



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES OLMEDILLO DE ROA (BURGOS)

NORMATIVA URBANÍSTICA

APROBACIÓN INICIAL



Noviembre de 2018

EQUIPO REDACTOR: SANTIAGO LÓPEZ CORMENZANA BERNARDO RODRÍGUEZ VILLAESCUSA

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales del término municipal de Olmedillo de Roa (Burgos) han sido redactadas por los arquitectos Santiago López Cormenzana y Bernardo Rodríguez Villaescusa.

El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por la empresa Cronos S.C. Arqueología y Patrimonio y la Evaluación Ambiental por Albera Medio Ambiente S.L.

En Burgos, a 27 de noviembre 2018.

Redactores:

Fdo. Santiago López Cormenzana

Fdo. Bernardo Rodríguez Villaescusa

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA	8
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	8
Artículo 2. Legislación urbanística	8
Artículo 3. Vigencia	8
Artículo 4. Revisión y sustitución	9
Artículo 5. Modificaciones	9
Artículo 6. Supletoriedad	9
CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA	9
Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales	9
Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales	10
CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO	10
Artículo 9. Clasificación del suelo	10
Artículo 10. Régimen del suelo	10
CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES	11
Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General	11
Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales	11
CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	11
Artículo 13. Pautas de catalogación	11
Artículo 14. Niveles de protección	11
Artículo 15. Nivel de protección integral	12
Artículo 16. Nivel de protección estructural	12
Artículo 17. Nivel de protección ambiental	12
Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos	13
Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados	13
Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico	15
CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	15
Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia	15
CAPÍTULO 7. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN	18
Artículo 22. Disposiciones comunes	18
Artículo 23. Normas de protección.	18
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	28
CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL	28
Artículo 25. Definición	28
Artículo 26. Clases de vivienda	28
Artículo 27. Condiciones de la vivienda	29

Artículo 28. Otros usos residenciales: residencia comunitaria	30
Artículo 29. Compatibilidad con otros usos	30
CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	30
Artículo 30. Definición y clasificación	30
Artículo 31. Condiciones del uso industrial y agropecuario	31
Artículo 32. Compatibilidad con otros usos	31
CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO	32
Artículo 33. Definición y clasificación	32
Artículo 34. Condiciones del uso terciario	32
Artículo 35. Compatibilidad con otros usos	32
CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL	33
Sección 1ª. USO EQUIPAMIENTO	33
Artículo 36. Definición y clasificación	33
Artículo 37. Condiciones del uso equipamiento	33
Artículo 38. Compatibilidad con otros usos	33
Sección 2ª. USO ESPACIOS LIBRES	33
Artículo 39. Definición y clasificación	33
Artículo 40. Condiciones del uso espacios libres	34
Artículo 41. Compatibilidad con otros usos	34
Sección 3ª. USO VIARIO	34
Artículo 42. Definición	34
Artículo 43. Condiciones del uso viario	34
Artículo 44. Compatibilidad con otros usos	34
Sección 4ª. USO GARAJE Y APARCAMIENTO	35
Artículo 45. Definición y clasificación	35
Artículo 46. Condiciones del uso garaje y aparcamiento	35
CAPÍTULO 5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	35
Artículo 47. Delimitación de áreas acústicas	35
Artículo 48. Prevención de la contaminación lumínica, y del fomento del ahorro y eficiencia energética.	36
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	36
CAPÍTULO 1. DEFINICIONES	37
Artículo 49. Núcleo de población	37
Artículo 50. Parcela	37
Artículo 51. Uso del suelo	37
Artículo 52. Determinaciones	38
Artículo 53. Sector	38
Artículo 54. Dotaciones urbanísticas	38
Artículo 55. Urbanización	39

Artículo 56. Grado de protección	39
Artículo 57. Tipología edificatoria	40
Artículo 58. Vivienda	40
Artículo 59. Edificabilidad	40
Artículo 60. Solar	40
Artículo 61. Rasante	41
Artículo 62. Retranqueo	41
Artículo 63. Línea de la edificación	41
Artículo 64. Fondo edificable	41
Artículo 65. Ocupación de parcela	41
Artículo 66. Altura de pisos y locales	41
Artículo 67. Altura de la edificación	41
Artículo 68. Límite de zona	42
Artículo 69. Fachada	42
CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	42
Artículo 70. Características generales de la edificación	42
Artículo 71. Parcela mínima	42
Artículo 72. Cómputo de edificabilidad	42
Artículo 73. Altura máxima de la edificación	43
Artículo 74. Cubierta	45
Artículo 75. Regulación de los accesos a garajes	46
Artículo 76. Planta baja	46
Artículo 77. Altura libre interior	46
Artículo 78. Salientes y vuelos	47
Artículo 79. Distancias de plantaciones forestales	48
Artículo 80. Chimeneas y barbacoas	49
Artículo 81. Portales	49
CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD	49
Artículo 82. La regulación de los patios	49
Artículo 83. Instalaciones en fachada	49
Artículo 84. Salida de humos	49
CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS	50
Artículo 85. Definición y aplicación	50
Artículo 86. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua	50
Artículo 87. Dotación de suministro de energía	50
Artículo 88. Dotación de saneamiento	51
Artículo 89. Dotación de comunicaciones	52
Artículo 90. Otras dotaciones	52
CAPÍTULO 5. SEGURIDAD	53
Artículo 92. Accesibilidad y barreras arquitectónicas	53

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS	53
Artículo 93. Fachadas	53
Artículo 94. Cubiertas	54
Artículo 95. Carpintería	54
Artículo 97. Rótulos, marquesinas y redes de servicios	55
CAPÍTULO 7. FUERA DE ORDENACIÓN	55
Artículo 98. Edificios fuera de ordenación	55
Título IV CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	55
CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS	56
Artículo 99. Condiciones generales de las vías públicas	56
CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	57
Artículo 100. Condiciones de los espacios libres públicos	57
CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS	57
Artículo 101. Redes de abastecimiento de aguas	57
Artículo 102. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado	58
Artículo 103. Red de energía eléctrica y alumbrado público	58
Artículo 104. Redes de telecomunicaciones	58
TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO	58
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	59
Artículo 105. Suelo Urbano Consolidado	59
Artículo 106. Suelo Urbano No Consolidado	59
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS	60
Artículo 107. Ordenanzas en Suelo Urbano	60
Artículo 108. Ordenanza 1.- CASCO TRADICIONAL	60
Artículo 109. Ordenanza 2. - AMPLIACIÓN DE CASCO.	61
Artículo 110. Ordenanza 3. – INDUSTRIAL.	62
Artículo 111. Ordenanza 4. – EQUIPAMIENTOS.	63
Artículo 112. Ordenanza 5. – ZONAS VERDES	64
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	64
Artículo 113. Condiciones generales	64
Artículo 114. Delimitación de los Sectores	65
Artículo 115. Sistemas de gestión	65
Artículo 116. Superficies, densidades y usos de los Sectores	65
TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	65
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	66
Artículo 117. Suelo Rústico	66
Artículo 118. Normas de protección.	66
Artículo 119. Concepto y categorías de Suelo Rústico	74

Artículo 120. Suelo Rústico Común (SR-C)	74
Artículo 121. Suelo Rústico Entorno Urbano. (SR-EU)	75
Artículo 122. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)	77
Artículo 123. Suelo Rústico Protección Agropecuaria (SR-PA)	77
Artículo 124. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)	78
Artículo 125. Suelo Rústico con Protección Cultural y Natural (SR-PC) (SR -PN).	79
Artículo 126. Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE).	80
Artículo 127. Condiciones edificatorias en suelo rústico:	81
Artículo 128. Suelo rústico con varias categorías	82
TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	83
CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	83
Artículo 129. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística	83
Artículo 130. Estudios de Detalle	83
Artículo 131. Planes Parciales	83
Artículo 132. Planes Especiales de Protección	83
CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA	83
Artículo 133. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales	83
Artículo 134. Deber de conservación de los inmuebles	84
Artículo 135. Ruina en las edificaciones	85
Artículo 136. Actos sujetos a licencia urbanística	86

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

El objeto de la presente Normativa Urbanística es establecer las condiciones a las que se deberán sujetar las actuaciones urbanísticas públicas y privadas que se realicen en el territorio del término municipal de Olmedillo de Roa.

Artículo 2. Legislación urbanística

En la presente Normativa Urbanística se hace referencia a la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable en el momento de su redacción, a saber:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (LS).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL).
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (DOTCyL).
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre y modificado posterior por Decreto 45/2009 de 9 de julio.
- Orden de 15 de abril de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Burgos (NNPP), y Decreto 68/2003 de 12 de junio por el que se aprueba la modificación de estas normas.

En todo lo no regulado por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico, como sectorial.

Artículo 3. Vigencia

Lo contenido en los documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas, entrará en vigor una vez haya sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo y al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 56 de la LUCyL.

Artículo 4. Revisión y sustitución

La revisión del presente instrumento de planeamiento, vendrá motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por la aparición de nuevas circunstancias de carácter demográfico o económico o por el agotamiento de su capacidad. La aprobación definitiva de la revisión producirá la sustitución del instrumento revisado, según se indica en el artículo 57 de la LUCyL.

Cuando la complejidad del desarrollo urbanístico o la capacidad y necesidad de gestión del municipio lo hiciera necesario, se deberá proceder a la sustitución de las presentes Normas Urbanísticas por el instrumento de planeamiento adecuado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos 50 a 54 de la LUCyL para la elaboración y aprobación del planeamiento general.

Dada la discreta dinámica demográfica y edificatoria del municipio, no es previsible el agotamiento del modelo propuesto y del suelo vacante clasificado, salvo que factores de dinamización externos o turísticos, lleven al desarrollo de iniciativas de segunda residencia.

Artículo 5. Modificaciones

Toda alteración de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, se considerará como modificación de las mismas, excepto en las que se haga mención expresa, y por lo tanto requerirá tramitación igual a la de aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el artículo 58 de la LUCyL.

Artículo 6. Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Normativa Urbanística, será de aplicación lo establecido en la LUCyL, la LS y el resto de la legislación urbanística aplicable, o en las NNPP, sin perjuicio del cumplimiento de cuanta legislación vigente sea de aplicación.

CAPÍTULO 2. DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y PARTE GRÁFICA

Artículo 7. Documentación integrante de las Normas Urbanísticas Municipales

Las Normas Urbanísticas Municipales están formadas por los siguientes documentos:

- DI-MI Memoria Informativa
- DI-PI Planos de Información
- DI-IA Informe de Sostenibilidad Ambiental
- DN-MV Memoria Vinculante
- DN-NU Normativa Urbanística
- DN-PO Planos de Ordenación
- DN-CT Catálogo
- DN-EA Estudio Arqueológico

El carácter vinculante de estos documentos es el que confiere la LUCyL y su desarrollo reglamentario.

Las determinaciones que contienen serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las administraciones, sin perjuicio de las facultades que correspondan a las distintas Administraciones.

Artículo 8. Interpretación de la documentación de las Normas Urbanísticas Municipales

Las determinaciones de cada uno de los documentos se interpretarán con base a los criterios que tenga en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social y física del momento en que se han de aplicar.

En caso de que hubiera contradicciones gráficas entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo señalado en los de mayor escala. Si la contradicción es entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

El orden de prevalencia de los documentos de las Normas es el siguiente:

- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
- Estudio Arqueológico
- Catálogo
- Memoria Vinculante
- Documentos de Información

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 9. Clasificación del suelo

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- a) Urbano, en las categorías de Consolidado y No Consolidado.
- b) Urbanizable, en la categoría de Delimitado.
- c) Rústico, en sus diversas categorías.

Artículo 10. Régimen del suelo

Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por este Plan, el Régimen urbanístico de cada terreno será el que determina la legislación urbanística, y el que se especifica en los Títulos V, VI y VII de la presente Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 4. OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES

Artículo 11. Determinaciones de Ordenación General

Este documento establece como determinaciones de Ordenación General los objetivos y propuestas de ordenación, la clasificación del suelo para todo el ámbito municipal, la catalogación de elementos culturales y naturales a proteger, así como la normativa de regulación y protección de cada categoría de Suelo Rústico.

Artículo 12. Objetivos generales de las Normas Urbanísticas Municipales

Toda actuación urbanística en el término municipal de Olmedillo de Roa habrá de perseguir los objetivos señalados en la legislación de Urbanismo de Castilla y León que se concretan en la Memoria Vinculante de estas Normas Urbanísticas, objetivos y propuestas de alcance global, definidos a partir del estudio del análisis y los diagnósticos existentes sobre las condiciones urbanísticas actuales del municipio, en coherencia con el marco regulador normativo de rango supra-municipal y sectorial.

CAPÍTULO 5. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 13. Pautas de catalogación

1. Determinados inmuebles, tanto edificios, como instalaciones, construcciones y espacios, están adscritos a un régimen especial que contempla la finalidad de su conservación, total o parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización.

