Art. 181. Alineaciones

Las Alineaciones exteriores son las señaladas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 182. Retranqueos

1.- A Alineación Exterior

Retranqueo mínimo de 5,00 metros.

2.- A Linderos

Retranqueo mínimo de 3,00 metros a todos los linderos.

Art. 183. Altura máxima de la edificación

9,00 metros.

Art. 184. Condiciones de la edificación

1.- Condiciones generales

Son de aplicación las expuestas en el artículo 130 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Condiciones estéticas

1°. Cerramiento de parcela

Es obligatorio el cerramiento de las parcelas en sus fachadas a vías o espacios libres públicos. Este cerramiento no podrá superar los 0,80 metros de altura en su parte opaca, siendo su altura máxima total 2,00 metros.

2°. Paramentos exteriores

Todos los paramentos exteriores de las construcciones, incluso los medianeros o susceptibles de edificación adosada, deberán tratarse como fachada, con calidad de obra terminada e integrada en la composición general del edificio, prohibiéndose los acabados con enfoscado de cemento sin revestimiento como revoco, pintura, etc.

3°. Tanto los rótulos como los posibles banderines, muestras, etc., se realizarán con materiales inalterables a la acción de los agentes atmosféricos.

Art. 185. Espacios libres privados

Los espacios libres no pavimentados deberán ajardinarse, prohibiéndose su utilización para almacenaje.

Art. 186. Usos permitidos

- Industria en todas sus Categorías
- Comercial
- Deportivo
- Sanitario y Servicios Sociales
- Garajes y Aparcamientos en superficie

- Una vivienda por parcela destinada al guarda de las instalaciones, con superficie máxima construida de 150 m².

Art. 187. Usos prohibidos

Todos los restantes.

TÍTULO OCTAVO. DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE MADERUELO

Art. 188. Delimitación y Superficie

El ámbito de este Plan Especial coincide con la zona incluida dentro de la "Declaración de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico a favor de la Villa de Maderuelo (Segovia)" recogida en el Decreto 281/1993, de 18 de Noviembre.

Dicha zona, con una superficie aproximada de 289.690 m². queda encerrada dentro de la línea determinada por los vértices A, B, C, D, E y F.

- A. A partir del 0 (Vértice Suroeste de la ermita de la Veracruz) se toman 100 m. sobre la línea ideal, paralela al eje del puente nuevo, en dirección Suroeste.
- B. A partir del punto 0 (Vértice Suroeste de la ermita de la Veracruz) se toman 200 m. sobre la línea ideal, perpendicular al eje del puente nuevo en dirección Suroeste.
- C. Punto de tangencia exterior de la curva más meridional del camino que baja desde la entrada a la villa hasta el puente nuevo.
- D. Sobre la dirección B-C se toman, en sentido noroeste, 50 m. a partir de la intersección de esta línea B-C con el eje de la carretera local de campo de San Pedro a Maderuelo.
A partir del punto D, hasta E, se define la línea ideal paralela al eje de la carretera local de campo de San Pedro a Maderuelo, y que circunscribe a ésta a una distancia de 50 m., circunvalando el casco, primero en dirección Noreste y luego en dirección Suroeste.
- E. Punto de intersección de la línea ideal que circunscribe a la carretera local de Campo de San Pedro a Maderuelo, a 50 m. de distancia del eje de ésta con la línea paralela al eje del puente y a 50 m. de éste, en dirección Noreste.
- F. Intersección de la línea ideal equidistante 50 m. del eje del puente nuevo en sentido Noreste con la línea perpendicular al eje del puente nuevo trazado por el punto A.

Art. 189. Objetivos y Criterios de Actuación

Los objetivos y criterios de actuación que regirán el Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Maderuelo son los siguientes:

- Proyectar una adecuada ordenación del ámbito del Plan Especial y redactar una normativa que contenga medidas de protección destinadas a mantener y mejorar las visuales y los perfiles del casco urbano, así como el silencio e intimidad que rodea a Maderuelo.
- Redactar unas Ordenanzas que determinen claramente, entre otros aspectos, el tipo de intervención permitida en cada edificio y espacio libre dentro del ámbito del Plan Especial.
- Definir, antes de acometer una rehabilitación, los contenidos "reales y necesarios" para los edificios a rehabilitar. Asimismo, es necesario buscar ayudas, claras y sencillas, para animar a los propietarios particulares a rehabilitar su patrimonio inmobiliario.
- Recuperar la totalidad de la muralla como elemento definidor del Conjunto Histórico. Para conseguirlo, es necesaria la ejecución de catas con el fin de localizar los arranques de la muralla en aquellos tramos en los que ha desaparecido.
- Localizar y recuperar los basamentos de los cerramientos del Castillo, por tratarse de un elemento básico en la composición del Conjunto.
- Recuperar la trama urbana que se está perdiendo.
- Recuperar los espacios libres públicos, fundamentalmente las plazas y plazuelas, creando ámbitos acordes con el entorno.
- Recuperar los pequeños miradores que se asoman a la muralla, derribando, si fuese necesario, añadidos y ocupaciones de suelo y vuelo ejecutadas por particulares sobre suelo de titularidad pública.
- Recuperar la tipología doméstica primitiva del siglo XII mediante la compra, por parte del Ayuntamiento u otro organismo público, de varios edificios y la posterior rehabilitación de los mismos. Algunos de estos edificios podrían quedar como casas museos de lo que era la vida en una villa medieval de Castilla.
- Facilitar la posible visita de las bodegas existentes excavadas en la roca sobre la que se asienta el pueblo.
- Recuperar, siempre que sea posible, las tipologías

estructurales originales de los edificios de mayor interés arquitectónico e histórico de la Villa.

