

Índice

BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES	1
TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS	1
TÍTULO II. NORMAS GENERALES	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	5
<i>SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA</i>	<i>5</i>
<i>SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN</i>	<i>9</i>
<i>SECCIÓN 3ª. RUINAS</i>	<i>9</i>
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	10
<i>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</i>	<i>10</i>
<i>Condiciones de la parcela</i>	<i>10</i>
<i>Condiciones generales de los edificios</i>	<i>10</i>
<i>Condiciones de accesibilidad</i>	<i>13</i>
<i>Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios</i>	<i>13</i>
<i>Definición de tipos edificatorios</i>	<i>15</i>
<i>Condiciones relativas a instalaciones y servicios</i>	<i>15</i>
<i>Concepto y cómputo de la edificabilidad</i>	<i>16</i>
<i>Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo</i>	<i>17</i>
<i>Concepto y cómputo de la densidad</i>	<i>17</i>
<i>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO</i>	<i>17</i>
<i>Usos básicos</i>	<i>17</i>
<i>Condiciones específicas de los usos básicos</i>	<i>19</i>
<i>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</i>	<i>20</i>
<i>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA</i>	<i>21</i>
<i>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL</i>	<i>22</i>
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	25
<i>SECCIÓN 1ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO</i>	<i>25</i>
<i>SECCIÓN 2ª. TIPOS DE ACTUACIONES</i>	<i>26</i>
<i>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL</i>	<i>30</i>
BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS	31
TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO	31
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	31
<i>SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES PARA LAS EDIFICACIONES</i>	<i>31</i>
<i>Condiciones estéticas relativas a la implantación</i>	<i>31</i>
<i>Condiciones estéticas relativas al diseño</i>	<i>31</i>
<i>Condiciones estéticas relativas a los materiales</i>	<i>32</i>
<i>Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela</i>	<i>33</i>
<i>SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LOS USOS</i>	<i>33</i>
<i>SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS</i>	<i>34</i>
<i>Sobre el sistema viario y su urbanización</i>	<i>34</i>
<i>SECCIÓN 4ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</i>	<i>35</i>

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO	37
SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....	37
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.....</i>	<i>37</i>
<i>ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO).....</i>	<i>37</i>
<i>ZONA 2, Residencial adosada (AD)</i>	<i>40</i>
<i>ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR).....</i>	<i>41</i>
<i>ZONA 4, Equipamiento (EQUIP).....</i>	<i>42</i>
<i>ZONA 5, Espacios libres públicos.....</i>	<i>43</i>
<i>ZONA 6, Viario y comunicación</i>	<i>44</i>
SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES AISLADAS.....	46
<i>Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización</i>	<i>46</i>
TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO _____	47
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	47
SECCIÓN 1ª. ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	47
<i>Condiciones generales para todos los sectores</i>	<i>47</i>
SECCIÓN 2ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	49
SECCIÓN 3ª. FICHAS RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	49
TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO _____	50
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	50
SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	54
SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	54
SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	55
SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	56
SECCIÓN 5ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA.....	56
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO	59
SECCIÓN 6ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.....	59
SECCIÓN 7ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	60

Bloque 1. Disposiciones básicas y normas generales

TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS

- Artículo 1. Naturaleza. Las Normas Urbanísticas Municipales de Navarredonda de la Rinconada (NUM) corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (a partir de ahora LMUS), contienen por tanto la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación. Asimismo da cumplimiento al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora RUCyL), aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero y modificado por el Decreto 45/2009 de 9 de julio.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Establecer la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación general en todo el territorio municipal.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Todo el término municipal de Navarredonda de la Rinconada.
- Artículo 4. Vigencia. Indefinida en tanto el documento no sea revisado.
- Artículo 5. Ejecutividad. A partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.
- Artículo 6. Documentos que integran las NUM:
- Memoria informativa y planos de información
 - Memoria vinculante
 - Normativa reguladora
 - Catálogo de bienes protegidos
 - Planos de ordenación.
 - Anexos: Informe arqueológico.
 - Relación de los documentos gráficos:
 - Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).
 - Plano de condicionantes ambientales (escala 1/10.000, 1 hoja).
 - Plano de ordenación de suelo urbano (escala 1/1000, 1 hoja).
 - Plano de infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y pavimentación (escala 1/2.000, 4 hojas).
- Artículo 7. Vinculación. 1. Son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

3. El carácter vinculante de los documentos que integran las NUM es el que les confiere la legislación urbanística autonómica vigente, con las siguientes particularidades:

- La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- La normativa está constituida por un texto articulado cuyas determinaciones son vinculantes en todos sus extremos.
- El catálogo complementa a los anteriores y es igualmente vinculante.
- Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación¹) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.
- En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cual es el documento erróneo, prevalecen: a) los textos escritos sobre los documentos gráficos; b) las determinaciones específicas por ámbitos sobre las generales; c) los planos de mayor escala sobre los de otras menores; d) las determinaciones contenidas en las fichas de catálogo en lo que a protección patrimonial se refiere.
- Si persistiera dudas en la interpretación, prevalecen con carácter general aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés de la colectividad.

Artículo 8. Consideración del carácter general y detallado de las NUM. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º define condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo urbano consolidado; II. Suelo urbano no consolidado; III. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección y conservación del patrimonio.

¹ En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Ambos deben considerarse indicativos sobre los planos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

- Artículo 9. Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM. 1. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.
2. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las NUM asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares son susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos: Actuación Aislada (AA), Estudio de Detalle (ED), Plan Especial (PE), etc.
3. No es necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 10. Integración con la ordenación del territorio. Se enumeran a continuación los proyectos, instrumentos y planes de índole supramunicipal con incidencia en la ordenación urbanística del municipio:
- Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca
- Artículo 11. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
- Suelo urbano (SU)
 - Suelo urbano consolidado (SU-C)
 - Suelo urbano no consolidado (SU-NC)
 - Suelo rústico (SR)
 - Suelo rústico común (SR-C)
 - Suelo rústico con protección:
 - Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
 - Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
 - Suelo rústico con protección natural (SR-PN)
- Artículo 12. Dotaciones urbanísticas públicas. 1. Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de las zonas en las que se ubican. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.
2. Enumeración:
- Dotaciones generales existentes:
 - Red viaria: Carretera provincial DSA-233, que parte del núcleo urbano comunicando Navarredonda con el vecino Rinconada de la Sierra. Carretera de ámbito local que parte igualmente del núcleo urbano conectando con Escorial de la Sierra.
 - Servicios urbanos: Redes de abastecimiento y saneamiento. Depósito de agua potable. Servicio de recogida y eliminación selectiva de residuos gestionada por la mancomunidad "Las Dehesas". Estación eléctrica transformadora de media tensión.
 - Equipamientos: Consultorio médico ubicado en las dependencias del Ayuntamiento. Área deportiva y recreativa en "La Fuente de Valdelosa", al sureste del núcleo edificado. Iglesia de San Andrés y ermita del Humilladero. Cementerio fuera del casco urbano situado al sureste de la población. Equipamiento administrativo prestado por el Ayuntamiento y edificio situado en la misma plaza destinado a acoger las reuniones del Ayuntamiento. También actúa como centro cultural. Escuela de educación infantil y primaria, situada en la Calle de Las Eras; complementa la oferta cultural.
 - Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Plaza de la Iglesia; Plaza del Ayuntamiento; plaza en la confluencia de la calle del Cerezo con la calle de los Peligros; Plaza anexa a las escuelas y espacios anexos al río, en el cruce con las calles del Río y de los Peligros.

Capítulo 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Sección 1ª. Regulación de la licencia urbanística

Artículo 13. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
 - b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
 - c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
 - d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
 - e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
 - g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 - h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 - j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 - k) Cerramientos y vallados.
 - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 - m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
 - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

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

Artículo 14. Clasificación general de las obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Demoliciones.
- e) Obras o proyectos de urbanización.

Artículo 15. Contenido de la licencia y definición del tipo de obra. 1. La licencia debe tener el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además debe contener lo siguiente:

- a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de licencia dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El proyecto básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente proyecto de ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en la legislación urbanística .