2. A estos efectos y como documentos de estas Normas Urbanísticas, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de Edificaciones protegidas, cuyo régimen específico y diferenciado de edificación y uso se regula en este Capítulo y en otros por remisión. Los blasones de piedra y el rollo de justicia tienen la declaración genérica de Bien de Interés Cultural (BIC), según lo estipulado en el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Se realiza asimismo un Catálogo Arqueológico, que recoge los yacimientos y lugares con valores arqueológicos del municipio y que se incorpora a las Normas Urbanísticas con el mismo valor que el Catálogo.

3. El Catálogo de elementos arquitectónicos, elementos con valor etnográfico y elementos heráldicos, y el Catálogo Arqueológico, se recogen con su documentación gráfica correspondiente.

Artículo 14. Niveles de protección

En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen cuatro categorías de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elemento catalogado. Los niveles de protección definidos son los siguientes:

- a) Nivel integral: edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
- b) Nivel estructural: edificios singulares con valores arquitectónicos o históricos en su configuración exterior, con tipología y conformación interior adecuada, pero sin valores que requieran su protección integral interna.
- c) Nivel ambiental: edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
- d) Niveles de yacimientos arqueológicos: se incluyen yacimientos arqueológicos, hallazgos aislados y elementos estructurales. Son los definidos en el Catálogo Arqueológico de las presentes Normas Urbanísticas, con el alcance señalado en las mismas.

Artículo 15. Nivel de protección integral

Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

Las obras permitidas son las de conservación y restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la segregación de parcelas, la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 16. Nivel de protección estructural

Se aplica a los edificios de valor histórico, arquitectónico, artístico o singular en su configuración volumétrica exterior y tipológica, y con una conformación interior adecuada, aunque insuficiente (por estado o por incompatibilidad con los usos) para que se requiera su protección integral.

El nivel de protección abarca elementos de planta, de fachada y de volumen, así como condiciones de ocupación, implantación y morfología de la parcela. También se protegen los accesos y los núcleos de escalera.

Las obras permitidas son las de restauración, conservación y reconstrucción, así como las obras de rehabilitación que no modifiquen la volumetría ni añadan elementos estructurales.

No está permitida la segregación de parcelas.

Artículo 17. Nivel de protección ambiental

Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los Planos de Ordenación de Suelo Urbano, salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 18. Niveles de protección de yacimientos arqueológicos

En los yacimientos arqueológicos catalogados, cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada, estará sometida a su valoración previa por parte del Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el nivel de protección atribuido en el Catálogo Arqueológico.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un informe arqueológico, firmado por técnico competente, sobre los resultados obtenidos en la intervención en el espacio afectado por las obras, además de establecer (en función de los mismos) las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si las intervenciones llevadas a cabo sacaran a la luz restos arqueológicos que necesiten ser conservados in situ, se deberán articular las medidas que procedan al respecto, con arreglo a la Ley.

Artículo 19. Tipos de obras en los elementos catalogados

Se definen las siguientes actuaciones: Restauración, Conservación, Rehabilitación, Consolidación y Reconstrucción.

Cualquier intervención en los elementos catalogados con la declaración de BIC y en sus entornos de protección tendrá que obtener, con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Para garantizar que no se pierdan los edificios de singular valor existentes en el municipio, en el inicio del expediente de declaración de ruina en cualquier edificio o elemento declarado BIC o incluido en el Catálogo de Edificaciones protegidas se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las segregaciones de parcelas también estarán prohibidas en los edificios blasonados, para garantizar su integridad y el mantenimiento de su estructura.

1. Actuaciones de Restauración.

Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a normativa técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

2. Actuaciones de Conservación.

Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc.

3. Actuaciones de Rehabilitación.

Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para ese uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

4. Actuaciones de Consolidación.

Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

5. Actuaciones de Reconstrucción.

Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su

plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

Artículo 20. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico

En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

- a) Apertura de caminos y viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, etc.
- b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos.
- c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado inmediatamente por los promotores y la dirección facultativa de las obras al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León, procediendo a su paralización en el acto, en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El Ayuntamiento deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. Al tiempo, por técnico competente contratado por el promotor se redactará una Propuesta de Intervención sobre el hallazgo que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

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

Si a partir del citado informe la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales considerara de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales, beneficiándose en su caso, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las mismas, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

CAPÍTULO 6. OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 21. Normativa sectorial de aplicación. Concurrencia

Simultáneamente al cumplimiento de esta Normativa Urbanística, y en los casos en los que haya concurrencia, serán de aplicación la legislación sectorial correspondiente. Se relaciona a continuación un listado (sin carácter limitativo) de la principal legislación sectorial a tener en cuenta:

1. Relativa a patrimonio cultural:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre normas para la protección de los castillos. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. Relativa a comunicaciones, transporte energético y minería:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Decreto 127/2003, de 30 de octubre, por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León.
- Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.
- Orden FOM/1079/2006, de 9 de junio, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística relativa a las condiciones generales de instalación y autorización de las infraestructuras de producción de energía eléctrica de origen fotovoltaico.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

3. Relativa a medio ambiente:

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo de evaluación de impacto ambiental.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas.
- DL 3/2009 de 23 Dic. CA Castilla y León (medidas de impulso de las actividades de servicios), L 8/2014 de 14 Oct. CA Castilla y León (modifica la Ley 11/2003 de 8 Abr., de Prevención Ambiental de Castilla y León)
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación. Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.
- Ley 6/1992 de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. DECRETO 9/2017, de 15 de junio, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de Camping en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

4. Relativa a la accesibilidad y la edificación:

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Real Decreto

314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

5. Relativa a riesgos y protección civil:

- Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil. Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.
- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
- Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

CAPÍTULO 7. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN

Artículo 22. Disposiciones comunes

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en la legislación sectorial que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida. En estos casos se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

Artículo 23. Normas de protección.

La Ley del Suelo insiste de forma reiterada en la necesaria protección del medio. Para recoger todos estos aspectos, se plantean los apartados siguientes:

1.- Protección a la infraestructura.

En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado en las Normas Urbanísticas sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a carreteras, tendrán vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos.

La distancia entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, tendrán que cumplir con las determinaciones de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o a las fajas de protección establecidas en las mismas.

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, colectores generales, líneas eléctricas, ferroviarias, radio-eléctricas, aeronáuticas, etc; o se modificarán previa justificación.

En cuanto a las actuaciones previstas en las zonas de dominio público, servidumbre y zona de afección, así como la línea límite de edificación, de las carreteras.

En el municipio de Olmedillo de Roa se localizan:

- La carretera autonómica CL-619 de Aranda de Duero a Magaz de Pisuegra.
- La carretera provincial BU-P-1131 de Burgos a Roa. Sección villafruela a Olmedillo de Roa.
- La carretera provincial BU-P-1324 de Burgos a Roa. Sección Olmedillo de Roa a BU-111.

Se tendrá en cuenta lo señalado por la Junta de Castilla y León y Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Según se puede extraer de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León:

Artículo 23. Zona de dominio público

1.-Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2.- Sólo podrá ocuparse la zona de dominio público, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- La administración titular de la carretera podrá establecer el abono de un canon por el uso especial del dominio público. El hecho imponible de dicho canon lo constituye la ocupación del dominio público por el beneficiario de la autorización a que se refiere el apartado anterior. El canon se establecerá en función de la superficie ocupada y de su valoración.

Artículo 24. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3. En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 25. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 36 de esta Ley.

4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.

Artículo 26. Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Excepcionalmente, por acuerdo de la Junta de Castilla y León a propuesta del consejero competente en la materia y previo informe motivado del órgano titular de la carretera y de la Comisión de Carreteras de Castilla y León, se podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.

4. En los tramos urbanos o a urbanizar el instrumento correspondiente del planeamiento urbanístico podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2 de este artículo, previo informe preceptivo y vinculante de la administración titular de la carretera.

5. Para las variantes, el estudio al que se refiere el artículo 16.1 fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el apartado 2 de este artículo ni superior a 50 metros.

La aprobación definitiva del estudio conllevará el establecimiento de la línea de edificación a la distancia fijada.

Artículo 36. Autorizaciones.

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular.

2. En las travesías y tramos urbanos, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.

3. A los efectos de lo indicado en este artículo, se considerará zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales.

En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.

Otros Usos:

Las afecciones de las distintas construcciones sobre la carretera de titularidad autonómica como mínimo serán:

- Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.

- Los nuevos cerramientos se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).

- En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:

- Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos, con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocará a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.

- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

- Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.
- Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto 1º, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.
- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.
- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.
- Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

Edificaciones de uso público:

Las construcciones cuyo uso sea público y que, por este motivo, tengan un mayor grado de incidencia sobre el tráfico de la carretera, serán objeto de informe previo a su autorización para establecer las condiciones de aparcamientos y ordenación del tráfico.

Normas Generales: Los Estudios de Detalle, Planes Parciales o cualquier otro tipo de documentos urbanísticos que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como las actuaciones previstas y no tratadas en el presente documento, serán presentados a informe en el Servicio Territorial de Fomento.

2.- Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.

Los elementos que ofrezcan interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial y cultural.

Los lugares en que se encuentran los yacimientos arqueológicos se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Cultural. Estas protecciones y actuaciones permitidas en cada elemento se definen en el Documento DN-CT: CATÁLOGO y el documento de "Prospección y Estudio Arqueológico de las NUM de Olmedillo de Roa", redactado por Cronos S.C., que se adjunta a estas Normas.

3.- Protección del Paisaje y Medio Ambiente.

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 se establecerán con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas Urbanísticas, la protección del medio ambiente y la de defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetos del mismo. A tal efecto, deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica y otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o parajes afectados, con las Normas de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos

b) Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

c) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

d) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en las Normas Urbanísticas Municipales, deberán estudiarse las alturas de la edificación, de modo que no se afecte a la escala y composición armónica de los conjuntos.

e) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje general.

f) Igual medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros,

cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

4.- Protección forestal, del arbolado y jardinería.

Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto. Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

En el término municipal de Olmedillo de Roa, se incluirán en la categoría de "Suelo Rústico con Protección Natural – Forestal" la totalidad de los terrenos arbolados, cuevas y laderas pobladas con matorral y/o pastos, que de acuerdo con lo establecido en el Artº 5 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, constituyen terrenos de monte por definición, tratándose además en muchos casos de hábitats de interés comunitario que el Artº 45.3 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, obliga a proteger y, en último caso, en atención al criterio de prevención de riesgos al que se refiere el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.- Protección de cauces y arroyos públicos.

En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, lo establecido en la legislación vigente. Será de aplicación:

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE núm. 189, de 8-08-1985. Corrección de errores, BOE núm. 243, de 10-10-1985. Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas [BOE núm. 298, de 14-12-1999, pp. 43100-43113]. Derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas [BOE núm. 176, de 24-07-2001, pp. 26791-26817]).

En este documento se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Y en su artículo 7 se define:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Para la realización de cualquier obra que pueda afectar a cualquiera de los cauces descritos anteriormente o que estén situadas dentro de las zonas de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Según el artículo 132 de la Constitución Española y los artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, todo suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable y, como tal, debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

Además, a efectos de la protección del Dominio Público Hidráulico así como de las personas y los bienes, y en cumplimiento con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como su Reglamento de desarrollo, "los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público Hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses, así como las zonas de servidumbre de las riberas", se deben declarar Suelo Rústico con Protección Natural (artículo 37.b del Reglamento); o en su caso, se podrán calificar estos terrenos como Suelo Urbanizable – Sistema General de Espacios Protegidos, a efectos de su protección o recuperación para el uso público, no pudiendo en ningún caso ser urbanizados.

Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales:

Red de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales: En el Término municipal de Olmedillo de Roa, está buscando una solución para los problemas existentes en esta materia. El ayuntamiento se encuentra en fase de búsqueda de financiación para acometer las obras por etapas.

En cualquier circunstancia, se deben tener en cuenta las siguientes obligaciones de carácter general en materia de vertidos:

- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone el artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Para lo cual, el Ayuntamiento de Olmedillo de Roa deberá elaborar y aprobar una Ordenanza Municipal de Vertidos, en caso de no disponer de la misma, para una correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.

- Además, las redes de saneamiento municipal, en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, que modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

- Asimismo, corresponde a las entidades locales la competencia sobre alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra l del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

6.-Tendido eléctricos

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá, el vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario así como la ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados anteriormente.

Para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Los tendidos eléctricos deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

7.-Servidumbres aeronáuticas.

El término municipal de Olmedillo de Roa no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo

tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

En cuanto a las Servidumbres Aeronáuticas , en cumplimiento del artículo 8 del Decreto 584/72, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

8.-Protección ante Riesgos de Incendios Forestales.

El término municipal de Olmedillo de Roa se encuentra calificado por la Junta de Castilla y León en cuanto a Riesgos de Incendios Forestales se refiere, con un Riesgo Local Bajo y un Índice de Peligrosidad Alto. La Normativa que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre uso del fuego y fija las medidas previstas para la lucha contra incendios es de obligado cumplimiento.

-Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.

-Orden MAM/875/2010, de 18 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León, se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 24. Relación de usos

1. A efectos de aplicación de la presente Normativa Urbanística se consideran los siguientes usos:

- Residencial.
- Industrial y agropecuario.
- Terciario.
- Equipamiento.
- Espacios libres.
- Viario.
- Garaje y aparcamiento.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable se establece para cada ámbito el uso predominante, así como los usos compatibles y, por exclusión, los prohibidos.