- Tanto en la rehabilitación de edificios como en la nueva construcción, los nuevos materiales deben ser utilizados con criterios que no dañen la imagen medieval del pueblo.
- Recuperar, en la medida de lo posible, la muralla, no permitiendo la aparición de construcciones que la afecten negativamente.
- Mantener las pendientes originales de las cubiertas.
- Mantener los valores medio ambientales dentro del recinto amurallado y en los alrededores del mismo.
- Respetar, en la medida de lo posible, las vistas del conjunto que abarca el Plan Especial, tanto desde fuera hacia dentro como desde dentro hacia fuera.
- En lo referente a equipamientos, deberían llevarse a cabo las siguientes actuaciones:
Rehabilitar los edificios públicos, y en particular el del Ayuntamiento, para dar cabida, además de a sus usos específicos, a otros como sala de conferencias, teatro, conciertos, etc. Señalaremos en este punto que la rehabilitación del edificio del Ayuntamiento se está ejecutando actualmente.
Crear un consultorio médico que reúna las condiciones mínimas para este tipo de establecimientos.
Dotar de una buena señalización turística acerca de la villa de Maderuelo a todas las carreteras de acceso a la misma, principalmente desde Riaza, Ayllón, Aranda de Duero y carretera nacional N-1.
- Intervenir sobre las infraestructuras técnicas, completando las redes actuales de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado y telefonía y suprimiendo cableados vistos en fachadas.
- Crear aparcamientos en zonas próximas al casco intramuros y restringir el paso de vehículos a dicho casco durante los días festivos y fines de semana.
- Proyectar recorridos turísticos que conecten el casco intramuros con los elementos arquitectónicos y parajes de interés exteriores al mismo, como son: Iglesia de la Veracruz, Ermita de Castroboda, Puente Románico, Iglesia de Santa Columba, Bodegas, zona de huertas, etc.
- Por otro lado, sería interesante estudiar la viabilidad de elevar el puente medieval sobre pilones de hormigón para que no quede cubierto por las aguas.

Esta operación, que no se ejecutó en su momento probablemente por dificultades técnicas y económicas, sería posible en la actualidad.

TÍTULO NOVENO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**CAPÍTULO I. SECTOR A (S.A)****Art. 190. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo**

Sector de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, ubicado en las antiguas Eras, en la parte alta de la ladera este del pantano.

La superficie del Sector A es de 17.252 m2.

Aprovechamiento medio máximo: 0,47	m2. constr.uso residencial

	m2. de suelo del Sector

Art. 191. Planeamiento de desarrollo

En estas Normas Urbanísticas se ha establecido la ordenación detallada del Sector, de modo que no es precisa la redacción de ningún planeamiento de desarrollo si no se pretende modificar la ordenación detallada establecida.

Art. 192. Condiciones de parcelación y de edificación**1. Condiciones de Parcelación**

Se permite la parcelación catastral actual siempre que se pueda edificar la vivienda mínima definida en estas Normas Urbanísticas.

Parcela mínima de 250 m2., con un frente mínimo de 12,00 metros, para nuevas agregaciones o segregaciones.

2. Edificabilidad máxima

0,65 m2 edificables/m2 de parcela neta.

3. Ocupación máxima de parcela neta

50 % de la superficie neta de parcela.

4. Alineaciones

Las Alineaciones exteriores son las señaladas en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Las Alineaciones interiores son las que resultan de aplicar el fondo máximo edificable y la dimensión mínima de patios.

5. Retranqueos

a) A Alineación Exterior

Son obligatorios los retranqueos respecto a la Alineación Exterior en todo el frente de fachada, con un mínimo de 3 metros.

b) A Linderos

Vivienda unifamiliar aislada: retranqueo obligatorio mayor o igual a 3,00 metros a todos los linderos.

Vivienda unifamiliar pareada: Permitido adosarse a uno de los linderos laterales y retranqueo obligatorio mayor o igual a 3,00 metros al resto de linderos.

C) La Alineación Exterior deberá materializarse mediante un cierre con altura máxima de 2,00 metros. Será obligatorio un antepecho ciego inferior macizo de mampostería con 1,20 metros de altura; a partir de este peto el cerramiento podrá completarse con vegetación, madera o forja.

6. Fondo máximo edificable

No se limita el fondo edificable.