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- c) Demoliciones: Debe presentarse el proyecto de derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Proyectos de urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
 - Pavimentación de vías.
 - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización es necesario, en todo caso, la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

Son también proyectos de urbanización los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto no es exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se debe acompañar a la solicitud de licencia una memoria técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

- Artículo 16. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma debe solicitar licencia de primera ocupación, aportando para ello certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el arquitecto redactor del proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por arquitecto y aparejador o arquitecto técnico y visado por los colegios oficiales correspondientes.
2. Para su concesión debe de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.
3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 17. Competencia y procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se deben otorgar conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
- c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 13 "Actos sujetos a licencia", se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 18. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Son en todo caso indivisibles, y por tanto no se pueden conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

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

Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección

Artículo 19. Autorización y licencia en Bienes de Interés Cultural. 1. Cualquier intervención en los inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o en sus entornos de protección, ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura previamente a la concesión de la licencia municipal. Sin mediar esta autorización, las obras que se hubieran realizado tendrán la consideración de ilegales.

2. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier solicitud de obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas NUM debe acompañarse como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas o alzados y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 21. Autorización y licencia en yacimientos arqueológicos. Las autorizaciones y licencias de actividades con incidencia en los yacimientos arqueológicos catalogados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Con carácter previo al otorgamiento de licencia o autorización, el proyecto de que se trate debe someterse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- b) Este órgano indicará los estudios previos necesarios, en función de los cuales se determinará la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

Sección 3ª. Ruinas

Artículo 22. Declaración y procedimiento: 1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble cuando el coste de las obras para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el inmueble fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración es el establecido por el RUCyL en su Sección 3ª, Capítulo II, Título IV.

Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

Sección 1ª. Condiciones generales de la edificación

Artículo 23. Condiciones generales de la edificación. 1. Las edificaciones nuevas están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...)
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m² construibles de cada parcela).

2. Las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulottes, caravanas o casas prefabricadas) deben adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

Condiciones de la parcela

Artículo 24. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Son considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente pueden edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas.

Condiciones generales de los edificios

Artículo 25. Sólido capaz. El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 26. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros

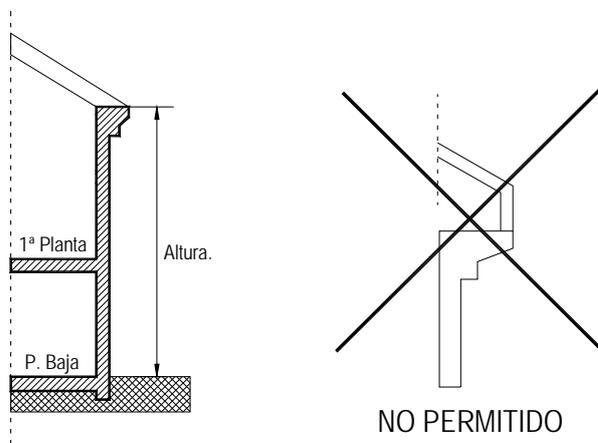
usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en suelo urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 27. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 28. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las NUM, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación; en esta clase de suelo, y en viales y espacios libres ya ejecutados, se toma como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se debe mantener, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas situar la nueva cota de la rasante.

Artículo 29. Altura máxima. 1. En suelo urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Normalmente, y para tramos no superiores a 20 m, las alturas se deben medir en el centro de la fachada.

2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.



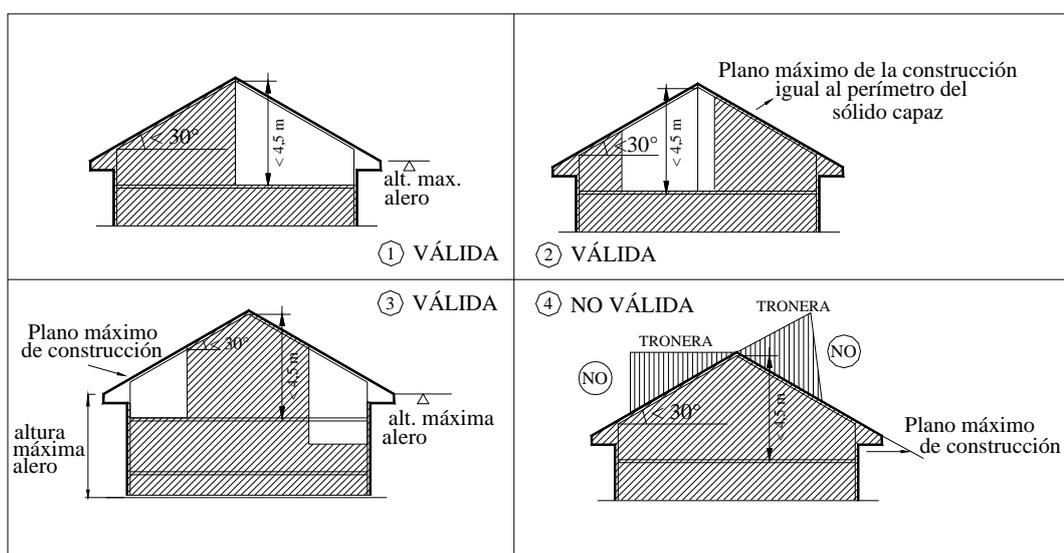
Altura de Coronación (Alero).

Artículo 30. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. 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 bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente desde la línea que define la altura máxima (el punto más alto del alero) hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. En general, no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permita específicamente en la ordenanza correspondiente.

3. No se admiten quiebros en los faldones de cubierta, soluciones de mansarda o disconformes con la solución predominante en la zona en altura o diseño.

4. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deben revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada, o bien teja similar al revestimiento de cubiertas. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible. No se admiten las troneras y tampoco las terrazas, petos o similares por encima de la altura de la cubierta.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 31. Huecos. 1. En fachadas, la superficie de macizo tiene que predominar sobre el hueco. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. En cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona se regulan las condiciones de materiales.

2. En cubierta pueden abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior, es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar elementos de carpintería de los mismos en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (tipo velux). Los huecos de cubierta se tienen que situar en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no debe ser inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos debe ser, como mínimo, de 3 m, y el ancho de cada uno no superior a 1,20 m.

Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación, expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 33. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Es variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 34. La regulación de los patios. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se deben cumplir las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).

1.No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.

2. La mancomunidad de patios debe establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

Condiciones de accesibilidad

Artículo 35. El acceso a las edificaciones debe hacerse siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

Artículo 36. La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos y situados bajo rasante, deben hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera. Se permite su disposición tanto dentro como fuera de la edificación, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). La regulación en cuanto a longitud y pendientes máximas de la plataforma de acceso tienen que atenerse al Documento Básico de Seguridad de Utilización contenido en el CTE.

2. Además, el sistema de apertura de los mismos debe hacerse de forma que en cualquier posición (abierta, cerrada o en movimiento), ningún elemento de la misma invada el espacio de paso de acera o vial en una altura mínima de 2 metros.

Artículo 37. Para los edificios de uso colectivo (equipamientos) es de aplicación el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se tienen que realizar las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho Reglamento.

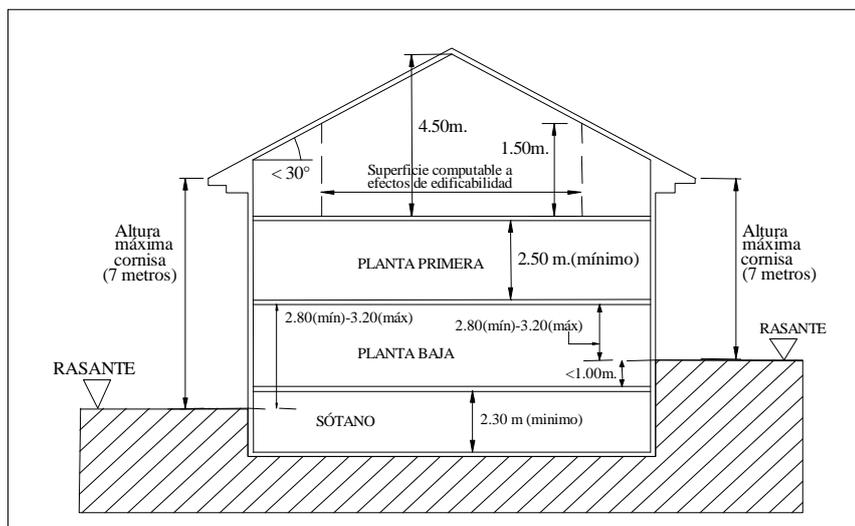
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios

Artículo 38. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota 1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado

(techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,50 m. Puede superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja puede unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 39. Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 m. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima. 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.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) pueden reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior en un porcentaje no superior al 40% de la superficie total de planta en el caso de ubicación de instalaciones que así lo requieran y siempre en zonas no estanciales de la edificación. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,40 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.