En el Suelo Rústico los usos son definidos y regulados dentro de la Ordenanza de esta clase de suelo.

3. Sin perjuicio de lo determinado en los Capítulos que regulan los usos, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos con las condiciones establecidas en sus definiciones y siempre que sean compatibles entre sí.

4. Cuando se dé integración de usos en un mismo local las exigencias derivadas de esta Normativa Urbanística se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

5. En cualquier caso, la obligatoriedad de los usos definidos por el Plan se aplicará sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas legales cuya aplicación sea preferente, bien por razones de jerarquía normativa o de competencia.

CAPÍTULO 1. USO RESIDENCIAL

Artículo 25. Definición

Se entiende por uso residencial el desarrollado en todo edificio, o parte de él, destinado a viviendas con uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

Artículo 26. Clases de vivienda

1. La tipología de vivienda será edificio unifamiliar o colectivo, con acceso directo a calle. En el primero de los casos el acceso directo a calle puede realizarse a través del patio de parcela.

2. La vivienda colectiva es la unión de varias viviendas en un solo edificio, con un único acceso para todas ellas y en régimen de propiedad horizontal.

3. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica del titular de la vivienda, compatibles con los apartados b), f), g) j), l), m), q), s), u), v), w), aa), bb) dd), ee), hh), ll), nn), del anexo III del Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establecen la Normativa Urbanística.

Artículo 27. Condiciones de la vivienda

1. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos. Solamente se permite en sótanos y semisótanos los usos de garaje y merendero, siempre que cuente este último con ventilación natural al exterior.

Se prohíben las viviendas interiores, entendiéndose por tales toda vivienda que no disponga, como mínimo, de una de sus piezas vivideras abierta a espacio público, o privado si es inmediatamente anterior al espacio público.

2. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en cuanto a superficies mínimas y al programa de las mismas.

3. Toda vivienda contará al menos con cocina, estar-comedor, un dormitorio doble y un aseo con lavabo, inodoro y ducha.

Nunca la cocina servirá de paso para el aseo.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta. Se admiten dependencias unidas por medio de embocaduras, o alcobas, siempre que el fondo contado desde el hueco exterior sea inferior a 8 m y la superficie de embocadura sea superior a 6 m.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

Dormitorio sencillo: 6 m²

Dormitorio doble: 10 m²

Cuarto de estar: 12 m²

Cocina: 6 m²

Cuarto de estar y cocina juntos: 14 m²

Cuarto de baño: 3,60 m²

Aseo: 1,50 m²

Los pasillos y las escaleras interiores de las viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. El vestíbulo de las viviendas tendrá una anchura mínima de 1,25 m.

En edificios con algún tipo de protección, se adaptarán lo máximo posible al cumplimiento de las condiciones de vivienda.

Artículo 28. Otros usos residenciales: residencia comunitaria

Se entiende por residencia comunitaria los edificios o locales destinados a residencia permanente de las personas, en los que las mismas comparten espacios para el desarrollo de la vida diaria, como puedan ser las residencias de ancianos, residencias de estudiantes, residencias religiosas, casas-cuartel, etc.

En estos casos será de aplicación lo establecido para el uso de equipamiento, así como las condiciones de higiene y calidad, seguridad, y estética que se establecen para los edificios y locales destinados a viviendas, y la legislación hotelera o sectorial que les sea de aplicación en cada caso.

Artículo 29. Compatibilidad con otros usos

1. Se permiten todos los usos relacionados en la presente Normativa Urbanística, incluyendo los apartados b), f), g) j), l), m), q), s), u), v), w), aa), bb) dd), ee), hh), ll), nn), del anexo III del Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de la Junta de Castilla y León, así como el de garaje y trastero, en las condiciones que establecen la Normativa Urbanística.

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200 metros cuadrados construidos en cada parcela y una potencia mecánica instalada de 10 kilovatios, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por el Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos y equipamientos podrán ocupar una superficie mayor, con las excepciones que los artículos correspondientes a las Ordenanzas de edificación designen para cada caso.

4. La edificación que albergue estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la Ordenanza correspondiente.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Artículo 30. Definición y clasificación

Se entiende por uso industrial y agropecuario el desarrollado en un edificio o nave, o en parte de él, destinado a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.

Se clasifica en:

a) Industrias y Naves agropecuarias. Los establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias primas, incluidos los destinados a usos agrícolas o ganaderos y a estancia del ganado. Se incluyen las bodegas para fabricación de vino con una superficie construida mayor de 200 metros cuadrados.

b) Almacenes. Los establecimientos destinados a la conservación, guarda o distribución de las materias primas, o elaboradas, y maquinaria agrícola.

c) Talleres. Son pequeños locales de reparación o tratamiento de productos, con una superficie construida máxima de 200 metros cuadrados y 10 kilovatios de potencia mecánica instalada máxima.

d) Bodega-merendero. Son pequeños locales de carácter familiar o de agrupaciones destinadas a la fabricación de vino para uso particular, y de recreo.

Artículo 31. Condiciones del uso industrial y agropecuario

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada según el art 71 de las presentes Normas. No se admiten las naves con la cubierta curva, salvo las naves ya existentes.

3. La altura libre en todo local o establecimiento destinado a este uso será, como mínimo, de 2,50 metros, excepto en los locales destinados a aseos y baños, que podrá ser de 2,40 metros, como mínimo.

4. Las naves ganaderas estarán prohibidas en el Suelo Urbano y Urbanizable, debiendo instalarse en el Suelo Rústico Común; o en su defecto en cualquier Suelo Rústico con Protección siempre que así lo permitan esta Normativa Urbanística en el Título VII. Las naves ganaderas existentes a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas en Suelo Urbano o Urbanizable que cambien de titular o de tipo de actividad no podrán autorizarse.

5. En los edificios o locales destinados al uso industrial, agrícola o ganadero serán de aplicación las condiciones de la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y dependiendo de la actividad a desarrollar; así como la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo.

6. Protección contra el fuego. Las edificaciones industriales y agropecuarias resolverán en sí mismas las medidas de protección contra el fuego vigentes en el momento de su apertura o autorización, incluso en el caso de tratarse de edificaciones entre medianeras.

Artículo 32. Compatibilidad con otros usos

Sólo serán compatibles con el uso residencial unifamiliar los talleres cuando el titular del mismo sea el propietario de la vivienda. Pueden situarse planta baja o primera, siempre que se cumpla con las normativas a las que estén afectos según el tipo de actividad a desarrollar, y con las condiciones del Código Técnico de la Edificación para cada uso a desarrollar en el edificio.

Además, se permite el uso de vivienda cuando ésta esté vinculada a la actividad de una nave industrial o agropecuaria, en un número máximo de una vivienda por parcela.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

Artículo 33. Definición y clasificación

Se entiende por uso terciario el destinado a la venta o prestación de servicios al público, el uso de oficinas y el destinado al hospedaje o residencia eventual de personas.

Se clasifica en:

- a) Comercio y servicios. Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo: ultramarinos, supermercados,... Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- b) Oficina. Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional. Estos usos se podrán ubicar con las mismas características del uso residencial.
- c) Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares. Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial.
- d) Alojamiento turístico. Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.

Artículo 34. Condiciones del uso terciario

1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.
2. En los casos de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, excepto en los despachos profesionales y oficinas dentro de la vivienda del propietario.
3. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en los casos existentes en la fecha de aprobación de estas Normas Urbanísticas, y en los despachos profesionales y oficinas. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano (en caso de existir éstos). La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2,80 metros, para nuevas edificaciones, o la existente en edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las NN.UU. con un mínimo de 2,40 metros. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega e instalaciones o almacén), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 35. Compatibilidad con otros usos

Será compatible con el uso terciario la vivienda cuando se observen las condiciones establecidas en el artículo anterior.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL

Sección 1ª. USO EQUIPAMIENTO

Artículo 36. Definición y clasificación

Se entiende por uso equipamiento el desarrollado en edificios o locales que se caracterizan por estar destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de titularidad pública o privada.

Se clasifica en:

- a) Equipamiento colectivo: locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a servicios de carácter escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general (si no está definido el fin concreto que las justifica).
- b) Equipamiento deportivo: instalaciones para la práctica deportiva al aire libre (abierto) o en una edificación destinada para ese fin (cerrado).

Artículo 37. Condiciones del uso equipamiento

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamiento cumplirán las condiciones asignadas a las zonas de Ordenanza donde se sitúen.

En el caso de realizarse en edificio exclusivo para dicha actividad, podrán variarse las condiciones de altura, posición y estética, previa autorización y visto bueno de las Comisiones Territoriales de Urbanismo y Patrimonio.

Artículo 38. Compatibilidad con otros usos

Se permite la vivienda para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos, así como los usos espacios libres y garaje y aparcamiento. Se admite el uso comercio y terciario hasta el 10 por ciento de la superficie construida total. Están prohibidos el resto de los usos.

Sección 2ª. USO ESPACIOS LIBRES

Artículo 39. Definición y clasificación

Los espacios libres públicos son los terrenos destinados a parques, jardines y áreas reservadas para juego infantil, entre otras áreas de uso y dominio público para el ocio, la expansión y el recreo de la población, con arbolado y plantas de adorno.

Artículo 40. Condiciones del uso espacios libres

1. Las especies dominantes serán las autóctonas.
2. En los parques y zonas reservadas para este uso, su superficie de ordenación permitirá la inscripción de un círculo de al menos 6 metros de diámetro.
3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos autóctonos, riego por goteo.
4. Al menos el 50 por ciento de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

Artículo 41. Compatibilidad con otros usos

1. Al menos el 90 por ciento de la superficie debe ocuparse con parques y jardines, admitiendo los siguientes usos: hostelería, equipamiento colectivo y deportivo y viario (exclusivamente peatonal y para bicicletas). El uso comercio y servicios es admisible cuando se trate de quioscos o similares en régimen de concesión. Están prohibidos el resto de los usos.

Sección 3ª. USO VIARIO

Artículo 42. Definición

Son los espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 43. Condiciones del uso viario

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en esta Normativa Urbanística como condiciones de urbanización del Título IV de esta Normativa, donde se dan las condiciones generales para el viario, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

Artículo 44. Compatibilidad con otros usos

Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, los usos equipamiento deportivo, espacios libres y garaje y aparcamiento al aire libre o bajo rasante. Están prohibidos el resto de los usos.

Sección 4ª. USO GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 45. Definición y clasificación

El uso garaje y aparcamiento comprende los locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles, incluidos los espacios de acceso.

Se clasifica en:

- a) Garaje privado, diferenciando los de las viviendas unifamiliares.
- b) Garaje anejo a uso industrial y agropecuario.
- c) Aparcamiento público.

Artículo 46. Condiciones del uso garaje y aparcamiento

1. En suelo urbano consolidado con carácter general se establece la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida, existiendo la posibilidad de eximir por parte del Ayuntamiento de su cumplimiento ante la imposibilidad técnica.

2. El número total de plazas a prever para una construcción, será la suma del que corresponda a los diferentes usos que albergue. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación.

3. La altura libre mínima en garajes será de 2,40 metros.

4. Las rampas de acceso, o interiores, no sobrepasarán una pendiente del 16 por ciento en los tramos rectos, y del 14 por ciento en los tramos curvos. En el caso de que sean públicos, o para más de 5 vehículos, el acceso a las rampas se hará con una meseta previa (dentro del espacio privado) con una pendiente máxima del 6 por ciento, una longitud mínima de 5,00 metros y un ancho mínimo de 3,00 metros.

CAPÍTULO 5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Artículo 47. Delimitación de áreas acústicas

A los efectos de lo establecido en la normativa sectorial sobre ruido, se clasifica el Suelo Urbano del municipio en las siguientes áreas acústicas:

a) Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zonas con uso residencial y alojamiento turístico. Ámbito de las Ordenanzas Edificación en Áreas de Casco Antiguo y Edificación en Áreas de Ampliación, y viario asociado.

b) Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zonas con usos comercio y servicios, oficina, hostelería, equipamiento y espacios libres públicos. Ámbito de las Ordenanzas Equipamientos y Espacios Libres Públicos, y viario asociado.

c) Tipo 4. Área ruidosa. Zonas con uso industrial y agropecuario. Ámbito de la Ordenanza Edificación Industrial y Agropecuaria, y viario asociado.

d) Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Dominio público de las carreteras que cruzan el término municipal, incluidas las travesías del casco urbano.

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

Artículo 48. Prevención de la contaminación lumínica, y del fomento del ahorro y eficiencia energética.