7. Altura máxima de la edificación

2 plantas y 6,50 metros.

8. Condiciones de la edificación

a) Condiciones de Ordenación, Volumen e Higiénicas

Además de las Condiciones Generales establecidas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas

Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1°. Composición de fachadas
La composición de fachadas será libre.
- 2°. Cubiertas
Se prohíben las cubiertas planas.
- 3°. Cuerpos volados
Se permiten los cuerpos volados abiertos o cerrados, cumpliendo lo establecido en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.
- 4°. Patios cerrados
Según artículo 69 de estas Normas Urbanísticas.

b) Condiciones Estéticas

Además de las Condiciones Generales expuestas en el Título Quinto, Capítulo IV de estas Normas Urbanísticas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1°. Acabados de fachadas
Los acabados exteriores de las fachadas serán similares a los tradicionales de la zona (mampostería, revoco, etc.).
- 2°. Cubiertas
Las cubiertas serán de teja árabe en color rojo o similar.
- 3°. Carpintería exterior
Se recomienda la carpintería de madera, no permitiéndose el aluminio anodizado en color natural.

9. Espacios libres privados

Se prohíbe cualquier tipo de construcción en los espacios libres privados excepto piscinas, pistas deportivas y elementos de jardinería.

10. Usos permitidos

- a) En parcelas con la calificación Residencial A
 - Residencial unifamiliar aislada o pareada.
 - Todos los usos señalados en el artículo 102 de estas Normas Urbanísticas.

- b) En parcelas con la calificación Equipamiento Comunitario
- Equipamientos enumerados en el artículo 117.2 de estas Normas Urbanísticas.
 - Una vivienda por parcela con superficie máxima construida de 150 m².
 - Garajes y Aparcamientos de superficie.

11. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Art. 193. Delimitación de unidades de actuación

En estas Normas Urbanísticas, que establecen la ordenación detallada del Sector A, se delimita una única unidad de actuación para la actuación integrada que tiene por objeto la urbanización de los terrenos incluidos dentro del mismo, a fin de que alcancen la condición de solar. De esta forma, queda garantizada la posibilidad de ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

CAPÍTULO II. SECTOR B (S.B)**Art. 194. Descripción, Superficie y Aprovechamiento Medio máximo**

Sector de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, en el la ladera Noroeste del suelo clasificado como urbano, junto a las viviendas de protección oficial existentes.

La superficie del Sector B es de 12.128 m2.

Aprovechamiento medio máximo: 0,50 -----
m2. constr. uso residencial
m2. de suelo del Sector

Art. 195. Planeamiento de desarrollo

En estas Normas Urbanísticas se ha definido el trazado de una nueva calle dentro del ámbito del Sector, así como la tipología edificatoria para las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo.

El Estudio de Detalle que complete la ordenación detallada del Sector deberá contener la calle, el camino peatonal y la zona verde pública definidos en estas Normas Urbanísticas, prever los espacios libres públicos y equipamientos públicos y/o privados al servicio del Sector, de acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y delimitar una o varias unidades de actuación.

Art. 196. Superficie mínima para la delimitación de Unidades de Actuación

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las reglas que figuran en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Estudio de Detalle que complete la ordenación detallada del Sector no podrá delimitar unidades de actuación con superficie inferior a 6.000 m2.

Art. 197. Condiciones de la edificación

Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación y las Particulares correspondientes a la Ordenanza "Residencial 1" y expuestas en el Título Séptimo, Capítulo I, de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO DÉCIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA SECTOR EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

CAPÍTULO I. SECTOR 1 (S.1)

Art. 198. Descripción, Superficie, Aprovechamiento Medio máximo y Densidad máxima de viviendas

Sector de Suelo Urbanizable de uso residencial ubicado en la margen derecha de la carretera de Valdevarnés a Maderuelo y con acceso desde esa misma carretera.

La topografía del terreno y la facilidad de conexión con las infraestructuras existentes favorecen la implantación del uso residencial en esta zona.

La superficie de este sector es de 10.667 m².

Aprovechamiento medio máximo: 0,40 $\frac{\text{m}^2 \text{ constr uso residencial}}{\text{m}^2 \text{ de suelo del Sector}}$

Densidad máxima de viviendas: 19 viviendas/Ha

Art. 199. Planeamiento de desarrollo

El Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del Sector conforme a la dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Se señalan como imposiciones para la redacción del Plan Parcial el trazado de las dos calles que figuran en el Plano 3.B de estas Normas Urbanísticas Municipales y la calificación como espacio libre privado de la franja de terreno que figura en ese mismo Plano.

Art. 200. Superficie mínima para la delimitación de Unidades de Actuación

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las

reglas que figuran en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan Parcial que complete la ordenación detallada del Sector no podrá delimitar unidades de actuación con superficie inferior a 6.000 m².