Esquema de sólido capaz.

Artículo 40. Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computa como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Artículo 41. Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas debe ajustarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable: Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 42. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

Definición de tipos edificatorios

Artículo 43. Casco tradicional. 1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado. Este grupo de manzanas destaca por su forma de ocupación como conjuntos funcionales de usos tradicionalmente mezclados. En cada parcela, alargada y adosada a otras dos en sus linderos longitudinales, la edificación puede optar por:

2. Situarse no alineada a vial, con el corral o patio ubicado delante de la parcela y la vivienda volcada al interior del patio, manteniendo el cerramiento de la parcela (muro de piedra o cortina), al que se adosan las principales construcciones auxiliares, vinculadas al uso de la vivienda o a los usos compatibles con ella.

3. Alinearse a vial, aunando en el mismo espacio construcciones vivideras y productivas o desplazando éstas últimas hacia parcelas únicas que conviven con otras exclusivamente vivideras y de carácter más urbano.

Artículo 44. Edificación adosada. 1. Disposición continua de las fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, adosándose las edificaciones a ambos linderos laterales. La edificación debe alinearse al vial, respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujan en los planos.

2. Se plantea este tipo de edificación para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional.

Artículo 45. Edificación aislada. 1. La que se sitúa a una distancia mínima de todos los linderos de la parcela ocupada.

2. Se plantea este tipo de edificación para las áreas de nuevo crecimiento que han surgido apoyadas en la principal vía de comunicación.

Artículo 46. Edificación pareada. 1. Disposición de la edificación en agrupaciones de dos unidades: Dos parcelas contiguas adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. Para optar por esta modalidad es necesario presentar un proyecto conjunto.

2. Comparte áreas de ubicación en las ordenanzas con el tipo anterior.

Condiciones relativas a instalaciones y servicios

Artículo 47. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase puede sobresalir del paramento exterior de fachada. Deben 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. Sólo la canalización de agua de lluvia, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el

resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).

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.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, deben ubicarse enterradas, en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en dichos casos deben señalarse los registros debidamente sobre el pavimento y recogerse sobre los planos facilitados al efecto por el Ayuntamiento. Si es absolutamente necesaria su instalación exterior, esta tiene que ser objeto de Proyecto detallado, en el que se planteen medidas de ocultamiento o disimulo de la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen urbana y siempre en las zonas de menor impacto visual, debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no pueden desaguar libremente al vial público, debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.

Artículo 48. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite 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.

Concepto y cómputo de la edificabilidad

Artículo 49. Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. Define la cantidad máxima de edificación que las NUM atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.

2. A efectos de edificabilidad y m² construibles se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computa la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)² siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja³.

3. No computan, a estos efectos, el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

² En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

³ Se considera planta baja aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m desde la rasante de la acera o calle.

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo

- Artículo 50. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, expresada en m² construibles, que las NUM atribuyen a las distintas parcelas según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.
- Artículo 51. Uso predominante: Aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del sector.

Concepto y cómputo de la densidad

- Artículo 52. Densidad de edificación. Para cada sector de SU-NC las NUM fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.
- Artículo 53. Densidad de población. 1. Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las NUM definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.
2. Para el cálculo de las densidades máxima y mínima de población podrán considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 m², con la condición de que el número de éstas últimas no supere el 25% del total de viviendas resultantes en el sector.

Sección 2ª. Condiciones generales de uso

Usos básicos

- Artículo 54. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contempladas en las NUM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:
1. Residencial: Todo edificio o parte de él destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
 2. 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.
 3. Oficinas: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
 4. Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, restaurantes y similares.

5. 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.
6. Espectáculo y reunión: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
7. Taller: Locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
8. Industria: Establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
9. Almacén: Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa.
10. Agrícola y ganadero: Construcciones o instalaciones al servicio de la actividad agraria.
11. Equipamiento edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, etc., en los que el uso construido es predominante.
12. Equipamiento no edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, normalmente de carácter deportivo, en los que el uso construido es accesorio.
13. Zonas verdes: Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
14. Otras áreas libres: Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población.
15. Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
16. Viario y comunicación: Espacios de movimiento 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.
17. Infraestructuras: Usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
18. Usos especiales: No incluidos en ninguna otra categoría: gasolineras, transformadores eléctricos, instalaciones de energía fotovoltaica, etc.

Artículo 55. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos si no existe legislación sectorial que lo impida. En cualquier caso, las viviendas deben disponer de acceso independiente.

2. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las determinaciones urbanísticas se deben aplicar proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al régimen más exigente si no es posible hacerlo.

Condiciones específicas de los usos básicos

- Artículo 56. Condiciones del uso de vivienda. 1. Tipo edificatorio. Edificio unifamiliar (con un máximo de 2 viviendas) y acceso directo a calle.
2. Usos compatibles. El uso de vivienda es compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria o taller doméstico, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar. Es compatible el uso de garaje.
3. Situación. El uso de vivienda no puede situarse en sótanos ni semisótanos; sí lo pueden hacer, en cambio, dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.
4. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas.
5. Servicios. Debe disponer de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía).
- Artículo 57. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no puede servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona debe tenerse en cuenta además lo especificado en la normativa relativa a accesibilidad. La anchura de los espacios de circulación en los locales debe atenerse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE)
2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no pueden situarse en estas zonas.
3. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no pueden servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado.
- Artículo 58. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.
2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de edificios que incluyan otros usos básicos compatibles, si la legislación sectorial de aplicación, caso de que la hubiera, no lo imposibilita.
3. Debe preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, taller o al almacén en el interior de la parcela, así como las superficies necesarias para el uso exclusivo de carga y descarga. Estos ámbitos se tienen que localizar en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores, y sólo en el interior de la edificación cuando se delimite físicamente un recinto para este tipo de uso.
4. La cubierta puede tener la inclinación óptima que requieran las normas tecnológicas aplicables, con un máximo de 30°.

- Artículo 59. Condiciones del uso de equipamiento. Tienen que cumplir las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines y las disposiciones vigentes según el tipo de actividad.
- Artículo 60. Condiciones de las zonas verdes. 1. Las especies dominantes deben ser autóctonas y preferentemente xerófitas (adaptadas a medios secos), limitándose pues las superficies de césped y de flores de temporada.
2. En los ámbitos cuya superficie permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.
3. Se debe optar preferentemente por el riego por goteo para árboles y arbustos.
4. Al menos el 50% de la superficie no ajardinada de los parques debe ser de terriza.
- Artículo 61. Condiciones de otras áreas libres: Son las señaladas por las NUM como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No pueden coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Son espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.
- Artículo 62. Condiciones de garaje y estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (pueden ser privadas) que se resume a continuación: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m² construidos; equipamiento no deportivo, 1 plaza por cada 150 m² construidos; deportivo y espectáculo y reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.
2. Deben resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma de la que corresponda a los usos básicos que albergue.
3. Las plazas de estacionamiento deben tener unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m y estar debidamente señalizadas. La anchura mínima de calles y espacio de acceso a las plazas se fija en 5,00 m y su altura en 2,20 m, libre de obstáculos.
4. Las rampas no deben superar los parámetros: 16% de pendiente en tramos rectos y 12% en curvos. Anchura mínima 3,00 m y superficie antideslizante.
- Artículo 63. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones son las impuestas por las NUM como condiciones generales de urbanización.
- Artículo 64. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización

- Artículo 65. Obligatoriedad: 1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe seguir la urbanización, tanto en las calles del casco tradicional como en las zonas de expansión. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada,

disposición de los espacios libres...) para todo el SU-C;, que es indicativa, como ya se señala en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente) se debe observar de manera especial las determinaciones en materia de accesibilidad de las leyes vigentes, incluso si algunas de éstas llegaran a contradecir a las NUM.