De acuerdo con la Ley 15/2010, de 10 de Diciembre , de Prevención de la Contaminación Lumínica y del Fomento del Ahorro y Eficiencia Energéticos derivados de las Instalaciones de Iluminación las presentes Normas promulgaran y tendrán como finalidad conseguir los siguientes objetivos :

a) Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades.

b) Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

c) Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la contaminación lumínica en el cielo nocturno, y, en particular, en el entorno de los observatorios astronómicos que trabajan dentro del espectro visible.

d) Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

Así mismo como de forma general se quedan prohibidas :

a) Las luminarias con un flujo de hemisferio superior instalado que supere el tres por ciento del nominal establecido para la zona, salvo que iluminen elementos de un especial interés histórico o artístico, de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.

b) Las fuentes de luz que, mediante proyectores convencionales o láseres, emitan por encima del plano horizontal, salvo que iluminen elementos de un especial interés histórico, de acuerdo con lo que se determine por vía reglamentaria.

c) Los artefactos y dispositivos aéreos de publicidad nocturna.

d) La iluminación directa y deliberada sobre acantilados y cortados rocosos de interés natural sobre los que se tenga constancia del reposo reiterado y significativo de aves catalogadas, excepto en caso de emergencia o que reglamentariamente se determine.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Artículo 49. Núcleo de población

Agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

Artículo 50. Parcela

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2º Superficie neta: la superficie de la parcela delimitada por la alineación oficial.

3º Alineación oficial: línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

4º Parcela mínima: superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

5º Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

6º Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

7º Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

8º Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

Artículo 51. Uso del suelo

Cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

3º Uso prohibido: todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Artículo 52. Determinaciones

Cada una de las diferentes normas, criterios y orientaciones, tanto de carácter escrito como gráfico, que se contienen en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística. Entre las determinaciones se distinguen:

1º Ordenación general: conjunto de las determinaciones del planeamiento general que por su especial relevancia configuran el modelo territorial del término municipal. Los parámetros de ordenación general son las determinaciones de ordenación general que caracterizan un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

2º Ordenación detallada: conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

Artículo 53. Sector

Ámbito de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable que se utiliza como referencia para establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 54. Dotaciones urbanísticas

Conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

6º Sistemas generales: conjunto de las dotaciones urbanísticas públicas que puedan considerarse al servicio de toda la población del término municipal.

7º Sistemas locales: conjunto de las dotaciones urbanísticas que no tengan carácter de sistema general, tanto público como privado.

Artículo 55. Urbanización

Conjunto de las vías públicas, servicios urbanos y espacios libres públicos previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos afectados por una actuación urbanística.

Artículo 56. Grado de protección

Cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Artículo 57. Tipología edificatoria

Los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela y con el uso.

Artículo 58. Vivienda

Alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. En relación con este concepto, se entiende por:

1º Vivienda con algún régimen de protección: vivienda acogida a cualquiera de los regímenes de protección establecidos por las Administraciones públicas.

2º Vivienda colectiva: edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas.

3º Vivienda unifamiliar: edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para una sola vivienda.

Artículo 59. Edificabilidad

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que estas Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en metros cuadrados construibles sobre metros cuadrados de parcela neta (o zonas de distinto uso, según se especifique en la Ordenanza correspondiente). En algunas zonas de suelo urbano se determina por las condiciones de edificación.

Artículo 60. Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación, que cumple con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que tenga acceso rodado para vehículos, con una anchura mínima de 3m o la existente en las manzanas colindantes.

- Que posea abastecimiento de agua con canalización al borde del terreno, con una dotación mínima de 150l/habitante día.
- Que disponga de colector público de evacuación de aguas residuales al borde del terreno, con una capacidad de vertido mínima de 150 l/habitante día. No es suficiente que posean fosa séptica.
- Que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
- Que tenga señaladas alineaciones y en su caso rasantes.

Artículo 61 Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo Urbano, en los planos de ordenación en que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera o el viario si es plataforma única.

Artículo 62. Retranqueo

Retranqueo de la edificación es la distancia entre la alineación oficial y la línea de la edificación.

Artículo 63. Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie ocupada con edificación de la que no lo está.

Artículo 64. Fondo edificable

Es la distancia medida desde la alineación de la edificación hacia el interior de la parcela, en la cual se permite la edificación.

Artículo 65. Ocupación de parcela

Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela, (no de incluyen los cuerpos volados). Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 66. Altura de pisos y locales

Es la distancia entre el pavimento y el techo que los delimitan.

Artículo 67. Altura de la edificación

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la rasante, o en su caso, la línea superior del terreno en contacto con la fachada de la edificación, y la cara inferior del alero.

Artículo 68. Límite de zona

Es la línea que separa zonas de suelos de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en los planos de ordenación.

Artículo 69. Fachada

Paramento exterior de la edificación, puede distinguirse entre fachada principal, fachada trasera, fachada lateral, fachada a patios.

CAPÍTULO 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 70. Características generales de la edificación

Las edificaciones de nueva planta y las obras de ampliación o reforma, en todo el ámbito de las Normas Urbanísticas, están sujetas a lo determinado en este Título. También deberán cumplir con las condiciones particulares que para cada zona o uso se regulen en la Normativa Urbanística.

A los efectos de esta Normativa Urbanística, las casas prefabricadas u otras instalaciones deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada clase de suelo y cada zona dentro de él.

Artículo 71. Parcela mínima

Es la establecida en las Normas Urbanísticas, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma y superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie y longitud. Se exceptúan aquellas parcelas de menor tamaño en suelo urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de estas Normas; y las parcelas resultantes de la división de una propiedad de cesión obligatoria de vial o espacios libres públicos implícita en la Ordenación. En este último caso la parcela mínima se aplicará a la parcela resultante de la cesión de suelo para viario o espacio libre público.

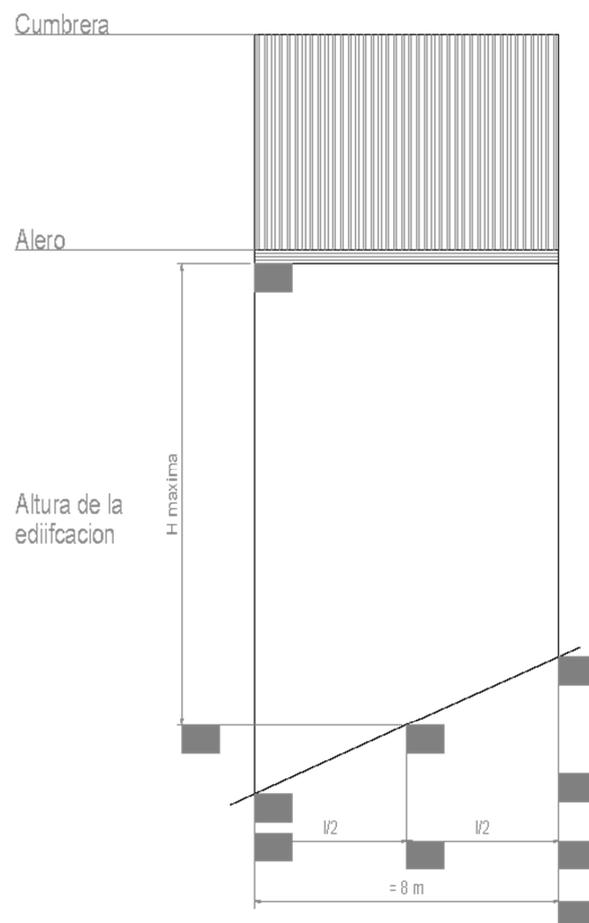
Artículo 72. Cómputo de edificabilidad

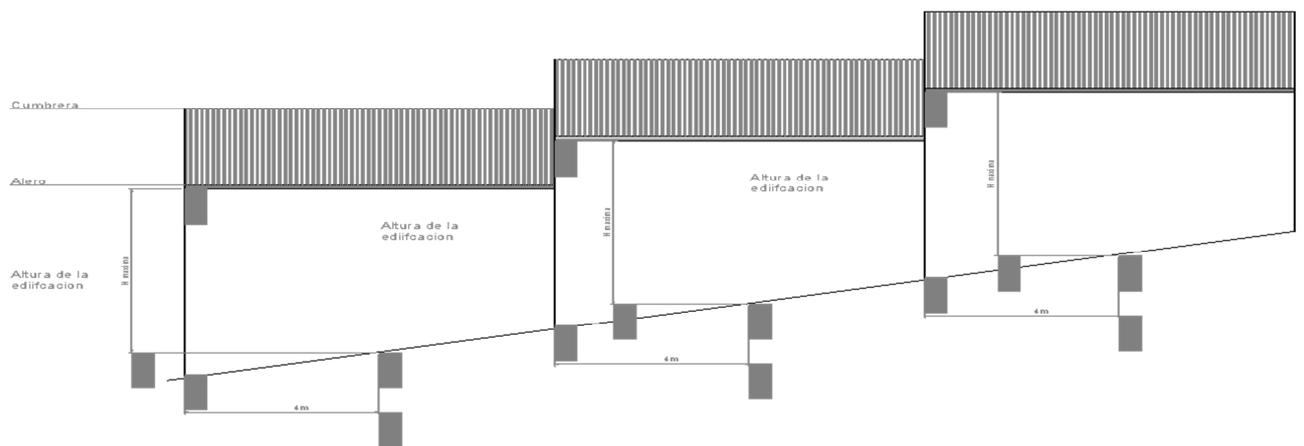
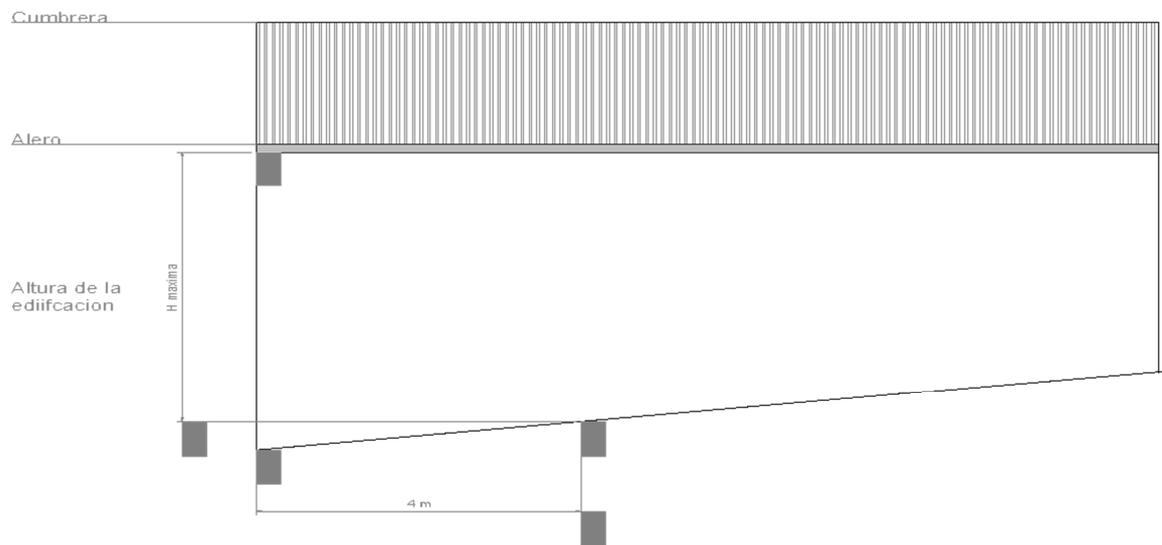
1. Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad, excepto la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.
2. Los sótanos y semisótanos no computarán edificabilidad.
3. Los garajes en planta baja computarán edificabilidad al 50% de su superficie, hasta un máximo de 30 m² por vivienda.

4. Los balcones abiertos no computan edificabilidad.
5. Las superficies cubiertas no cerradas se computarán al 50 %.

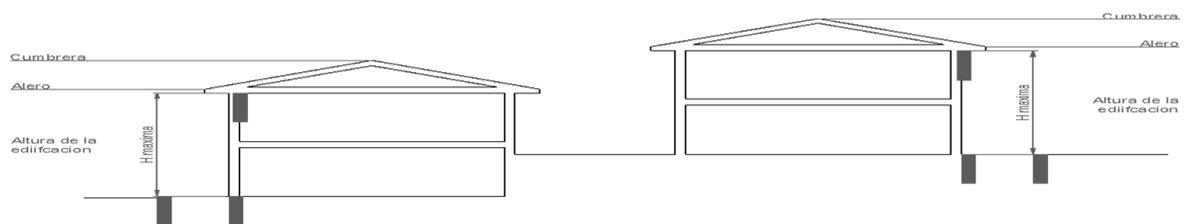
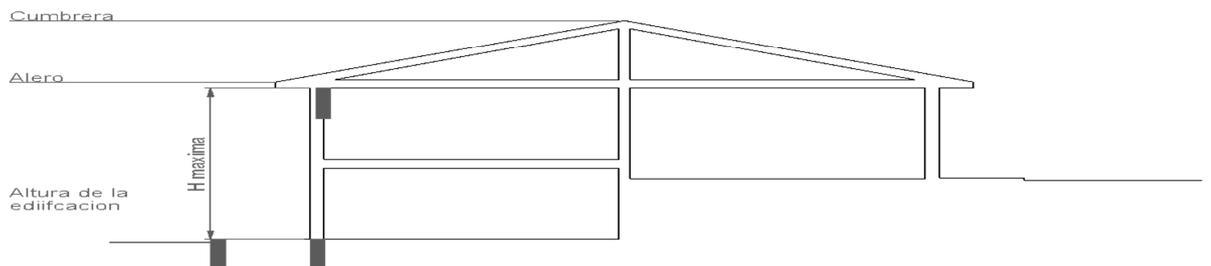
Artículo 73. Altura máxima de la edificación

1. En Suelo Urbano es la indicada en los Planos de Ordenación o en la Ordenanza de zona correspondiente y se entiende como altura media desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), o línea de contacto de la rasante del terreno con la edificación en caso de que existan retranqueos respecto de la alineación oficial, hasta el punto más bajo del alero que remata la cubierta (no se incluyen los canes). Las alturas se medirán en el centro de fachada, para tramos no superiores a 8 m. En el caso de tramos de fachada superior a los 8 metros, la altura se medirá en la fachada, a los 4 metros del punto más bajo; se podrá escalonar la fachada, midiendo la altura en cada escalonamiento.