Art. 201. Condiciones de la edificación

Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación y las Particulares correspondientes a la Ordenanza "Residencial 2" y expuestas en el Título Séptimo, Capítulo II, de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO II. SECTOR 2 (S.2)**Art. 202. Descripción, Superficie, Aprovechamiento Medio máximo y Densidad máxima de viviendas**

Sector de Suelo Urbanizable de uso Residencial, ubicado en la margen izquierda de la carretera de Valdevarnés a Maderuelo.

La topografía del terreno y la facilidad de conexión con las infraestructuras existentes favorecen la implantación del uso residencial en esta zona.

La superficie de este sector es de 25.336 m2.

Aprovechamiento medio máximo: 0,40	m2. constr uso residencial

	m2. de suelo del Sector

Densidad máxima de viviendas: 19 viviendas/Ha

Art. 203. Planeamiento de desarrollo

Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del Sector conforme a la dispuesto en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Se señala como imposición para la redacción del Plan Parcial la calificación, como espacio libre privado, de la franja de terreno que figura en el Plano 3.B de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 204. Superficie mínima para la delimitación de Unidades de Actuación

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las reglas que figuran en el artículo 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Plan Parcial que complete la ordenación detallada del Sector no podrá delimitar unidades de actuación con superficie inferior a 6.000 m2.

Art. 205. Condiciones de la edificación

Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación y las Particulares correspondientes a la Ordenanza "Residencial 2" y expuestas en el Título Séptimo, Capítulo II, de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN SUELO RÚSTICO**CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES****Art. 206. Definición**

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos que deben ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial.
- Los terrenos que presentan manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deben protegerse para facilitar su recuperación.
- Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Los terrenos que estas Normas Urbanísticas clasifican como tales por considerarlos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En El Plano N° 2 de estas Normas Urbanísticas Municipales aparece reflejada la delimitación del Suelo Rústico en cada una de sus categorías.

Art. 207. Condiciones de Parcelación

Además de las condiciones expuestas en los artículos 16 y 32 de estas Normas Urbanísticas, se cumplirán las siguientes:

No podrán realizarse parcelaciones rústicas con dimensiones de las parcelas inferiores a las unidades mínimas de cultivo que, de acuerdo con la normativa vigente de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, queda establecida en 2 Has. en regadío y 6 Has. en secano.

Art. 208. Definición de Núcleo de Población

A efectos de lo señalado en el artículo 23 e) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población (y, por tanto, se genera la necesidad de servicios urbanísticos comunes) cuando se den las circunstancias siguientes:

- 1º. Cuando el edificio cuya autorización se solicita incumple algunas de las condiciones de las precisadas para los edificios aislados, considerados como tales aquellos que están retranqueados de los límites de la parcela.
- 2º. Cuando incumpla alguna de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas que regulan la densidad, la ocupación o el volumen de la edificación, de acuerdo al uso de que se trate.
- 3º. Cuando, independientemente de lo dispuesto en los apartados 1º y 2º, el edificio cuya autorización se solicita tenga las características tipológicas de las zonas urbanas.
- 4º. Todo lo anterior se establece sin perjuicio de lo previsto por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación al Suelo Rústico, cuya autorización para edificar se solicita.

Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales las siguientes:

- 1º. Parcela mínima afecta a la edificación
La parcela mínima de Suelo Rústico para evitar la formación de núcleo de población será de 30.000 m² netos y continuos.
- 2º. Círculo mínimo inscribible
En dicha parcela se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo 100 metros.
- 3º. La edificación deberá estar aislada por los cuatro costados y se referirá a una sola vivienda.
- 4º. Retranqueos mínimos de la edificación
La edificación se retranqueará de todos los límites de la propiedad un mínimo de 15 metros.
- 5º. Ocupación máxima
La ocupación máxima de la parcela, por el total de la

edificación construida en ella, será de 1,5 %.

- 6°. Altura máxima de la edificación
Será de una planta sobre rasante o de 3,50 metros.
- 7°. Distancia mínima entre viviendas
Será de 250 metros.

Art. 209. Autorización de usos en Suelo Rústico

Los usos excepcionales en Suelo Rústico se definen en los capítulos siguientes de estas Normas Urbanísticas para cada categoría de suelo rústico como:

- a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. Estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de que sea exigible la licencia urbanística y las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquéllos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cuatelas que procedan.
- c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León para la obtención de las licencias urbanísticas, con las particularidades señaladas en el artículo 25.2 de la misma Ley.

Para que puedan ser autorizados los usos excepcionales en suelo rústico, además de cumplir las condiciones señaladas en estas Normas Urbanísticas para asegurar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, los promotores deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes, al límite del suelo urbano y urbanizable delimitado y a otros hitos geográficos.

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

Art. 210. Condiciones para la edificación de vivienda unifamiliar

Las condiciones para tramitar la autorización de construcción de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, cuando éste sea un uso sujeto a autorización, son las señaladas para evitar la formación de núcleo de población y expuestas en el artículo 208 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 211. Condiciones de las construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas e infraestructuras en general

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exentas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien deberá cumplirse la normativa sectorial correspondiente.

CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO COMÚN**Art. 212. Definición**

Constituyen el Suelo Rústico Común los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales clasifican como tales por considerarlos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En el Plano N° 2 y de estas Normas aparece reflejada la delimitación del Suelo Rústico en cada una de sus categorías.

Art. 213. Usos permitidos

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otras análogas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

Art. 214. Usos sujetos a autorización

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas y situadas a una distancia mínima de 500 metros del límite del suelo urbano y urbanizable delimitado.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Industrias transformadoras de productos agrarios y ganaderos del pueblo y su comarca.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en el suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, por ejemplo industrias agroalimentarias, actividades turísticas permanentes, etc.

Art. 215. Condiciones de edificación de los usos permitidos o sujetos a autorización, excepto vivienda unifamiliar

1. Parcela mínima

La parcela mínima para construcción de edificaciones destinadas a los usos permitidos o sujetos a autorización, excepto en el caso de viviendas unifamiliares, será la que figure en el Catastro de Rústica o Concentración Parcelaria en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas, siempre que tenga superficie igual o superior a 10.000 m².

2. Ocupación máxima de parcela

5% de parcela

3. Edificabilidad

0,05 m²/m² de parcela neta.

4. Retranqueos

Retranqueo mínimo de la edificación de 12,00 metros a la arista exterior de caminos, de 10,00 metros a linderos y de 50,00 metros a otras edificaciones.

El cerramiento de parcela cumplirá lo señalado en el artículo 32 de estas Normas Urbanísticas.

5. Distancia mínima al límite del suelo urbano y urbanizable delimitado

La distancia mínima de cualquier construcción al límite del suelo urbano y urbanizable delimitado es de 150 metros, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable en cada caso.

6. Altura máxima de la edificación

1 planta y 7,00 metros.

7. Condiciones higiénicas

Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales a los

cauces de ríos o arroyos.

8. Condiciones estéticas

- 1°. Se recomienda la utilización de piedra en las partes macizas de los cerramientos de parcelas. En caso de utilización de piedra será obligatorio que ésta sea caliza. La altura máxima de las partes macizas de los cerramientos de parcelas será de 1,20 metros.
- 2°. Se recomienda la utilización de piedra en los paramentos exteriores de las edificaciones. En caso de utilización de piedra será obligatorio que ésta sea caliza. Se prohíben los acabados de los paramentos exteriores de las edificaciones mediante enfoscado de cemento sin algún tipo de revestimiento en tonos que armonicen con el entorno (revoco, pintura, etc.).
- 3°. Las cubiertas de las edificaciones se realizarán preferentemente con teja árabe, pudiéndose ejecutar también con materiales ligeros en los mismos tonos que esa teja.

CAPÍTULO III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**Art. 216. Definición**

Terrenos ocupados por la carretera C-114 y por la vía férrea y sus zonas de protección.

Art. 217. Usos permitidos y usos prohibidos

En lo referente a los usos permitidos y prohibidos en este tipo de suelo, se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Ley de Carreteras/ Ley 2/1990, de 16 de Marzo de carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- Plan Regional de Carreteras de 1992
- Subsidiariamente Reglamento General de Carreteras del estado, Real decreto 1822/1994, de 2 de Septiembre.
- Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio.
- Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre.

CAPÍTULO IV. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL**Art. 218. Definición y Grados de Protección**

El Suelo Rústico con Protección Natural comprende los terrenos que forman parte de los Espacios Naturales de Castilla y León, los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Segovia, las Vías Pecuarias existentes en el término municipal, así como los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección.

Dentro del ámbito del Suelo Rústico con Protección Natural se distinguen los dos grados de protección siguientes:

Suelo Rústico con Protección Natural 1

En este grado se incluyen el Espacio Natural Hoces del Río Riaza y el Monte de Utilidad Pública N° 231 "Los Valles".

Suelo Rústico con Protección Natural 2

Corresponde fundamentalmente al suelo clasificado como No Urbanizable Protegido o Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Segovia, incluyendo los cauces, las riberas y márgenes de los ríos y corrientes de agua discontinuas en sus zonas de servidumbre y policía, establecidas por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de los Sistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León y otros terrenos que se ha estimado necesario proteger por sus valores naturales y que aparecen reflejados en el Plano N° 2 de estas Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 219. Usos permitidos

En suelo rústico con protección natural no existen usos permitidos que no precisen autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística.

Art. 220. Usos sujetos a autorización

Estarán sujetos a autorización los usos que se relacionan a continuación.