3. Para los sectores de SU-NC, las líneas que se grafian se pueden considerar indicativas salvo que se establezca lo contrario en el capítulo correspondiente. En el caso de vías afectas a la legislación sectorial en materia de carreteras se debe atender a lo dispuesto en ella, no pudiéndose, por ejemplo, arbolar dentro de los terrenos constitutivos de dominio público.

Artículo 66. Nueva urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se tiene que respetar una distribución equitativa entre el espacio para peatones y para vehículos de motor, dependiendo del tipo y anchura de vía.

2. Las dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías son:

- En SU-C: Tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En SU-NC: 8 m para vías de estructura general.

3. En los casos en que surjan cambios de secciones, éstas se tienen que resolver con embocaduras adecuadas. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces se debe adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m, se deben urbanizar preferentemente como plataforma única.

5. Todas las instalaciones urbanas que necesiten cableado o conducciones deben ser subterráneas, señalizando los registros debidamente sobre el pavimento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo pertinentes.

Sección 4ª. Condiciones abastecimiento de energía eléctrica

Artículo 67. Condiciones:

1. Estas condiciones se refieren tanto a las instalaciones vinculadas al transporte (tendidos de líneas y sus estructuras de soporte) como a aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para un óptimo servicio. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
4. En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos,

debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

5. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen, e integrados con su entorno.

Sección 5ª. Condiciones generales de la normativa sectorial

Artículo 68. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas NUM son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- 1º) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- 2º) Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 3º) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo por la que se modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 4º) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y sus modificaciones posteriores (Decretos 68/2006 y 6/2008) y la última modificación mediante el Decreto 45/2009, de 9 de julio publicado en el BOCyL con fecha 17 de julio de 2009.

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

- 5º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, 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. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 6º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 7º) Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- 8º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 9º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 10º) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León
- 11º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87⁴.
- 12º) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

⁴ Este texto legal se encuentra parcialmente derogado por la Ley que se relaciona a continuación. En concreto, se han derogado la sección 2ª del capítulo II y los capítulos III, IV y V del título VI.

- 13º) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- 14º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- 15º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones
- 16º) Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios
- 17º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- 18º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- 19º) Real Decreto 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.
- 20º) RD 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad sobre líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- 21º) 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.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

- 22º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 23º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 24º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.
- 25º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- 26º) Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de CyL.
- 27º) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- 28º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 29º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias⁵.
- 30º) Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
- 31º) Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- 32º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

⁵ Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

- 33º) Ley 1/2009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 34º) Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- 35º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 36º) Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- 37º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres
- 38º) Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- 39º) 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.
- 40º) Ley 5/2009 de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- 41º) Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

- 42º) 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.
- 43º) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 44º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

OTROS:

- 45º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

Sección 1ª. Contenido del catálogo

- Artículo 69. Bienes de Interés Cultural declarados. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)⁶, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. En Navarredonda se identifican los siguientes elementos, todos ellos en SU-C:
- Ficha nº 2: Escudo en antigua casa de los Zúñiga
 - Ficha nº 3: Escudo en casa de la calle de los Álamos
 - Ficha nº 4: Dintel labrado en antigua casa de los Zúñiga
- Artículo 70. Bienes inmuebles: 1. Por su localización en la estructura urbana, el solar que alberga el inmueble catalogado se clasifica como SU-C:
- Ficha nº 5: Antigua casa de los Zúñiga
2. Por su localización exterior al núcleo urbano, los terrenos sobre los que se asientan inmuebles catalogados se clasifican como SR:
- Ficha nº 1: Ermita del Humilladero
 - Ficha nº 6: Horno de cal de Peña Venero
 - Ficha nº 7: Horno de cal de El Collado
 - Ficha nº 8: Molino I
 - Ficha nº 9: Molino II
- Artículo 71. Yacimientos arqueológicos: 1. Por su localización exterior al núcleo urbano, tres de los cuatro enclaves que albergan restos arqueológicos se clasifican como SR-PC:
- Ficha nº 1: La Rueda
 - Ficha nº 2: Los Casaritos
 - Ficha nº 4: Ermita del Cementerio
2. Por su localización en la estructura urbana, el solar ocupado por la iglesia parroquial y su entorno inmediato se clasifica como SU-C:
- Ficha nº 3: Iglesia parroquial
- Artículo 72. Elementos naturales: 1. Por sus valores naturales se reconocen:
- Ficha nº 1: LIC (ES4150108) y ZEPA (ES4150039) "Las Quilamas".
 - Ficha nº 2: Espacio Natural de Las Quilamas.
 - Ficha nº 3: Monte de Utilidad Pública nº 96 "El Cotorro".
 - Ficha nº 4: Monte de Utilidad Pública nº 97 "La Dehesa".
 - Ficha nº 5: Monte de Utilidad Pública nº 98 "Sierra Mayor" y agregados.

⁶ De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

Sección 2ª. Tipos de actuaciones

- Artículo 73. Tipos de actuaciones: Se definen las siguientes: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción.
- Artículo 74. Restauración. 1. Actuación de conservación o restitución de las características constructivas originarias de un inmueble.
2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o 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.
3. Se admiten las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a la normativa técnica de aplicación, exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.
- Artículo 75. Consolidación. Actuaciones, por inadecuación de uso, deterioro o deficiencias, para adecuación y afianzamiento del inmueble mediante obras que modifican la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Puede comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados; la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios así como la redistribución de los espacios libres interiores.
- Artículo 76. Conservación. 1. Preservación y, en su caso, recuperación de las características formales originarias de un inmueble.
2. Incluye 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, etc.
- Artículo 77. Rehabilitación. 1. Adecuación funcional en un inmueble que presente unas condiciones inapropiadas para un uso específico autorizado, ya sea por su estado de deterioro, ya por su inadecuada distribución interior, a través de la ejecución de obras que permitan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica originaria y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación incidentes en los espacios interiores del edificio pueden suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración topológica primigenia.
- Artículo 78. Reconstrucción. 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.

Niveles de protección

- Artículo 79. Niveles de protección. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 4 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.
- Artículo 80. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.
2. El objeto es preservar todas las características formales, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizar cada inmueble como elemento integrante del patrimonio construido. La protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
3. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, siempre encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
4. Se admiten, 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 ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
- Artículo 81. Nivel de protección estructural. 1. Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
2. El objeto es proteger una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.
3. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: rehabilitación, restauración y conservación.
4. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, puede autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso. Puede exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.
5. Las actuaciones generales excluidas son: reestructuración interior transformando su organización tipológica, reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), ampliación, demolición y sustitución.
- Artículo 82. Nivel de protección ambiental. 1. Se aplica a inmuebles en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general.
2. El objeto es conservar el aspecto de fachadas, cubiertas y , en general, de todos los elementos visibles desde el exterior que caracterizan una determinada imagen urbana.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción.
3. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y uso deben ser las que se indican en el plano de ordenación de suelo urbano, salvo la altura y número de plantas, que no podrán

variar. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que las precedentes y, en el caso de las cubiertas, idénticas pendientes y soluciones de encuentro. Todo ello salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 83. Nivel de protección arqueológico. 1. Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal, diferenciándose tres niveles:

2. Tipo A: Protección de alta intensidad. En este ámbito de protección se incluyen aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos arqueológicos relevantes.

Las medidas a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, son la excavación de toda la superficie que se vea afectada por las obras o la conservación incondicional de restos constructivos.

Por otra parte, tal clasificación se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente calificados dentro de rangos inferiores y en los cuales las medidas aplicadas, normalmente sondeos estratigráficos, avalen la presencia de restos destacados

3. Tipo B: Protección de intensidad media. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, siendo posible y probable la presencia de restos arqueológicos, es necesaria una verificación previa de su significado en términos cuantitativos –alcance espacial- y cualitativos –valor científico y/o cultural-.

En este caso, la normativa establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de realizar sondeos arqueológicos previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

El Nivel de Protección B afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos en el subsuelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. Tras los sondeos y su correspondiente valoración objetiva, las soluciones a tomar pueden ser de tres tipos:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras o la custodia de los restos hallados.
- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o

vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.

- Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.