1. En la edificación con frente a dos calles con distinta rasante, la edificación podrá escalonarse interiormente para adaptarse a las alturas máximas establecidas, sin la utilización de particiones en cubierta, cumpliendo la altura máxima en ambas calles.



2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en el Título VII de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 74. Cubierta

1. Se admite cubierta inclinada con pendiente entre un mínimo del 25% y un máximo del 35%. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajocubierta o sobrado, en las zonas que se permita el uso residencial. No se permiten áticos, ni torreones; Se prohibirán terrazas de cubierta que superen en total

más del 10 % de la superficie total de la cubierta medida en proyección horizontal incluyendo la superficie correspondiente a aleros. La iluminación de los espacios bajo-cubierta se realizará mediante lucernarios o baburriles que no ocupan más del 10% de la superficie de cubierta. Los baburriles estarán retranqueados al menos 1m del plano de fachada.

Para naves industriales fuera del suelo urbano la pendiente mínima es del 10%.

2. La altura máxima de la cumbrera es la altura medida perpendicularmente desde el plano superior del forjado de techo de la última planta hasta la línea de cumbrera o del caballete. En viviendas nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,50 metros.
3. Los faldones de cubierta serán planos, no permitiéndose cambios de pendiente dentro del mismo faldón de cubierta, ni los faldones curvos o con remates curvos, salvo los existentes.
4. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: chimeneas, paneles de energía solar (se prohíben intercambiadores de calor de sistemas de energía solar), antenas y otras instalaciones de telecomunicaciones.
5. Los forjados de cubierta no serán de más de 20 cm de canto en la formación del alero.

Artículo 75. Regulación de los accesos a garajes

Los accesos a garajes tendrán un espacio previo a la rampa de acceso si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Ese espacio deberá tener como máximo una pendiente de un 6 por ciento. (En caso de justificar la imposibilidad técnica de ajustarse a las determinaciones de este artículo, el ayuntamiento podrá eximir de su cumplimiento).

Artículo 76. Planta baja

Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 metro, medido desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura libre de la planta baja, desde la rasante hasta la cara inferior del forjado (techo de planta baja), será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 3,50 metros. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y solo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) y de sótano definidas para cada ordenanza. En edificios existentes antes de la aprobación de la NN, se podrá mantener la altura existente.

Artículo 77. Altura libre interior

Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 metros en un mínimo del 75% de la vivienda y máxima de

3,50 metros. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada Ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada Ordenanza.

En el caso de existir planta de sótano, la altura libre interior será superior a 2,40 metros. Están permitidos para uso residencial cuando así lo determine la Ordenanza específica. Su altura libre mínima será de 2,40 metros.

En edificios existentes antes de la aprobación de la NN. se podrá mantener la altura existente.

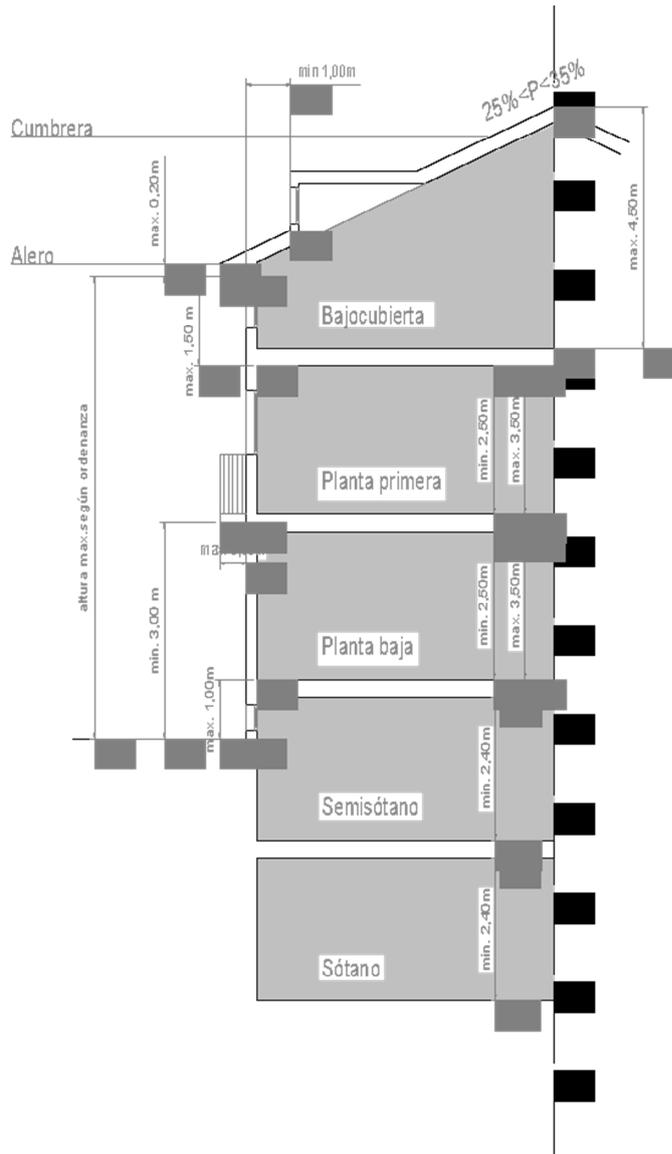
Artículo 78. Salientes y vuelos

1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados así como los balcones tendrán un vuelo máximo de 60 centímetros y siempre 10 centímetros menos que la anchura de la acera existente, con la excepción de los existentes, que seguirán permitiéndose. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50 por ciento de la longitud total de la fachada. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

2. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con Ordenanzas adosada/pareada o aislada/pareada. Quedan expresamente prohibidas en el ámbito de la Ordenanza de Edificación en Áreas de Casco Tradicional.

3. La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 30 centímetros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

En calles de anchura inferior a tres metros se prohíben elementos volados en fachadas.



Artículo 79. Distancias de plantaciones forestales

No se podrán plantar árboles de gran porte a menos de 2m del límite de la parcela neta, y a menos de 50 cm para arbustos y árboles bajos.

Artículo 80. Chimeneas y barbacoas

No se podrán colocar a menos de 2 metros de linderos excepto acuerdo entre propietarios firmado en documento escrito. Dicho documento deberá adjuntarse a la solicitud de licencia, acreditando que son titulares de dichas parcelas.

Artículo 81. Portales

Los portales de edificios que no sean viviendas unifamiliares deberán tener unas dimensiones mínimas tales que permitan inscribir en ellos un círculo de 2 m de diámetro. Las puertas abrirán de tal manera que no invadan la calle o el espacio público.

CAPÍTULO 3. HIGIENE Y CALIDAD

Artículo 82. La regulación de los patios

Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 9 metros cuadrados para edificaciones en planta baja; lado menor 3 metros de longitud y superficie mínima 11 metros cuadrados para edificaciones en planta baja+1 o altura superior a 4 metros al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

En aquellas parcelas con ancho menor de 3 metros en Suelo Urbano, existentes en el catastro con anterioridad a la fecha de aprobación de éstas Norma, se permitirá que el ancho del patio sea el del ancho de la parcela (inferior a los 3 metros exigidos), debiendo cumplir, en todo caso, la condición de superficie mínima.

No se permite la cubrición de los patios de parcela cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación de cualquier pieza habitable.

Artículo 83. Instalaciones en fachada

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio.
2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

Artículo 84. Salida de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo que su acabado esté realizado con los mismos materiales de fachada y que no vuele ni ocupe vía pública. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

CAPÍTULO 4. DOTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 85. Definición y aplicación

1. Son dotaciones de servicio de un edificio, las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento, conforme al uso previsto.
2. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras en los edificios y a los edificios de nueva planta. Sin perjuicio de lo establecido en esta Normativa Urbanística, deberán cumplirse la legislación o normativa de carácter general y sectorial que sea aplicable en cada caso.
3. El diseño de las distintas instalaciones de un edificio se hará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

Artículo 86. Dotación de agua potable, abastecimiento de agua

Todo edificio debe disponer de servicio de abastecimiento de agua corriente potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua previstos, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 150 litros por habitante y día.

Se dispondrá de una llave de corte general y batería de contadores de todos los locales de suministro, que se situará en armario o cuarto de instalaciones destinado a ese fin, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizado por el Ayuntamiento. Se colocarán de modo que sean accesibles para la lectura desde vía pública.

En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, los propietarios de los inmuebles deberán instalar grupos autónomos de presión.

La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 87. Dotación de suministro de energía

1. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. Las condiciones de las instalaciones, sus cálculos, niveles de dotación y equipamiento cumplirán con la normativa sectorial en vigor, con el Código Técnico de la Edificación y con las Instrucciones y Reglamentos específicos. En todas las construcciones se exigirá la puesta a tierra, tanto de las instalaciones como de la estructura.

2. Combustibles.

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá a la normativa específica aplicable, tanto de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos.

3. Energía solar.

En aquellos edificios que están incorporados al Catálogo puede no ser de aplicación el Documento Básico HE, Sección HE 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 88. Dotación de saneamiento

1. Aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por canalones y bajantes. En obras de nueva construcción será obligatorio la conducción hasta las arquetas que las conecten a la red de saneamiento.

2. Aguas residuales y vertidos.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Se cumplirá la normativa sectorial o reglamentos de aplicación. En Suelo Urbano y Urbanizable se prohíben los vertidos no conectados a la red de saneamiento.

Las bajantes de fecales no podrán disponerse por el exterior de las fachadas de los edificios.

Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas, excepto en colectores con tapas de registro.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas en el caso de que las aguas residuales sean procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o locales con actividades semejantes.

Las industrias que así lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánico, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.

En ningún caso las aguas residuales depuradas aportarán a la red de saneamiento componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fija la normativa aplicable en cada caso.

Artículo 89. Dotación de comunicaciones

1. Antenas.

La instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario se harán con antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Las antenas que se instalen en las cubiertas de los edificios no podrán superar una altura de 4 metros por encima de la altura total máxima del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hicieran imprescindible, en cuyo caso, los servicios técnicos municipales podrán imponer las oportunas medidas correctoras del impacto visual que pudiera generarse.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos, quedando prohibida su instalación en las fachadas de los edificios que den a espacio público.

2. Redes de telefonía y telecomunicaciones.

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice, o no, la conexión al servicio.

En el exterior de los edificios, las redes, tanto de telefonía, como de comunicación y difusión por cable, serán subterráneas, no permitiéndose la colocación por la fachada de la edificación.

3. Buzones de correspondencia.

Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible desde zona común para los servicios de Correos.

Artículo 90. Otras dotaciones

Las instalaciones de climatización o aire acondicionado se realizarán evitando los impactos visuales desde los espacios públicos. No podrán instalarse en fachada sobre vía pública, salvo demostración de la imposibilidad de hacerlo de otra forma. En todo caso se hará sin sobresalir de las fachadas de los edificios garantizando una adecuada integración arquitectónica.

No podrán instalarse equipos de climatización a menos de 2'50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

CAPÍTULO 5. SEGURIDAD

Artículo 92. Accesibilidad y barreras arquitectónicas

Será de obligado cumplimiento la normativa en vigor en materia de accesibilidad a los edificios y de supresión de barreras arquitectónicas, tanto de carácter estatal, autonómico o municipal.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones de nueva planta y las reformas de los edificios ya existentes habrán de adaptarse por su composición, forma, colores, materiales y sistema constructivo a la edificación tradicional y al entorno en el que se emplazan, sin que puedan, por sus disonancias o estridencias llegar a dañar la visión del conjunto edificado.

Artículo 93. Fachadas

La composición de la fachada y la disposición de los huecos en la misma, seguirán trazados preferentemente verticales, con una adecuada relación entre los vanos y el macizo, con predominio de éste sobre aquéllos. Se prohíbe la utilización de formas compositivas agresivas con el entorno.

Los huecos tendrán proporciones con predominio de la vertical sobre la horizontal, autorizándose también los de forma cuadrada en ventanas y excepcionalmente los apaisados únicamente en huecos de semisótanos o de entrecubiertas. Se autoriza huecos con predominio horizontal previa justificación de su adaptación al entorno.