1. Suelo Rústico con Protección Natural 1

- a) En las Zonas de Reserva definidas en el Decreto 58/2003, de 15 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural Hoces del Río Riaza, señaladas en el Plano N° 2 de estas Normas Urbanísticas, se permitirán, previo informe favorable o autorización de la Administración del Espacio Natural, los siguientes usos:
- Pequeñas actuaciones relacionadas con el uso público, casetas, miradores, mesas interpretativas y similares, con una superficie máxima ocupada de 25 metros cuadrados.
 - Rehabilitación de construcciones tradicionales existentes para los usos a que estaban destinadas o para actuaciones relacionadas con el uso público, siempre que no estén destinadas a vivienda unifamiliar.
 - Las construcciones existentes en la actualidad que, según el futuro Plan Rector de Uso y Gestión tengan la consideración de uso no permitido quedarán a todos los efectos declaradas como fuera de ordenación.
- b) En el resto del Suelo Rústico con Protección Natural 1, y salvo lo expuesto en el apartado siguiente, se permitirán, previo informe favorable o autorización de la Administración del Espacio Natural, además de los señalados para las zonas de reserva, los siguientes usos:
- Construcciones para ganadería extensiva, como apriscos o tenadas para la gestión forestal. La superficie máxima bajo cubierta de estas instalaciones será de 200 metros cuadrados para cada edificación exenta.
 - Actuaciones de interés público, relacionadas exclusivamente con la recepción de señales de telefonía, radio y televisión, acompañando a la documentación preceptiva una memoria justificativa de la adecuación ambiental de la actuación.
- c) En la Zona de Uso Compatible del entorno de la presa del Embalse de Linares del Arroyo, definida en el citado Decreto 58/2003, se permite la mejora o actualización de las construcciones e instalaciones anejas a la presa.

2. Suelo Rústico con Protección Natural 2

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras públicas e infraestructuras en general, incluyendo el aparcamiento al aire libre situado junto al puente existente en el Arroyo de San Andrés y señalado en los Planos de estas Normas Urbanísticas Municipales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en el suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Art. 221. Usos prohibidos

En esta categoría de suelo rústico, y en los dos grados de protección, están prohibidos los siguientes usos:

- Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- Usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Art. 222. Condiciones para la realización de nuevas construcciones e instalaciones, o la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes en suelo rústico con protección natural

- 1º. Se utilizará piedra caliza en las partes macizas de los cerramientos de parcelas, con una altura máxima de 1,20 metros.
- 2º. Los paramentos exteriores de las edificaciones serán de piedra caliza o de otros materiales revestidos con morteros, aceros preoxidados, maderas o pinturas, siempre en tonos que armonicen con el entorno. Se

admitirán también cerramientos exteriores de hormigón visto coloreados en tonos similares a la piedra caliza. Se prohíben taxativamente los acabados en color blanco.

- 3°. Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas y se realizarán con teja cerámica árabe, pudiéndose ejecutar también con materiales ligeros en los mismos tonos que esa teja.
- 4°. Se prohíbe el vertido directo de aguas residuales a los cauces de ríos o arroyos.

Art. 223. Condiciones específicas para el suelo rústico con protección natural

En los terrenos incluidos en esta categoría y que estén sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables, además de lo expuesto en estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V. SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO**Art. 224. Definición**

El suelo rústico de entorno urbano está constituido por los terrenos contiguos al recinto amurallado, para preservar el paisaje y las vistas.

Art. 225. Usos permitidos

En suelo rústico de entorno urbano no existen usos permitidos que no precisen autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística.

Art. 226. Usos sujetos a autorización

Obras públicas e infraestructuras en general.

Art. 227. Usos prohibidos

Todos los restantes.

Art. 228. Condiciones específicas para el suelo rústico de entorno urbano

En los terrenos incluidos en esta categoría y que estén sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

Se protegerán y conservarán las masas arbóreas, prohibiéndose el talado del arbolado, salvo en caso de enfermedad o envejecimiento, en que deberá sustituirse por otro de la misma especie y similares características o salvo explotación autorizada. También se requerirá autorización municipal expresa para cambiar alguna especie o para la plantación de otras nuevas.

CAPÍTULO VI. EDIFICIOS Y CONJUNTOS OBJETO DE PROTECCIÓN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO**Art. 229. Definición**

Son los edificios, conjuntos y zonas que son objeto de una protección especial por su valor arquitectónico o ambiental.

Se ha procurado mantener aquellos edificios y ambientes que conservan las características de los pueblos de esta Comarca y actúan como referencias en el espacio urbano, facilitando su lectura y comprensión.

Art. 230. Edificios, Conjuntos y Zonas objeto de protección especial

Dentro del Suelo Rústico son objeto de protección especial los siguientes edificios, conjuntos y zonas:

- Ermita de Castroboda (antes San Roque), Cementerio anejo y entorno.
- Ermita de la Veracruz.
- Iglesia de Santa Coloma.
- Caserío de Maluque y Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.
- Puente medieval que atraviesa el pantano.
- Las Hoces de río Riaza.
- Los cauces de los siguientes arroyos:
 - * Arroyo del Pichón
 - * Arroyo de Peñablanca
 - * Arroyo del Locino
 - * Arroyo de Carralanga
 - * Arroyo de Valtejar
 - * Arroyo del Boquerón
 - * Arroyo del Pocillo
 - * Arroyo de San Andrés
 - * Arroyo de Cañamares Carrascada
 - * Río Riaza
 - * Embalse de Linares
- Las siguientes cañadas:
 - * Cañada Real de Merinas
 - * Cañada de Alconadilla

Art. 231. Condiciones de Protección

1. Protección de la edificación

- 1°. No se podrán construir edificios anejos a los que figuran en el artículo 235 de estas Normas Urbanísticas.
- 2°. Se permiten obras de restauración o conservación, ya sean interiores o exteriores, que no desvirtúen el carácter histórico, artístico o estético de las construcciones, debiéndose conservar al máximo los elementos auténticos, tanto ornamentales como estructurales. Sólo se permiten obras de nueva edificación permanente si se hace bajo rasante y no se desvirtúa la topografía actual, con el único y exclusivo uso de equipamiento público para mejora de un edificio existente y con carácter no lucrativo.