3. Tipo C: Protección de baja intensidad. Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada.

La medida correctora en estos casos es la de efectuar una labor de control arqueológico durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Este tipo de protección se reserva para aquellos sectores o elementos rústicos y/o urbanos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, los yacimientos arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva y algún espacio en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios de edificios religiosos ya desaparecidos y cuya localización no es segura, así como aquellos solares urbanos en los que es bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos producidos durante las labores de control, las resoluciones a seguir son las mismas que en el caso anterior:

- Si los vestigios documentados tienen un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener una protección de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

Sección 3ª. Condiciones de protección en los Bienes de Interés Cultural

- Artículo 84. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica BIC⁷. 1. Deben mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.
2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, tienen que disponerse de forma que no menoscaben la apreciación del bien ni puedan comprometer su conservación.
3. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en el nivel de protección integral (tanto si forman parte de otros inmuebles como si tienen carácter aislado).

⁷De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

Bloque 2. Normas por ámbitos

TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. Determinaciones para las edificaciones

Condiciones estéticas relativas a la implantación

- Artículo 85. Implantación. Las edificaciones deben implantarse dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en los planos de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción.

Condiciones estéticas relativas al diseño

- Artículo 86. Diseño. Existe total libertad de diseño siempre que se sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas en las respectivas ordenanzas de edificación.
- Artículo 87. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente se admiten en balcones (o miradores) con barandillas de forja o de madera, de diseño que no permita sean escalables y con un vuelo máximo de 0,25 m para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 m para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 80% de la longitud total de la fachada. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones.
2. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,40 metros.
 3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera es de 3 m. Ninguno de ellos puede sobresalir mas de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.
 4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada.

Condiciones estéticas relativas a los materiales

- Artículo 88. Condiciones generales. 1. Como criterio general se debe procurar el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles son muros portantes de mampostería de pizarra, dispuesta en lajas y ayudados de un sistema estructural de madera.. Cubiertas a dos aguas, con cobertura de teja cerámica árabe y chimeneas sobresalientes de gran desarrollo.
2. En edificaciones nuevas, como norma general, se debe buscar la utilización de acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.
- Artículo 89. Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y con las siguientes particularidades:
- Se deben emplear preferentemente como acabado del paramento enfoscados de colores blancos, ocres o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible tradicional en la zona. Así mismo, se permiten los paramentos vistos de mampostería de pizarra, de características similares a la tradicional del municipio.
 - Se permite el uso de enfoscados diferenciados (de características similares a las presentes en la edificación tradicional municipales) en recercados de huecos y en los zócalos de las viviendas, en la gama de ocres, grises o blancos.
 - Se prohíben los aplacados que no sean de pizarra propia de la zona o similar. Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, la pizarra negra y el ladrillo visto, en cualquiera de sus variedades.
- Artículo 90. Huecos: 1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los balcones deben cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica, y si se eligen diseños tradicionales de forja se pintarán en su color o en color negro.
- Artículo 91. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas se deben emplear materiales tradicionales como la madera y la teja curva, prohibiéndose elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.
2. El resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deben igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.
- Artículo 92. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deben presentar un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se debe procurar el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los

testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de mampostería de pizarra.

- Artículo 93. Acabados de las cubiertas: Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.
- Las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta.
 - No se admiten, por encima de la altura de cubierta las terrazas, petos o similares.
 - No se permiten los faldones partidos, es decir, saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
 - Queda expresamente prohibida la construcción de troneras o elementos similares sobresalientes de los faldones de cubierta.

Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela

- Artículo 94. Cierre de parcelas. 1. Deben respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Éstas son las que establecen la posición del vallado o del plano de fachada, se dibujan y acotan gráficamente y pueden coincidir o no con las actuales.
2. Se debe mantener la imagen tradicional de tapias, empleando para ello preferentemente materiales tradicionales o, en su defecto, otros de colores y texturas semejantes. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se debe realizar con acabados de madera o metálicos que la simulen.
3. En aquellas parcelas que den frente a travesía y atendiendo a la mejora de las condiciones de visibilidad en ella, se permite y favorece el cerramiento de dicho frente según las siguientes condiciones: hasta 1,20 m, empleando los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados. El resto, hasta 2,50 m de altura, mediante cierre transparente.
4. La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,50 m desde la rasante exterior de la acera o calzada.

Sección 2ª. Determinaciones para los usos

- Artículo 95. Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

Sección 3ª. Determinaciones para las dotaciones urbanísticas

Sobre el sistema viario y su urbanización

- Artículo 96. Viario de coexistencia. 1. Pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores del núcleo de Navarredonda de la Rinconada así señaladas en el plano de ordenación, así como de las calles de menos de 5 m de anchura. En ellas los peatones y vehículos deben convivir en una vía de tratamiento continuo.
2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes, deben recibir, como mínimo, un tratamiento continuo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional del pueblo. Es preferible el empleo de piedra aunque pueden ser válidos los adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y antideslizantes. Se debe evitar la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.
3. Según las posibilidades que su anchura ofrezca, conviene distinguir, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se debe variar la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, respetando siempre la normativa sobre accesibilidad.
4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... debe ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deben respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes, o que por su volumen, forma o color invadan la imagen urbana, entrado en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.
- Artículo 97. Pavimentación especial: 1. Para el entorno de la plaza de la Iglesia y el conformado en torno al Ayuntamiento, se define un tratamiento que diferencia estas zonas del resto de las superficies de espacios libres del núcleo; principalmente como atractivo para el desarrollo singular de unas zonas hoy degradadas y desconectadas de la trama urbana.
2. Se propone el empleo de acabados adoquinados o piezas de pavimento exterior a base de hormigón o piedra en colores de la gama ocre o marrón, con tonalidad y despiece considerablemente distinto de la pavimentación de las vías de coexistencia, de manera que resalten la singularidad y representatividad de estos espacios. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que el pavimento ha de ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.
3. El encuentro entre las pavimentaciones de estos espacios singulares con el resto de las vías debe producirse al mismo nivel.

4. El espacio libre debe disponerse en diferentes líneas arboladas y zonas de estancia, con una concepción unitaria de estos espacios representativos, empleando para ello elementos de mobiliario urbano similares y de diseño cuidado.

Artículo 98. Zonas libres de bordes de arroyos y regueras: Para los cauces y regueras de agua que discurren por la población se propone un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. En los planos de ordenación se indican como zonas libres de urbanización especial, estableciendo la posibilidad de incorporar una pavimentación que posibilite el tránsito de vehículos.

Artículo 99. Viaros que separen los tráfico (peatonal y rodado). 1. En el resto del núcleo, en vías de más de 5 m de anchura en las que se pueden garantizar aceras de, al menos, 1,20 m de anchura, libres de paso y continuas en todo su tramo, se opta por aceras a distinta cota de la calzada. El criterio es que la calzada ocupe la menor superficie necesaria para un correcto tránsito de los vehículos, dando prioridad a los espacios destinados a recorridos peatonales y bicicletas.

2. En cualquier caso, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establece como tamaño de vía el existente, con excepción de alguna calle en la que se considera necesario ampliarlo y que se señala en el plano como nuevas alineaciones.

Artículo 100. Mejora de la pavimentación de la calle principal del núcleo. Para todo el recorrido de la calle Santa María y su confluencia con la calle Salas Pombo, se debe priorizar la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se debe igualmente regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Artículo 101. Parques y jardines públicos. En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan del uso y edificación que les atribuye la ordenanza correspondiente.

Sección 4ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano consolidado

Artículo 102. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación, así como cualquier parcelación en suelo urbano, precisa de licencia previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan.

Artículo 103. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la misma deben poseer las características que se determinan a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona se fijan en las ordenanzas, teniendo en cuenta además las alineaciones marcadas en plano.
- Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela urbana, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de

abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación y del tipo de vial.

Artículo 104. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se puede solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias, se fijan a continuación:

- En las Actuaciones Aisladas (AA) y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
- En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 105. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de AA, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de AA según se contempla en la legislación urbanística autonómica.

Artículo 106. Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Normalización (AA-UN). Para este tipo de actuaciones se han delimitado tres ámbitos. Cada un de ellos debe desarrollarse mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización (PN)⁸.

Artículo 107. Modificaciones de las AA. Las AA ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en la legislación urbanística autonómica vigente.