Las fachadas y medianerías podrán tener acabados en piedra, en revocos similares a los tradicionales con colores ocres oscuros, salmón o terrosos, o en ladrillo de colores oscuros y con aparejo tradicional, prohibiéndose el resto de los materiales.

Se prohíbe la imitación de la piedra con otro material y el coloreado de las juntas, así como el ladrillo vitrificado, jaspeado o brillante y el chapado con granito, mármol, pizarra o cualquier otro material que no sea la piedra natural.

Las medianeras que sean visibles desde la vía pública tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, al objeto de mantener un aspecto general estético.

En naves y construcciones agrícolas e industriales se permite el acabado de hormigón en su color. No se permite el acabado de bloques de hormigón en su color.

Artículo 94. Cubiertas

Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados y con una pendiente igual o superior al 25% e igual o inferior al 35%, y dentro del suelo urbano de Olmedillo de Roa llevarán alero y tendrán acabado de teja roja en tonos oscuros similar a las tradicionales de la zona, prohibiéndose el empleo de pizarra, teja negra, o fibrocemento en su color. En naves y construcciones agrícolas e industriales la pendiente mínima podrá ser del 10% y fuera del suelo urbano la cubierta tendrá acabado de color rojo, aún cuando no será obligatorio el uso de la teja, pudiéndose utilizar otros materiales de aspecto similar.

Se prohíbe el quiebro de los faldones y los cuerpos salientes de la cubierta, excepto las buhardillas y baburriles de formas tradicionales, que tendrán como máximo 1,00 m de ancho y estarán remetidos 1,00 m sobre la línea de la fachada, autorizándose las claraboyas y los lucernarios en el plano de cubierta con dimensiones máximas de 0,70 m de anchura por 0,90 m en el sentido de la pendiente. En naves y edificios industriales estas dimensiones máximas podrán ser de 0,90 m de anchura por 1,20 m en el sentido de la pendiente.

El vuelo máximo del alero será de 60 cm.

Los cuerpos salientes por encima de la cubierta, como chimeneas y salidas de ventilación, tendrán un tratamiento similar al resto del edificio en el que se encuentren.

Será obligatoria la recogida de las aguas pluviales de la cubierta por medio de canalones y bajantes.

Artículo 95. Carpintería

La carpintería exterior podrá ser de madera barnizada en su color o pintada y también metálica con tratamiento de pintura o lacado, o en PVC, prohibiéndose los colores chillones y los tonos brillantes. Se prohíbe, así mismo, la carpintería exterior de aluminio en su color y en color dorado, autorizándose el lacado con imitación a madera o con tonos tradicionales.

Está prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

Se colocará a haces interiores de los huecos y nunca en el plano de la fachada.

Se prohíben los vidrios tintados y reflectantes.

Artículo 96. Vallados

En Suelo Urbano se permitirá el vallado macizo con terminación de piedra, ladrillo cara vista o revoco hasta una altura máxima de 0,80 m a partir de la cual y hasta la altura máxima autorizada de 2,50 m, deberá ser de material calado, preferentemente de rejería metálica, con setos o plantaciones. En la Ordenanza 1.- "Casco Tradicional", será obligatorio el cierre ciego de los solares en la alineación sin edificar, con los materiales indicados anteriormente

y hasta la altura de 2,50 m, con un mínimo de 1,50 m. Entre parcelas el material de vallado será libre, siendo la altura máxima autorizada también de 2,50 m. Se prohíbe el vallado con malla metálica en su totalidad en Suelo Urbano, en alineaciones oficiales.

En Suelo Rústico el material de vallado será libre, con una altura máxima de 2,50 m. La distancia del vallado será la mayor retranqueo de 5 metros desde el eje de caminos o 3 metros desde el borde.

Artículo 97. Rótulos, marquesinas y redes de servicios

En los edificios de nueva planta quedan prohibidas las instalaciones de redes de servicios, incluidas las de gas, de electricidad o telefonía, que sean aéreas, así como las que discurren por el exterior de las fachadas, debiendo disponerse al interior de las mismas o bien revestidas o enfundadas, en forma que aparezcan lo más disimuladamente posible.

Los rótulos y carteles publicitarios deberán integrarse en la composición de la fachada del edificio.

Se prohíben los carteles publicitarios por encima de la planta baja. Preferentemente los carteles se integrarán en los huecos de la planta baja.

CAPÍTULO 7. FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 98. Edificios fuera de ordenación

1. Se consideran fuera de ordenación los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, sean expresamente declaradas como tal en los Planos de Ordenación o en cualquier documento de estas Normas.
2. Se consideran usos disconformes con el planeamiento, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas, pero no incluidos en el apartado anterior. Para estos usos disconformes con las determinaciones de la Normativa Urbanística, se podrán autorizar obras de consolidación, y cambios de volumen y uso siempre adecuados a las nuevas determinaciones normativas del planeamiento.

Título IV CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 99. Condiciones generales de las vías públicas

1. En los Planos de Ordenación quedan señalados los espacios destinados a viario, marcando algún tramo de viario para completar los existentes, con carácter obligatorio y vinculante. Se señalan otros viarios, con carácter orientativo, en las zonas de crecimiento del núcleo tradicional. En estos viarios con carácter orientativo, la anchura de la sección del viario es obligatoria.
2. La ejecución de nuevos accesos desde las carreteras o la modificación de los existentes requiere autorización del Titular de la vía correspondiente en el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
3. Los nuevos viales que se tracen, que siempre serán públicos, tendrán una ancho mínimo de 8 metros, con una calzada mínima de 5 metros y aceras de 1'50 metros como mínimo, a cada lado, a excepción de los acotados en los Planos de Ordenación con una anchura menor. En el caso de anchos menores de 8 metros las calles podrán ser de coexistencia de tráfico peatonal y rodado, aunque habrá que diferenciar mediante pavimentación, separadores o diferencias de nivel las áreas de movimiento y circulación. En estos casos la evacuación del agua se hará hacia el centro de la sección.
4. La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano se adecuarán en sus soluciones constructivas a:
 - a) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
 - b) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículo de modo que no resulte deslizante.
 - c) La regularidad del perfil.
 - d) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso a vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros. En cualquier caso han de cumplir con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
 - e) Los entornos de los edificios y elementos catalogados en éstas Normas Urbanísticas serán objeto de un tratamiento singular del pavimento y del mobiliario urbano en el caso de proyectos de urbanización unitarios que garanticen el adecuado tratamiento formal y ambiental.
 - f) Cuando la sección lo permita, el diseño del viario deberá incorporar soluciones de arbolado y de vegetación.
 - g) En las zonas ajardinadas la pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimentos de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
5. En todo proyecto de urbanización se tendrá en cuenta las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla.

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 100. Condiciones de los espacios libres públicos

Se plantará preferentemente vegetación autóctona, así como la empleada tradicionalmente para el uso urbano.

Se limitará la superficie de césped y de flores de temporada, utilizando preferentemente vegetación con baja demanda de riego y que exija pocos cuidados.

Los proyectos de urbanización incluirán el diseño de los paseos peatonales, las áreas de reposo y de juegos de niños; especificando los tipos de plantaciones a emplear.

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Artículo 101. Redes de abastecimiento de aguas

El sistema de abastecimiento de agua habrá de disponer de garantías de caudal y sanidad.

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Las acometidas a la red de abastecimiento se resolverán teniendo en cuenta:

- a) La dotación por habitante y día no será inferior a 150 litros. En las parcelas industriales será necesario acompañar un cálculo del consumo diario estimado con la solicitud de licencia.
- b) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.
- c) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.
- d) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.
- e) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzados o pasos de vehículos.
- f) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.
- g) Se preverán bocas de riego e hidrantes con sección y separación según normativa vigente de incendios.
- h) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, serán las establecidas en la legislación vigente, o en normas técnicas.

Artículo 102. Sistema de saneamiento y red de alcantarillado

En todo proyecto de edificio se detallará la acometida al alcantarillado municipal, y las obras a ejecutar. En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

- a) La estanqueidad de la red.
- b) La adecuación de las pendientes y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
- c) Registros en todos los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección o dirección. La distancia máxima entre pozos será menor de 50 metros.
- d) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos. En donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas. Dentro del Suelo Urbano y Urbanizable no se permitirá el empleo de este sistema.

Artículo 103. Red de energía eléctrica y alumbrado público

1. La situación de los centros de transformación será en terrenos de titularidad privada, integrados en el entorno arquitectónico. Sólo en el caso de centros subterráneos se autoriza a su instalación en vías públicas.

Los centros de transformación serán accesibles al personal y vehículos de la empresa suministradora.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión y de alumbrado público serán subterráneas.

3. En las soluciones constructivas de alumbrado público se resolverá el nivel de iluminación y la uniformidad; la protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación; el registro de los elementos de la red.

Artículo 104. Redes de telecomunicaciones

Todas las redes de distribución se realizarán mediante canalizaciones subterráneas.

TITULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 105. Suelo Urbano Consolidado

El régimen del Suelo Urbano Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

En las parcelas de Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las Ordenanzas correspondientes.

El derecho a edificar se adquiere mediante la concesión de la licencia correspondiente de acuerdo con la legalidad urbanística.

En Suelo Urbano Consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos 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 el planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado, la ordenación se regula básicamente con el sistema de alineaciones exteriores obligatorias, vinculantes desde su definición en los Planos de Ordenación, y mediante la asignación para cada parcela o solar de una Ordenanza edificatoria. Esta Ordenanza regula las condiciones de la edificación, su volumetría, condiciones figurativas y formales, ocupación y características tipológicas, los usos pormenorizados, los aprovechamientos y las condiciones de la parcela restante.

Las obras que pueden afectar a cauces, o se encuentren en la zona de policía (100 metros a cada lado del cauce), tienen obligación de solicitar autorización previa a la realización de las obras.

Artículo 106. Suelo Urbano No Consolidado

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado viene regulado en la LUCyL y en el RUCyL, además de por las condiciones del presente Título.

Dentro del Suelo Urbano, para aquellas áreas no desarrolladas completamente, bien porque no reúnen todas las condiciones del Suelo Urbano o bien porque es necesario dotarlas de sistemas locales, se delimitan Sectores de Suelo Urbano No Consolidado sobre los que se impondrá las condiciones establecidas en fichas pormenorizadas.

En el Suelo Urbano No Consolidado, se aplicarán los mismos mecanismos de regulación del Suelo Urbano Consolidado, delimitando los Sectores y definiendo en su interior las Condiciones de Ordenación General.

Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado tienen derecho a completar la urbanización del Sector en el que estén incluidos sus terrenos, a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. El ejercicio de este derecho requiere que previamente se apruebe el Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada y el Proyecto de Actuación.

Las obras que pueden afectar a cauces, o se encuentren en la zona de policía (100 metros a cada lado del cauce), tienen obligación de solicitar autorización previa a la realización de las obras.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS

Artículo 107. Ordenanzas en Suelo Urbano

Todas las parcelas de Suelo Urbano tendrán asignado una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y edificación.

El Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas de Ordenanza:

- Ordenanza 1 Casco tradicional
- Ordenanza 2 Ampliación de Casco
- Ordenanza 3 Industrial
- Ordenanza 4 Equipamientos
- Ordenanza 5 Zonas verdes

Los aspectos que no estén regulados en esta Normativa Urbanística, se remitirán a las restantes prescripciones establecidas en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, además de la legislación vigente en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

Artículo 108. Ordenanza 1.- CASCO TRADICIONAL

Definición.: Corresponde a la zona más antigua del núcleo urbano de Olmedillo de Roa, con calles estrechas. Se trata de una zona consolidada, con viviendas unifamiliares agrupadas, generalmente entre medianerías, altura homogénea y alineaciones quebradas e irregulares muy definidas.

Usos autorizados: Se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar, colectiva o comunitaria. Uso Industrial y agropecuario. Uso Terciario. Uso dotacional.

Tipología de la edificación.: Se autoriza la construcción entre medianerías, en manzana cerrada o semicerrada.

Parcela mínima: Será la catastral existente o mayor de 100 metros cuadrados, con un frente mínimo a vía pública de 6 metros para parcelaciones.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones son las establecidas en el plano correspondiente, coincidentes en general con las actuaciones existentes. Las fachadas de las nuevas edificaciones coincidirán al menos en un 50% de su frente total. (los volúmenes no cerrados en su totalidad no están incluidos). El resto de la parcela no edificada se cerrará con una valla de acuerdo con lo especificado en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas. Art 92.

Fondo máximo edificable: Será de 30 metros medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo edificable, cumpliendo las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado. Se permitirá fuera del fondo edificable de construcciones anexas a la vivienda con una superficie máxima de 25 metros cuadrados, como casetas de aperos, merenderos o leñeras, de una sola planta, y tres metros a alero.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos plantas + bajocubierta, con una altura máxima de 7,50 metros. Las intervenciones en edificaciones contenidas en esta ordenanza que tengan algún tipo de protección de patrimonio, podrán conservar la altura que tienen en la actualidad aunque superen la máxima establecida.

Edificabilidad máxima: Será la resultante de aplicar el número de alturas por la superficie de parcela ocupable. Las construcciones anexas computan también edificabilidad.