2. Protección del entorno

- 1°. En los parajes que figuran en el listado del artículo 235 así como en un radio de 250 metros en suelo rústico y de 50 metros cuando afecte a suelo urbano o urbanizable, medido desde cualquier punto de los edificios y ruinas que figuran en el mismo artículo, no se permiten obras de nueva edificación permanente y sólo se permiten construcciones exentas con carácter provisional, en los días de romería, sin que constituya un derecho ni perjudique a terceros.

Las edificaciones existentes dentro de los ámbitos de protección descritos en el párrafo anterior, no se consideran fuera de ordenación. No obstante no se permiten en ellas aumento de volumen ni dotación de nuevas infraestructuras urbanas.

- 2°. En ningún caso se podrán talar las masas arbóreas existentes en estos enclaves.
- 3°. Sólo se permitirá aumentar el arbolado con las misma especies que existan, poniendo una especial atención en no anular o entorpecer las perspectivas básicas que actualmente se contemplan.

TÍTULO DUODÉCIMO. NORMATIVA ESPECIAL**Art. 232. Definición**

En este Título se especifica la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento que afecta más directamente al término municipal de Maderuelo.

Art. 233. Ley y Reglamento de Carreteras

1. Legislación específica

- Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, en lo concerniente a carreteras de titularidad de la Junta de Castilla y León.
- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, y Reglamento de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, en lo no regulado por la Ley de Carreteras de Castilla y León.

2. Condiciones

- 1º. En la carretera C-114 (tramo 2 de Ayllón cruce con N-110 a límite provincia de Burgos) y en la carretera Provincial nº 71 de Campo de San Pedro a Maderuelo (SG-V-9113), la línea de edificación se establece en 18 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- 2º. En la carretera C-114, todas las redes de servicios del sector se ubicarán a una distancia mínima de 8 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde la arista exterior de la explanación.
- 3º. Se prohíbe la realización de obras en la zona de dominio público sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta dependa.
- 4º. En la zona de servidumbre se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la Licencia previa del Organismo Administrativo del que dependa la carretera. En esta zona se prohíbe la publicidad.
- 5º. En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Órgano Administrativo de

quien dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. En esta zona se prohíbe la publicidad. En la zona de afección de la C-114 sólo se podrán ejecutar cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes y sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se ejecutarán exteriormente a la línea límite de edificación.

- 6°. El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva de vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero sí realizar las de mera conservación.
- 7°. La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.

Art. 234. Normas Urbanísticas reguladoras del sistema general ferroviario

1.- Legislación específica.

- Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de Julio.
- Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre.

2.- Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás

equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

3.- Condiciones de Uso

- 1°. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación citada en el punto 1 de este Artículo. Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por los dispuesto en los apartados siguientes.
- 2°. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.
- 3°. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario, directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad no será superior a 0,70 m²/m² con una ocupación máxima en planta del 50 %.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

- 4°. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)

Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m². La ocupación máxima en planta de la parte edificada será el 50 % de la parcela.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

- 5°. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada 100 m² construidos.
- 6°. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.
- 7°. Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte a estas Normas Subsidiarias, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la L.O.T.T.

- 8°. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y si anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

- Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

- En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.
- En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.
- En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

9°. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes.

- La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés social así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce; tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
- La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.
- La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.
- En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, al cruce de la red viaria o peatonal prevista en el planeamiento con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

10° Las ordenaciones colindantes con el sistema ferroviario que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán del suelo,

respetando las limitaciones impuestas por la

legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria.

En ellas, la inedificabilidad a que ese refiere el párrafo anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento.

Art. 235. Legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna

1. Legislación específica

- Ley de Montes de 8 de Junio de 1957.
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1962 de 22 de Febrero.
- Ley 8/1991 de 10 de Mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Ley 6/1992 de 18 de Diciembre, de protección de los ecosistemas acuáticos y de regulación de pesca de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y correcciones de errores a dicha Ley.
- Normativa Reguladora de los usos hidráulicos. Ley de Aguas y Reglamentos de desarrollo.

Art. 236. Legislación de vías pecuarias

1. Legislación específica

- Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 1256/1969 de 6 de Junio.

Art. 237. Legislación referente a las líneas de energía eléctrica

1. Legislación específica

- Ley de 18 de Marzo de 1986 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 18 de Marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de 28 de Noviembre de 1986 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Condiciones

1°. Los bosques, árboles y masas de arbolado deben estar a una distancia de la línea de $1,5 + U$ (KV) / 100 metros con un mínimo de 2 metros.