⁸ El PN debe contener el Proyecto de Urbanización (PU) que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones de las NUM y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y, si fuese necesario, el Proyecto de Reparcelación.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación

Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo

Artículo 108. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el SU-C. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. Residencial casco tradicional (CASCO)
- ZONA 2. Adosada (AD)
- ZONA 3. Aislada-pareada (AIS-PAR)
- ZONA 4. Equipamiento (EQUIP)
- ZONA 5. Espacio libre público
- ZONA 6. Viario y comunicación

ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO)

Artículo 109. ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO). 1. Comprende las manzanas constitutivas del asentamiento urbano primigenio.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:
 - De forma general, son compatibles todos los usos básicos siempre que no exista ninguna disposición sectorial que establezca lo contrario y que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.
 - El uso ganadero sólo hasta el nivel de corral doméstico.
 - Los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos hasta los 200 m² construidos por parcela.

- Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) Intensidades de los usos:
 - Los usos de industria, agrícola y ganadero: máximo 20%, en total.
 - Los usos de taller y almacén: máximo 30 %, en total.
 - El resultado de los anteriores no puede superar una intensidad del 40%
 - Los usos de hostelería y alojamiento turístico: hasta el 100%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,35 m²/m² a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 130 m², podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz⁹. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 130 m² construidos, deben ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
- b) Altura máxima: Como norma general 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada, salvo que se trate de inmuebles catalogados cuyas fichas establezcan una altura máxima diferente. En calles de ancho superior a 7,5 metros se puede aumentar 0,5 metros esta altura con objeto de abrir un orden superior de huecos de iluminación en el bajo cubierta.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m, pudiendo superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 m de los linderos.
- d) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: La altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura

⁹ Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

máxima de cornisa de 3,5 m. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.

- e) Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 250 m², los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 75%.
- f) Posición de la edificación: La edificación se debe disponer alineada al vial principal, manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 12 m, que pueden adosarse a uno sólo, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas. Se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional incluso cuando esta se retranquea, manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Acabados: Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2,00 y 2,50 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de pizarra que conforman la imagen típica de portones y muros de Navarredonda, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.
- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra (portones, mampostería de pizarra, etc.) para organizar la nueva fachada. Ésta se diseñará no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería de pizarra vista, enfoscados en ocres y terrosos (similares al tradicional enfoscado de cal morena), tonos claros de grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces interiores. Se prohíbe en esta zona la construcción de terrazas, buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta.

- d) Condiciones especiales de protección de los portones-guardacarros: Los portones de acceso a los establos y corrales de parcela constituyen un elemento característico que debe ser conservado¹⁰, observando las siguientes condiciones:
- Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
 - La tejares para la protección de los portones (si los hubiera) deben ser de teja curva cerámica o prefabricada en colores de la tierra.
 - Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deben ser recubiertos, así como los muros de cerramiento de las parcelas, mediante un enfoscado en tonos acordes con los tradicionales, para no romper la estética de la escena urbana.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m². Podrá considerarse una superficie menor a 100 m² en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m².
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes debe tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

ZONA 2, Residencial adosada (AD)

Artículo 110. ZONA 2, Residencial adosada (AD). 1. Se plantea para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano parejo a la forma de ocupación del casco, pero ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional, así como para otras zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos característicos.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 1,20m²/ m². En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto

¹⁰ Siempre que sea posible al mismo tiempo materializar el aprovechamiento de la parcela en las condiciones de ocupación y alineación anteriormente establecidas.

parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Edificación adosada.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajo cubierta.
- b) Altura máxima: 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,5 m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para naves.
- d) Ocupación máxima de la parcela: 80%.
- e) Alineación de la edificación: Se deben mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior.

6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial, y nuevas no inferiores a 120 m².
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR)

Artículo 111. ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR). 1. Se plantea para las áreas de nuevo crecimiento con desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional. Se puede optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y, además, la parcela conserve la dimensión de su frente mínimo desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar a la tipología pareada es necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.

- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1, siempre incorporados a la tipología propia del uso de vivienda.
 - c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
 - d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.
3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 0,80 m²/ m².
4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o pareada.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajo cubierta.
 - b) Altura máxima: 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
 - c) Ocupación máxima de la parcela: 60%.
 - d) Alineación de la edificación: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros como mínimo. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor. En caso de existir previamente una construcción colindante medianera u optar por la tipología pareada, se sobreentiende que solo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dirección. Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano.
6. Condiciones estéticas:
- a) Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
7. Condiciones de parcela edificable:
- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m².
 - b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.

ZONA 4, Equipamiento (EQUIP)

- Artículo 112. ZONA 4, Equipamiento (EQUIP). 1. Se aplica a los ámbitos destinados a la prestación de servicios básicos.
2. Usos pormenorizados:
- a) Uso básico predominante: Equipamiento.

- b) Usos básicos compatibles: residencial, para las personas que prestan o reciben el servicio, garaje y estacionamiento, comercial, deportivo y parque y jardín.
 - c) Usos prohibidos: El resto.
 - d) Intensidades de los usos: Para el uso comercial se establece una intensidad máxima del 2%.
3. Edificabilidad: Con carácter general, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice establecido como máximo. Si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En Navarredonda, el edificio con uso de equipamiento catalogado es la ermita del Humilladero. El resto de edificios con uso de equipamiento no lo ésta y, según la condición anterior, su edificabilidad es 1,35 m²/m², salvo en el caso de los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, cuya edificabilidad es de 0,1 m²/m² (para vestuarios y otros anejos al uso principal).
4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica.
5. Parámetros de ocupación y volumen. Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos ya ejecutados y definidas en los correspondientes proyectos, si los hubiera. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos. La nueva edificación se debe ceñir a la ordenanza de aplicación en la zona.
- a) Número de plantas y altura máxima: Planta baja+1 (9,25 m) para espacios deportivos cerrados. Planta baja (4 m a alero) si es deportivo abierto.
6. Condiciones estéticas: Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se pretenden instalar, incorporando para ello estudios de vistas.
7. Condiciones de parcela edificable: De forma general se establece la parcela y frente mínimo existentes en el momento de aprobación inicial.

ZONA 5, Espacios libres públicos

- Artículo 113. ZONA 5, Espacios libres públicos: 1. Son los destinados a actividades públicas al aire libre: culturales y sociales, zonas ajardinadas, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.
2. Usos pormenorizados:
- a) Uso básico predominante: Otras áreas libres.
 - b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Zonas verdes, hostelería, equipamientos, espectáculo y reunión, deportivo, garaje y estacionamiento y comunicación.
 - Los usos de espectáculo y reunión sólo se admiten de forma temporal y en instalaciones provisionales.
 - El uso deportivo sólo es admisible en instalaciones abiertas.

- El uso de garaje y estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
 - El uso de comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- c) Usos prohibidos: El resto.
- d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.
- El uso de zona verde: mínimo 50%, favoreciendo la vegetación autóctona.
 - El uso de hostelería: máximo 5%.
3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m²/m² para no comprometer su carácter abierto.
4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
- a) Altura máxima: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
 - b) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

ZONA 6, Viario y comunicación

- Artículo 114. ZONA 6, Viario y comunicación: 1. Son los espacios lineales que interconectan los distintos ámbitos urbanos.
2. Usos pormenorizados
- a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.
 - b) Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante, zonas verdes, otras áreas libres y deportivo.
 - c) Usos prohibidos: El resto.
3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. TABLA RESUMEN				
Parámetros	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
Usos PORMENORIZADOS				
Uso básico predominante	Residencial	Residencial	Residencial	Equipamiento
EDIFICABILIDAD				
Edificabilidad	1,35 m ² /m ²	1,20 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²	Según zona; 0,1 en equipamiento deportivo abierto
TIPO EDIFICATORIO				
Tipo edificatorio	Casco tradicional	Adosada	Aislada o pareada	Según zona
PAR. DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN				
Número de plantas	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Según zona
Altura máxima	7 m; en calles >7,5 m de ancho, 7,5 m de altura máxima	7 m	7 m	Según zona, 9,25 para espacios deportivos cerrados
Fondo máximo	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m
Ocupación	<100 m ² , 100%; 100-250 m ² , 100% los primeros 100 m ² , resto 80%; >250m ² , 100% los primeros 100 m ² , resto 75%	80%	60%	Según zona
Posición	Alineada a vial y adosada a linderos, salvo en parcelas de frente >12 m, que pueden adosarse a uno sólo	Alineaciones marcadas en plano. No se permiten retranqueos	Alineaciones marcadas en plano. Retranqueos en todos los linderos >3,5m	Según zona
CONDICIONES DE PARCELA				
Parcela mínima	Existentes y nuevas >100 m ²	Existentes y nuevas >120 m ²	Existentes y nuevas >300 m ²	Existente
Frente mínimo	6 m	6 m	8 m	Existente