Ocupación máxima permitida: Puede ser el 100% de la parcela neta.

Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 109. Ordenanza 2. - AMPLIACIÓN DE CASCO.

Definición: Corresponde a la zona circundante al Casco Tradicional. Predomina la vivienda unifamiliar aislada, con parcelas de mayor tamaño.

Usos autorizados: Se permite el uso residencial de vivienda unifamiliar, colectiva o comunitaria. Uso Industrial y agropecuario. Uso Terciario. Uso dotacional.

Tipología de la edificación.: Se autoriza las construcciones aisladas, adosadas, agrupadas y en hilera.

Parcela mínima: Será la catastral existente. Para nuevas parcelaciones la parcela tendrá una superficie igual o mayor de 200 metros cuadrados con un frente mínimo a vía pública mínimo de 6 metros.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones son las establecidas en el plano correspondiente. Se admiten retranqueos respecto de la alineación oficial, siempre que se respete el fondo máximo edificable. En el caso de retranqueos o de no ocupar la construcción el total de frente de fachada se deberá vallar todo el frente de acuerdo con lo especificado en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Fondo máximo edificable: Será de 40 metros medidos hacia el interior de la parcela desde la alineación oficial. Será posible la creación de patios de luces intermedios dentro de este fondo máximo edificable, cumpliendo las condiciones generales de la edificación. Los terrenos interiores que superen el fondo máximo edificable quedarán como espacios libres de uso privado. Se permitirá construcciones anexas a la vivienda con una superficie máxima de 25 metros cuadrados, como casetas de aperos, merenderos o leñeras, de una sola planta, y tres metros a alero.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos plantas + bajocubierta, con una altura máxima de 7,50 metros.

Edificabilidad máxima: Será de 1,5 m²/m² de parcela neta. Las construcciones anexas computan también edificabilidad. (En planta bajocubierta

Ocupación máxima permitida: Será el 70% de la parcela neta.

Retranqueos: En el caso de existir serán de 3 metros a alineación oficial y a linderos laterales y trasero. Se podrán construir como viviendas pareadas, adosadas, agrupadas y en hilera previo acuerdo firmado en documento escrito por los propietarios de ambas parcelas. Dicho documento deberá adjuntarse a la solicitud de licencia, acreditando que son los titulares de las parcelas.

Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 110. Ordenanza 3. – INDUSTRIAL.

Definición: Corresponde a parcelas diseminadas con uso actual industrial en casco Urbano. Se trata de zonas aisladas.

Usos autorizados: Se permite el uso Industrial y agropecuario.

Tipología de la edificación: Se autoriza las construcciones aisladas. Naves y pabellones.

Parcela mínima: Será la catastral existente. Para nuevas parcelaciones la superficie mínima será igual o mayor de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo a vía pública de 8 metros.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones son las establecidas en el plano correspondiente. Se deberá vallar todo el frente de acuerdo con lo especificado en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: No se define el número de plantas en el interior para facilitar los diferentes usos industriales. Se limita la altura máxima de 12,00 metros. Se permite superar la altura de 12 metros previa justificación y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.

Edificabilidad máxima: Será de 2,00 m²/m² de parcela neta. Las construcciones anexas computan también edificabilidad.

Ocupación máxima permitida: Será el 100% de la parcela neta con superficies iguales o inferiores a 500 metros, y el 70% para parcelas superiores.

Retranqueos: El retranqueo a alineación oficial será libre. A linderos laterales y trasero será de 3 metros salvo previo acuerdo firmado en documento escrito por los propietarios de ambas parcelas, en cuyo caso se podrá eliminar. Dicho documento deberá adjuntarse a la solicitud de licencia, acreditando que son los titulares de las parcelas.

Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 111. Ordenanza 4. – EQUIPAMIENTOS.

Definición: Corresponde a la zona ubicada por diferentes partes del municipio, donde se recogen los equipamientos y dotaciones del núcleo urbano, públicos y/o privados.

Usos autorizados: Se permite el uso terciario, residencial comunitario y equipamiento colectivo y deportivo, Se prohíbe el resto de usos.

Tipología de la edificación: Se autoriza las construcciones aisladas y agrupadas.

Parcela mínima: Será la catastral existente. Para nuevas parcelaciones la superficie mínima será igual o mayor de 200 metros cuadrados, con un frente mínimo a vía pública de 6 metros.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones son las establecidas en el plano correspondiente.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de dos plantas, con una altura máxima de 8,00 metros. Las intervenciones en edificaciones contenidas en esta ordenanza que tengan algún tipo de protección de patrimonio, podrán conservar la altura que tienen en la actualidad aunque superen la máxima establecida. Se podrá superar la altura, previa justificación del uso al que se destine.

Edificabilidad máxima: Será de 2,00 m²/m² de parcela neta. Las construcciones anexas computan también edificabilidad. Se podrá superar la edificabilidad, previa justificación del uso al que se destine.

Ocupación máxima permitida: Será hasta el 100% de la parcela neta.

Retranqueos: Son libres, y en el caso de existir, será obligatorio retranqueos de 3 metros a alineación oficial y a linderos laterales y trasero.

Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 112. Ordenanza 5. – ZONAS VERDES

Definición.: Corresponde a zonas destinadas a esparcimiento y al recreo.

Usos autorizados: Al destinarse al uso recreativo, son zonas con arbolado y jardinería, no se permite ningún otro uso, salvo pequeñas construcciones que mejoren el uso al que se destina, como zonas deportivas, kiosco, zonas de juegos tradicionales, casetas de bar, pérgolas, etc....

Tipología de la edificación.: Se autoriza las construcciones aisladas.

Parcela mínima: Será la catastral existente.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones son las establecidas en el plano correspondiente.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Altura máxima: El número máximo de plantas autorizadas es de 1 planta, con una altura máxima de 3,50 metros. Además y sobre esta altura, se autoriza el aprovechamiento de la planta entrecubierta, siempre que no se supere la altura máxima permitida.

Edificabilidad máxima: Será de 0,2 m²/m² de parcela neta. (La planta bajocubierta no computa como planta pero si consume edificabilidad cuando la altura supere 1,5 m.). Las construcciones anexas computan también edificabilidad.

Ocupación máxima permitida: No se fija.

Retranqueos.: Será obligatorio retranqueos de 3 metros a alineación oficial y a linderos laterales y trasero.

Condiciones estéticas particulares: Se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del título 3, Condiciones Estéticas de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 113. Condiciones generales

1. No existe suelo urbano no consolidado en Olmedillo de Roa en la fecha de aprobación de estas Normas, pero en previsión de modificaciones puntuales de las mismas se deja regulado en este artículo las condiciones de este suelo.

2. Los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado, en aplicación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tendrán derecho a la totalidad del aprovechamiento medio del Sector, al tratarse de un municipio con población inferior a 20.000 habitantes.

3. En el Suelo Urbano No Consolidado, los propietarios deberán:

- a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas.
- c) 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.
- d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

Artículo 114. Delimitación de los Sectores

No se han delimitado Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. En el caso de limitarse deberán incluir parcelas completas, en el caso de que alguna propiedad quedase segregada por la línea de la delimitación, el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación para incluir la finca completamente o bien participar el propietario con la parte incluida.

Artículo 115. Sistemas de gestión

A la inclusión de Suelo Urbano No Consolidado se deberá generar la correspondiente ficha. El sistema de gestión salvo indicación contraria es el de compensación, pudiendo los propietarios proponer otro, siempre de iniciativa privada y cumpliendo las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de su Reglamento.

Para el desarrollo de cada Sector se exige la realización de un Estudio de Detalle que establezca la Ordenación Detallada, en el caso de no tenerla. El Sector con Ordenación Detallada podrá modificar la misma si realiza un Estudio de Detalle.

Artículo 116. Superficies, densidades y usos de los Sectores

En las Fichas individualizadas del Sectores de Suelo Urbano No Consolidado se establecerán las condiciones de Ordenación General que señala el artículo 41 de la LUCyL, figurando la delimitación en los Planos de Ordenación, y fijando en las Fichas la densidad máxima y los usos permitidos.

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 117. Suelo Rústico

Según la legislación urbanística en vigor, 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, piscícolas, cinegéticos o actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Asimismo, en Suelo Rústico podrán autorizarse los usos excepcionales descritos en la LUCyL y en el RUCyL, con las limitaciones establecidas para cada una de sus categorías.

En el presente Título se establecen las condiciones particulares de protección para las diferentes categorías definidas de Suelo Rústico, referidas siempre a las determinaciones de la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Artículo 118. Normas de protección.

La Ley del Suelo insiste de forma reiterada en la necesaria protección del medio. Para recoger todos estos aspectos, se plantean los apartados siguientes:

1.- Protección a la infraestructura:

En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado en las Normas Urbanísticas sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las distancias mínimas a ambos lados de cada vía que vienen establecidas en la Legislación vigente de Carreteras.

Queda prohibida expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En tal sentido, todas las parcelas de estas urbanizaciones con lindero frente a carreteras, tendrán vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino concretamente en los enlaces o intersecciones previstos.

La distancia entre dos enlaces o intersecciones con una misma carretera o camino público, tendrán que cumplir con las determinaciones de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en estas Normas Subsidiarias o a las fajas de protección establecidas en las mismas.

Igualmente se respetarán las servidumbres de cualquier tipo de instalación como las de riego, colectores generales, líneas eléctricas, ferroviarias, radio-eléctricas, aeronáuticas, etc; o se modificarán previa justificación.

En cuanto a las actuaciones previstas en las zonas de dominio público, servidumbre y zona de afección, así como la línea límite de edificación, de las carreteras BU-813, BU-811 y Bu-V-8101, se tendrá en cuenta lo señalado por la Junta de Castilla y León y Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León. Según se puede extraer de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León:

Artículo 23. Zona de dominio público.

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, o del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras y obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2.- Sólo podrá ocuparse la zona de dominio público, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija y sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3.- La administración titular de la carretera podrá establecer el abono de un canon por el uso especial del dominio público. El hecho imponible de dicho canon lo constituye la ocupación del dominio público por el beneficiario de la autorización a que se refiere el apartado anterior. El canon se establecerá en función de la superficie ocupada y de su valoración.

Artículo 24. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

3. En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 25. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción o instalación, y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 36 de esta Ley.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación de las carreteras en un futuro no superior a diez años.

Artículo 26. Línea límite de edificación.

1. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
 2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
 3. Excepcionalmente, por acuerdo de la Junta de Castilla y León a propuesta del consejero competente en la materia y previo informe motivado del órgano titular de la carretera y de la Comisión de Carreteras de Castilla y León, se podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.
 4. En los tramos urbanos o a urbanizar el instrumento correspondiente del planeamiento urbanístico podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado 2 de este artículo, previo informe preceptivo y vinculante de la administración titular de la carretera.
 5. Para las variantes, el estudio al que se refiere el artículo 16.1 fijará la línea límite de edificación, que en ningún caso se situará a una distancia inferior a la que se define en el apartado 2 de este artículo ni superior a 50 metros.
- La aprobación definitiva del estudio conllevará el establecimiento de la línea de edificación a la distancia fijada.

Artículo 36. –Autorizaciones.

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular.

2. En las travesías y tramos urbanos, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público.

3. A los efectos de lo indicado en este artículo, se considerará zona de dominio público exclusivamente la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales.

En el supuesto de que existan aceras, el límite de la zona de dominio público será el borde exterior de la acera más cercana a la calzada o las vías de servicio, si éstas fueran de titularidad de la administración de la que depende la carretera.

Otros Usos:

Las afecciones de las distintas construcciones sobre la carretera de titularidad autonómica como mínimo serán:

- Las nuevas edificaciones, dentro del suelo rústico, deberán guardar una distancia mínima de 18,00 metros con respecto a las carreteras de titularidad autonómica, medido desde la misma arista exterior de la calzada más próxima.

- Los nuevos cerramientos se situarán alineados con los cerramientos colindantes existentes (siempre y cuando éstos estén autorizados por el Órgano Titular de la Carretera).

- En el caso de no existir colindantes se situarán a las siguientes distancias, dentro del suelo rústico:

- Diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes hincados de madera o metálicos, sin cimiento de fábrica, se colocarán a tres (3,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- Semi-diáfanos: Formados por tela metálica de simple torsión sustentada sobre piquetes de madera o metálicos, con un cimiento de fábrica de ladrillo, hormigón o mampostería de hasta 60 cm de altura, se colocará a ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- No diáfanos: Los cerramientos que no estén incluidos dentro de los anteriores grupos deberán situarse exteriores a la línea de edificación explicada en el punto correspondiente a las nuevas edificaciones en suelo rústico.

- Las conducciones subterráneas, por regla general, se situarán fuera de la zona de dominio público de las carreteras de titularidad autonómica (3,00 metros), excepto las que sirvan para prestar un servicio público de interés general, que podrán invadirlo y siempre lo más alejado posible de la calzada, salvo en las zonas que estén dotadas de aceras que podrán instalarse las conducciones por debajo de las mismas.

- Las conducciones de interés privado sólo podrán autorizarse en la zona de afección de la carretera, a una distancia mínima de ocho (8,00) metros de la arista exterior de la explanación.