2°. Las edificaciones deben situarse:

- a) sobre puntos accesibles a las personas a una distancia de la línea de $3,3 + U$ (KV) / 100 metros, con un mínimo de 5 metros.
 - b) sobre puntos no accesibles a las personas a una distancia de la línea de $3,3 + U$ (KV) / 100 metros, con un mínimo de 4 metros.
- U = Tensión en KV.

Art. 238. Normativa de Protección de Elementos de Interés Arqueológico

1. Base Legal

- Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, artículos 41.3 in fine, 43 y 44.
- Decreto 37/1985, de 11 de Abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 6/1987, de 7 de Mayo, de Patrimonio de la Comunidad

de Castilla y León.

- Decreto 58/1994, de 11 de Marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

2. Criterios de Intervención

- 1º. Cualquier tipo de obra o movimientos del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Educación y Cultura de Segovia.

- 2º. En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- Apertura de caminos y viales: Carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
- Movimientos de tierra de cualquier tipo: Minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.
- Grandes roturaciones: Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.
- En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Descubrimientos incluidos en la categoría de

hallazgo casual de elementos de interés arqueológico, tal como se contempla en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español (Art. 41.3). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el

descubrimiento a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

3. Yacimientos arqueológicos documentados y catalogados en el término municipal de Maderuelo.

Yacimiento	Coordenadas		Polígono Catastral Año 1967	Parcela Catastral Año 1967
	Longitud	Latitud		
40-115-0001-01	3° 30' 3''	41° 28' 41''	Hoja 5	5504-5508
40-115-0001-02	3° 30' 19''	41° 29' 23''	Hoja 5	434
40-115-0001-03	3° 31' 22''	41° 27' 37''	Hoja 4	729
40-115-0001-04	3° 30' 1''	41° 28' 41''	Hoja 1	522-524
40-115-0001-05	3° 30' 3''	41° 28' 53''	Hoja 1	506
40-115-0001-06	3° 25' 15''	41° 29' 8''	1 hoja 1	510,512, 513/1
40-115-0001-07	3° 32' 16''	41° 27' 38''	4	478a, 461s 5021-5024
40-115-0001-08	3° 32' 23''	41° 28' 50''	Hoja 1	1033
40-115-0001-09	3° 30' 17''	41° 20' 29''	Hoja 1	433-434
40-115-0001-10	3° 28' 37''	41° 29' 52''	Hoja 1	266
40-115-0001-14	3° 33' 21''	41° 34' 4''	Hoja 4	391, 499
40-115-0001-16	3° 31' 55''	41° 30' 25''	Hoja 2	1269
40-115-0001-17	3° 31' 20''	41° 30' 38''	Hoja 2	63-71c
40-115-0001-18	3° 28' 38''	41° 29' 45''		
40-115-0001-22	3° 30' 59''	41° 30' 40''	Hoja 2	6371c
40-115-0001-23	3° 31' 25''	41° 29' 58''		
Aldebergadero	3° 31' 34''	41° 30' 51''	Hoja 2	6351-6352, 6371c
Casco Urbano	3° 31' 10''	41° 29' 15''		
Ermita de Valdeperal	3° 25' 21''	41° 30' 40''	515	102-105, 122
Estación La	3° 50' 30''	41° 30' 2''		
Nuestra Señora de los Descalzos	3° 31' 52''	41° 28' 52''	Hoja 1	1001

La Rivilla	3° 31' 10''	41° 29' 29''	Hoja 1	1184-1185
Valdeconejos	3° 31' 47''	41° 31' 19''	8	2
Valugar	3° 34' 58''	41° 32' 14''	550	2-3

Art. 239. Normativa de Protección de Escudos, Emblemas, Piedras Heráldicas, Rollos de Justicia, Cruces de Término y piezas similares de Interés Histórico - Artístico.

De acuerdo con el Real Decreto 571/1963, de 14 de marzo (Ministerio de Educación Nacional) sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico:

- 1°. Los propietarios poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de análoga índole cuya antigüedad sea de más de cien años no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin previa autorización de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura.
- 2°. Para la enajenación y exportación de las piezas, cualquiera que sea su valoración, a que este Decreto se refiere habrán de tenerse en cuenta las disposiciones vigentes en materia de exportación y comercio de obras de arte.
- 3°. El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendado a los Ayuntamientos, los cuales serán responsables de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Bellas Artes cualquier infracción de las normas vigentes sobre la materia, a fin de que por la misma se puedan dictar las resoluciones pertinentes, sin perjuicio de que en los casos de urgencia se adopten provisionalmente por los propios Municipios las medidas de seguridad y precaución que se estimen oportunas.

Maderuelo, Diciembre de 2003

El Arquitecto

El Ingeniero de Caminos

Fdo.: José Antonio Berdugo Onrubia Fdo.: José Miguel Useros Serrano