Sección 2ª. Actuaciones Aisladas

- Artículo 115. Ámbito. 1. En SU-C, las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones y señaladas en plano como AA deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de las mismas, completando la urbanización que señala el planeamiento.
2. En plano se señalan las AA delimitadas por las NUM por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y para adaptarse adecuadamente a las condiciones de ordenación del planeamiento.
3. Deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización

Artículo 116. A.A.1: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro, limitando con la plaza del Ayuntamiento.
- Objeto: Urbanizar la calle límite con la AA2, completando las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en el área delimitada y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

Artículo 117. A.A.2: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro del núcleo urbano, lindando con la Aislada A.A.1.
- Objeto: Urbanizar la calle límite con la AA1, completando las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en el área delimitada y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

Artículo 118. A.A.3: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro del núcleo, al sur de la AA1.
- Objeto: Adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Sección 1ª. Ordenación general en suelo urbano no consolidado

Condiciones generales para todos los sectores

- Artículo 119. Definición y sectorización. Las NUM sectorizan el suelo clasificado como SU-NC (4 sectores) según se refleja en plano.
- Artículo 120. Actuaciones sobre los sectores. 1. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.
2. Los sectores en SU-NC precisan para su desarrollo de la redacción de Estudios de Detalle (ED). Son estos los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen que definir la ordenación, usos, condiciones de edificabilidad y resto de parámetros de forma pormenorizada ya que las NUM se limitan a establecer una ordenación general para garantizar la adecuada inserción de las nuevas áreas de crecimiento en la trama urbana consolidada.
3. El desarrollo de todos ellos debe estar precedido del cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en la legislación urbanística autonómica vigente.
- Artículo 121. Parámetros generales: 1. Para todos los sectores se establecen los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:
- Condiciones de uso
 - Condiciones de edificación
 - Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas
 - Condiciones de ordenación (Se dibujan en plano)
 - Condiciones de urbanización (Las fijadas de forma general por las NUM)
 - El resto de parámetros de carácter general que completan las determinaciones para los sectores se incluyen en las correspondientes fichas.
- Artículo 122. Condiciones generales de uso. 1. Se establecen condiciones para los usos de cada sector desagregados en predominantes, compatibles y prohibidos. Se debe entender compatible cualquier uso no designado como predominante o prohibido.
2. El régimen de los usos en los sectores es el establecido en las condiciones específicas de cada uno de ellos.

- Artículo 123. Condiciones generales de la edificación. 1. Deben ser determinadas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo. No se asignan, pues, las calificaciones de las parcelas, a la espera de que sean ED los documentos que decidan los usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y los tipos de edificación más adecuados a la ordenación y aprovechamiento establecidos.
2. En los sectores de SU-NC se deben respetar íntegramente las condiciones generales y particulares establecidas sobre el SU-C en relación con el uso y el tipo edificatorio. Cada ED debe resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento lucrativo (entendido como los m² máximos construibles en el uso predominante).

Artículo 124. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

1. Vías públicas. En los sectores afectados por la infraestructura viaria, tales vías tendrán la sección que se acota en plano y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia. En su diseño se deben tener en cuenta:

- Condiciones generales de urbanización establecidas por las NUM.
- Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se debe disponer, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1 m para SU .
- Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
- Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.
- Jerarquía de la red interna. Mínimo: dos niveles.
- Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
- Arbolado. Al menos un 50% de la longitud del viario o (marco medio de plantación: 6 m.).
- Previsión de una correcta integración de los contenedores de residuos en el diseño del viario.
- Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100m² construibles del uso predominante.

2. Espacios libres. Como norma general, deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales y de acuerdo a las determinaciones establecidas en el RUCyL. Se prevé la localización vinculante de suelo para espacio libre público en los sectores: U1 "Puerto la Fuente" y U2 "La ermita".

- Espacios libres públicos EL1 y EL2: Asociados a los sectores U1 y U2 respectivamente, el sistema de obtención de suelo para ambos, se debe realizar mediante cesiones obligatorias de los propietarios del sector correspondiente y a través del desarrollo del mismo.

3. Servicios urbanos. Se deben resolver las conexiones a los servicios generales municipales y diseñar y dimensionar de manera adecuada las nuevas redes. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.

- Artículo 125. Medidas cautelares en relación con tendidos eléctricos. Los sectores afectados por líneas eléctricas deben desarrollarse cumpliendo la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

Sección 2ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano no consolidado

- Artículo 126. Documentación de ED. La establecida en la legislación urbanística autonómica vigente.
- Artículo 127. El Proyecto de Actuación: 1. Una vez aprobado el ED y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación, debe redactarse el PA.
2. Para solicitar la licencia de edificación debe de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada. La aprobación del PA corresponde al Ayuntamiento, y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho PA; la aprobación de los Proyectos de Reparcelación (PR) y Urbanización (PU), cuando estos no se contuvieran en el primero, corresponde igualmente al Ayuntamiento. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el PA debe contener, como mínimo, sus bases), tienen que presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del PA y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.
- Artículo 128. El Proyecto de Urbanización. Debe aprobarse conforme al procedimiento señalado en la legislación urbanística autonómica vigente. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc.; en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también debe incluirse dentro del PU el correspondiente proyecto específico.
- Artículo 129. Condiciones y garantías. En los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas, deben figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, recogiendo las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas.

Sección 3ª. Fichas resumen de los parámetros de ordenación

Se presentan a continuación, para cada sector de SU-NC, las fichas resumen con los parámetros de ordenación general.

Sector nº U1	Denominación Puerto La Fuente
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	5.473,83 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	5.473,83 m ²
	total según delimitación en planos		5.473,83 m ²	
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	Industrial			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	2.736,92 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 5 y 16 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	5
			Máximo legal (30 viv/ha):	16
Plazo para la ordenación detallada				
INDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece como vinculante el espacio libre público en torno al arroyo Navarredonda para garantizar la protección del cauce y sus riberas.			

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S₂= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº U2	Denominación La Ermita
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