- Los tendidos aéreos se situarán preferentemente detrás de la línea límite de edificación definida en el punto 1º, y los apoyos, en tal caso a una distancia mínima de 1,50 veces su altura con respecto a la arista exterior de la calzada.

- Las plantaciones podrán colocarse fuera de la zona de dominio público siempre que no perjudiquen la visibilidad en la carretera ni la seguridad de la circulación vial.

- Los vertederos no se autorizarán en ningún caso.

- Todos los nuevos accesos fuera de los tramos urbanos cuyo objetivo sea dar servicio a una vivienda particular, explotación agrícola, instalación de uso particular, instalaciones utilizadas por una colectividad, instalaciones industriales o de servicios deberán cumplir la Instrucción C.E.-1/2005 de la Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre autorizaciones de Acceso a las Carreteras Regionales.

Edificaciones de uso público:

Las construcciones cuyo uso sea público y que, por este motivo, tengan un mayor grado de incidencia sobre el tráfico de la carretera, serán objeto de informe previo a su autorización para establecer las condiciones de aparcamientos y ordenación del tráfico.

Normas Generales: Los Estudios de Detalle, Planes Parciales o cualquier otro tipo de documentos urbanísticos que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas Municipales, así como las actuaciones previstas y no tratadas en el presente documento, serán presentados a informe en el Servicio Territorial de Fomento.

2.- Protección del Patrimonio Artístico y Cultural.

Los elementos que ofrezcan interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial y cultural.

Los lugares en que se encuentran los yacimientos arqueológicos se clasificarán como Suelo Rústico con Protección Cultural. Estas protecciones y actuaciones permitidas en cada elemento se definen en el Documento DN-CT: CATÁLOGO y el documento de "Prospección y Estudio Arqueológico de las NUM de Olmedillo de Roa", redactado por Cronos S.C., que se adjunta a estas Normas.

3.- Protección del Paisaje y Medio Ambiente.

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 se establecerán con carácter general y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas Urbanísticas, la protección del medio ambiente y la de defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetos del mismo. A tal efecto, deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica y otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o parajes afectados, con las Normas de sus diferentes etapas y la solución final,

precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

b) Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

c) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

d) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en las Normas Urbanísticas Municipales, deberán estudiarse las alturas de la edificación, de modo que no se afecte a la escala y composición armónica de los conjuntos.

e) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje general.

f) Igual medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

4.- Protección forestal, del arbolado y jardinería.

Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto. Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

5.- Protección de cauces y arroyos públicos.

En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, lo establecido en la legislación vigente. Será de aplicación:

Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. (BOE núm. 189, de 8-08-1985. Corrección de errores, BOE núm. 243, de 10-10- 1985. Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas [BOE núm. 298, de 14-12-1999, pp. 43100-43113]. Derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas [BOE núm. 176, de 24-07-2001, pp. 26791-26817]).

En este documento se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Y en su artículo 7 se define:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Para la realización de cualquier obra que pueda afectar a cualquiera de los cauces descritos anteriormente o que estén situadas dentro de las zonas de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A estos efectos, se indica que se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Según el artículo 132 de la Constitución Española y los artículos 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, todo suelo perteneciente al Dominio Público Hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable y, como tal, debe quedar al margen de todo proceso de urbanización.

Además, a efectos de la protección del Dominio Público Hidráulico así como de las personas y los bienes, y en cumplimiento con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, así como su Reglamento de desarrollo, "los terrenos definidos en la legislación de aguas como Dominio Público Hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses, así como las zonas de servidumbre de las riberas", se deben declarar Suelo Rústico con Protección

Natural (artículo 37.b del Reglamento); o en su caso, se podrán calificar estos terrenos como Suelo Urbanizable – Sistema General de Espacios Protegidos, a efectos de su protección o recuperación para el uso público, no pudiendo en ningún caso ser urbanizados.

6.-Tendido eléctricos.

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá, el vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos, el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario así como la ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados anteriormente.

Para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

Los tendidos eléctricos deberán cumplir las condiciones técnicas establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

7.-Servidumbres aeronáuticas.

El término municipal de Olmedillo de Roa no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo tampoco afecta a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles.

En cuanto a las Servidumbres Aeronáuticas, en cumplimiento del artículo 8 del Decreto 584/72, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

8.-Protección ante Riesgos de Incendios Forestales.

El término municipal de Olmedillo de Roa se encuentra calificado por la Junta de Castilla y León en cuanto a Riesgos de Incendios Forestales se refiere, con un Riesgo Local Bajo y un Índice de Peligrosidad Alto. La Normativa que establece la época de peligro alto de incendios forestales, las normas sobre uso del fuego y fija las medidas previstas para la lucha contra incendios es de obligado cumplimiento.

-Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León.

-Orden MAM/875/2010, de 18 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León, se establecen normas sobre el uso del fuego y se fijan medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales

Artículo 119. Concepto y categorías de Suelo Rústico

1. Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien por estar sometidos a algún régimen de protección especial incompatible con su urbanización (carreteras, líneas eléctricas, dominio público hidráulico, espacios naturales protegidos, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, protecciones sanitarias), bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos (naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios) y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección. Su régimen se ajustará a la legislación de suelo estatal, a la legislación autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, el Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Se definen seis categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica. Son:

- Suelo Rústico Común (SR-C).
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (EU)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
- Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE).

Artículo 120. Suelo Rústico Común (SR-C)

Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.

- 5 Recogida y tratamiento de residuos.
- 6 Las telecomunicaciones.
- 7 Las instalaciones de regadío.
- 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 121. Suelo Rústico Entorno Urbano. (SR-EU)

Usos permitidos:

- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

- 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 5 Recogida y tratamiento de residuos.
- 6 Las telecomunicaciones.
- 7 Las instalaciones de regadío.
- 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 122. Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT)

Usos permitidos:

- Los que sean característicos y tradicionales del asentamiento.

Usos sujetos a autorización:

- Los que guarden relación directa con las necesidades de la población permanente o estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

Usos prohibidos:

- Los incompatibles con la protección del asentamiento. Las demás limitaciones, normas y criterios que procedan para asegurar la adaptación de las construcciones e instalaciones a las características particulares del asentamiento, así como para que solo puedan realizarse divisiones o segregaciones de fincas respetando lo dispuesto en el art 53 del RUCyL, y permiten conservar las características particulares del asentamiento.

Artículo 123. Suelo Rústico Protección Agropecuaria (SR-PA)

Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales industriales y de almacenamiento cuando estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 124. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

Usos permitidos:

- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas.
- Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiéndose como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales industriales y de almacenamiento cuando estén vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 125. Suelo Rústico con Protección Cultural y Natural (SR-PC) (SR -PN).

Usos permitidos:

- Ninguno.

Usos sujetos a autorización:

Serán autorizables los siguientes usos, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas.
- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiendo como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 126. Suelo Rústico con Protección Especial (SR-PE).

Usos permitidos:

- Ninguno.

Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas, y cinegéticas.
- Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las

construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

- Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio entendiendo como tales:
 - 1 El transporte viario, ferroviario aéreo y fluvial.
 - 2 La producción, transporte, transformación, distribución, y suministro de energía.
 - 3 La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4 El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5 Recogida y tratamiento de residuos.
 - 6 Las telecomunicaciones.
 - 7 Las instalaciones de regadío.
 - 8 Otros elementos calificados como infraestructuras por legislación sectorial.
- Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - 1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
 - 4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarlos con los servicios necesarios.

Usos prohibidos:

- El resto.

Artículo 127. Condiciones edificatorias en suelo rústico:

-. La parcela mínima la catastral existente o la unidad mínima de cultivo para nuevas parcelaciones.

-. La ocupación máxima será del 40%. No obstante se podrá llegar hasta el 80% en uso industrial comercial y almacenamiento vinculado a la producción vitivinícola del término municipal.

-. La edificabilidad máxima será del 0,4 m²/m² de la parcela bruta. Para construcciones de más de 2.000m². las edificaciones deberán fragmentarse salvo en uso industrial comercial y

almacenamiento vinculado a la producción vitivinícola del término municipal que se permite por su especial necesidad edificatoria, así como el aumento de la edificabilidad que se podrá aumentar justificando su interés, y necesidades constructivas. Será necesario la aprobación por parte del Ayuntamiento de Olmedillo de Roa.

- Retranqueos a todos los límites de parcela mínimo de 5 metros.

- La altura máxima a la cara inferior del alero de las naves será de 7 m, y de 9m a cumbre. La altura de cubiertas de las instalaciones complementarias será de 3,5 m al alero y 4,5 a cumbre.

Estas alturas se podrán sobrepasar justificando la necesidad del aumento de altura.

- Se deberán cumplir las condiciones estéticas del apartado de las normas que así lo definen. Debiendo estar integradas en el entorno en el que se ubica.

- Los vallados a caminos, se retranquearán 5 metros del eje del camino y 3 metros desde la arista exterior del mismo.

Artículo 128. Suelo rústico con varias categorías

En los terrenos incluidos simultáneamente en dos o más categorías de suelo rústico se aplican sus correspondientes regímenes de forma complementaria, prevaleciendo en caso de contradicción entre los mismo los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en el último extremo, aquel que otorgue una mayor protección.

TÍTULO VII. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 129. Sobre los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística

En el caso de alguna Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales o de la redacción de algún Estudio de Detalle para la modificación de la Ordenación Detallada, los Instrumentos para su desarrollo y ejecución se ajustarán, tanto en objetivos como en contenidos y documentación, a lo establecido en la LUCyL y en el RUCyL.

En los casos de Suelo Urbano Consolidado cuya urbanización no alcance los niveles establecidos en el Título IV, o no tengan adquirida la condición de solar (según establece la Ley de Urbanismo) se deberá presentar previa o conjuntamente al proyecto de edificación, un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias para alcanzar tal fin.

Artículo 130. Estudios de Detalle

Si a través de la modificación puntual de las normas se definen sectores de Suelo Urbano No Consolidado se desarrollarán con Estudios de Detalle. Conjuntamente al Estudio de Detalle se deberán presentar proyecto de segregación y reparcelación y proyecto de urbanización del área incluida dentro del Sector. Cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del Suelo Urbano Consolidado se redactará un Estudio de Detalle para tal fin.

Artículo 131. Planes Parciales

Si a través de la modificación puntual de las normas se definen sectores de Suelo Urbanizable Delimitado se desarrollarán con Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Detallada del Sector que desarrollen, según los preceptos y los contenidos descritos en la legislación vigente. Los Planes Parciales podrán dividir el Sector en Unidades de Actuación (ámbitos de gestión urbanística).

Artículo 132. Planes Especiales de Protección

Se podrán redactar Planes Especiales según regulan la LUCyL y el RUCyL, con sus finalidades y objetivos. Los Planes Especiales delimitarán su ámbito de actuación y el objeto del mismo.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 133. Acceso público a las Normas Urbanísticas Municipales

Al margen del cumplimiento de la publicidad establecida por el procedimiento de aprobación de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento adoptará

las medidas necesarias para garantizar al público el acceso al contenido de las mismas, que podrá consultarlo en un ejemplar dispuesto al efecto en el Ayuntamiento, en el que figurará además testimonio de los acuerdos de aprobación, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad. Asimismo el Ayuntamiento deberá facilitar copias de la documentación, y disponer lo necesario para que los servicios técnicos municipales, o en su defecto los de la Diputación Provincial, puedan atender las consultas de los particulares. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en los plazos y condiciones establecidas en la Ley de Procedimiento Administrativo del régimen urbanístico aplicable a una finca.

El Ayuntamiento podrá crear, mediante la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas, denominado Cédula Urbanística, que contendrá al menos las determinaciones especificadas en el art. 146.2 de la LUCyL, y que podrá ser exigido para conceder licencias de cualquier intervención a realizar en las mismas.

Artículo 134. Deber de conservación de los inmuebles

Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación de los inmuebles, recogido en el artículo 8 de la LUCyL, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

1. Urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, además, en urbanizaciones particulares, correrá a su cuenta la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y de los restantes elementos y servicios de la urbanización.

2. Construcciones.

En cuanto a las condiciones de seguridad, las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las

instalaciones correctoras de emisiones para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

3. Instalaciones y carteles.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior, adaptadas a la naturaleza de instalaciones y carteles.

En especial, se atenderá a la seguridad en pozos, depósitos o conducciones abiertas, a los que habrá que equipar con sistemas de protección con cierres que imposibiliten su apertura por personal no autorizado, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., cuyas características mecánicas garanticen su rigidez y resistencia.

Artículo 135. Ruina en las edificaciones

Según lo contenido en el artículo 107 de la LUCyL, cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá los efectos establecidos en el citado artículo 107 en el resto de la legislación urbanística aplicable. Se declarará el estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos, según lo contenido en el referido artículo 107:

- a) El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.
- b) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

Los inmuebles catalogados como de interés histórico-artístico, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según establece el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los párrafos siguientes.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las

demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCyL.

Artículo 136. Actos sujetos a licencia urbanística

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso según lo definido en el Art 288 del RUCyL.