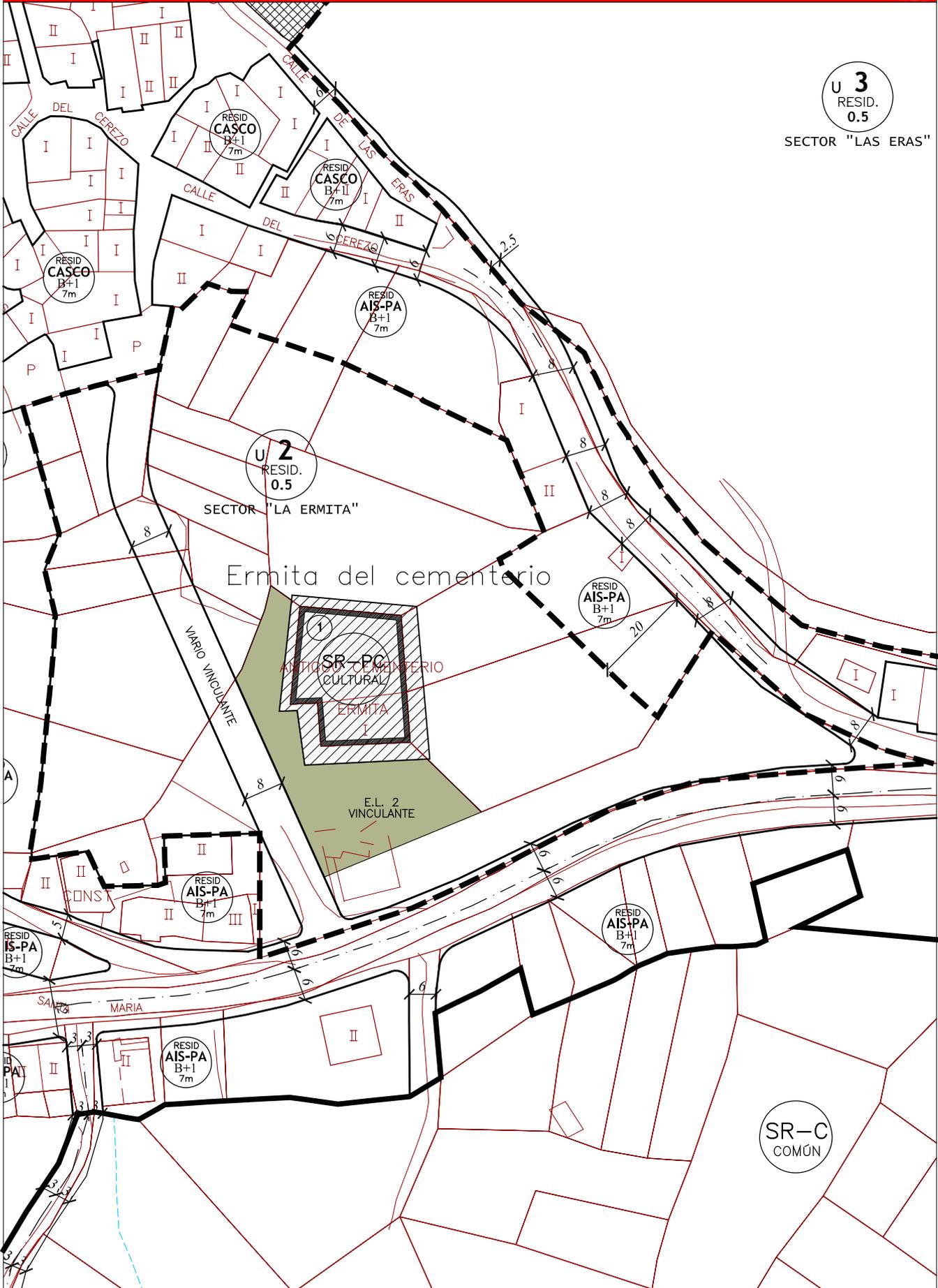
Superficie del sector delimitado	(S ₁):	11.380,88 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	11.380,88 m ²
	total según delimitación en planos		11.380,88 m ²	
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	Industrial			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	5.690,44 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 11 y 34 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	11
			Máximo legal (30 viv/ha):	34
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Se establece como vinculante el espacio libre público en torno a la ermita.			

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S₂= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº 2 Denominación : **LA ERMITA**

Tipo : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, SIN ordenación detallada



Escala- 1 : 1.000



Sector nº U3	Denominación Las Eras
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	23.854,92 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	23.854,92 m ²
	total según delimitación en planos		23.854,92 m ²	
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	Industrial			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	11.927,46 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 23 y 71 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	23
			Máximo legal (30 viv/ha):	71
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Es vinculante la protección de acequias definida en los planos de ordenación.			

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S₂= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Sector nº U4	Denominación La Laguna
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	

CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL

Superficie del sector delimitado	(S ₁):	8.899,74 m ²	Sin D.U.G. (S ₂):	8.899,74 m ²
	total según delimitación en planos		8.899,74 m ²	
USOS				
Uso predominante	Residencial			
Usos compatibles	Los no prohibidos			
Usos prohibidos	Industrial			
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S ₂)	Índice:	A establecer por el ED	Máximo legal (índice):	0,5 m ² /m ²
	Superficie total:	A establecer por el ED	Máximo legal (cuantificación):	4.449,87 m ²
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S ₂)	Entre 8 y 26 viviendas		Mínimo legal (10 viv/ha):	8
			Máximo legal (30 viv/ha):	26
Plazo para la ordenación detallada				
ÍNDICES DE VARIEDAD URBANA				
Índice de variedad de uso	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece		Mínimo legal:	No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada		Mínimo legal:	30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m ²		
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m ²		
Otras condiciones de ordenación general potestativas				

S₁= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S₂= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 130. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 131. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
 - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - La recogida y tratamiento de residuos.
 - Las telecomunicaciones.
 - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 132. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- USOS PERMITIDOS: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- USOS PROHIBIDOS: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 133. Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Artículo 134. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio, con objeto de abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deben ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria¹¹ que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes deben señalizarse a lo largo de su itinerario. Estas señales han de disponerse con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y ofrecer información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, puede preverse al menos una línea de arbolado autóctono en toda la longitud del recorrido, situándose de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

¹¹ De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

- Artículo 135. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.
2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas. Se definen con carácter particular para cada una de las categorías de suelo rústico.
3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.
4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.
5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.
- Artículo 136. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permite que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías.
2. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m.
- Artículo 137. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.
2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas son las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos deben ser preferentemente de tonos ocres. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.
3. *Deber de adaptación general al entorno*. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se debe observar de manera especial en los

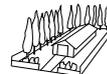
ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

4. *Movimientos de tierras y desmontes.* Con carácter general hay que respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

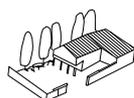
6. *Obligación de arbolar.* Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se deben disponer, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término¹², optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

7. *En imágenes.* Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:



Compensación de volúmenes

Ocupación no excesiva

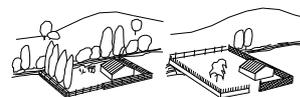
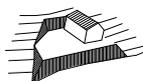
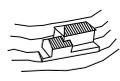


Tipologías adecuadas

Vistas al núcleo

Volúmenes separados

¹² Especies características arbóreas: pino piñonero (también resinero) y encina (también quejigo y alcornoque) en los interfluvios; chopos, álamos, fresnos y olmos en la vega. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).



Adaptación al relieve

Respeto a elementos preexistentes

Artículo 138. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deben resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se debe solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido al efecto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 1ª. Núcleo de población

Artículo 139. Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Artículo 140. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.

Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística

Artículo 141. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas puede justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m² en secano y 10.000 m² en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 142. Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Sección 3ª. Gestión en suelo rústico

Artículo 143. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

- a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:
 1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
 2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).
 3. Memoria en la que conste:
 - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
 - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
 - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos.
- b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si

- procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
 - e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
 - f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurran en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
 - g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico

- Artículo 144. Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.
- Artículo 145. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.
- Artículo 146. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste puede cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Sección 5ª. Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza.

- Artículo 147. Identificación: sobre el término municipal de Navarredonda de la Rinconada se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:
1. Espacio Natural Las Quilamas, incluido en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León.

2. Espacios incluidos en la Red Natura 2000: ES4150108 LIC "Las Quilamas" y ES4150039 ZEPA "Las Quilamas".
3. Montes de Utilidad Pública: nº 96 "El Cotorro", nº 97 "La Dehesa" y nº 98 "Sierra Mayor" y agregados.
4. Cuadrículas en las que consta la presencia de los taxones: *Epipactis tremolsii* y *Delphinium fissum* incluidos en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León (Decreto 63/2007).
5. Área de aplicación del Plan de Conservación del Águila perdicera: delimitada conforme al Decreto 83/2006, por el que se aprueba el Plan de Conservación de dicha especie y en donde se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
6. Zona de importancia de la Cigüeña negra: delimitada conforme al Decreto 83/1995, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de dicha especie y en donde se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
7. Hábitats de Interés Comunitario: sobre el término municipal de Navarredonda de la Rinconada se tiene constancia de la presencia de los hábitats de interés comunitario siguientes, incluidos en la Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (HIC):
 - Cód. 9230: Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*.
 - Cód. 6310: Dehesas perennifolias de *Quercus* ssp.
 - Cód. 5330: Matorrales termomediterráneos y preestépicos.
 - Cód. 4030: Brezales secos europeos.
 - Cód. 9260: Bosques de *Castanea sativa*.
 - Cód. 5120: Formaciones montanas de *Cytisus purgans*.

Artículo 148. Condiciones particulares:

1. Para garantizar la preservación de los espacios incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 y de los hábitats de interés comunitario (HIC), con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia urbanística sobre los ámbitos incluidos en la citada red (establecida con arreglo a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE), se recabará informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente en el sentido de que su ejecución no causa perjuicio alguno a la integridad de los espacios protegidos.
2. Con respecto a la integridad de las especies protegidas incluidas en el Decreto 63/2007 de Flora Protegida, las solicitudes de licencia urbanística localizadas sobre las cuadrículas que delimitan la presencia conocida de los citados taxones, incluirán un estudio detallado del área de distribución de la especie protegida, la justificación de que el uso solicitado no menoscaba la integridad del hábitat de la especie protegida, así como medidas activas para su conservación.
3. Sobre los terrenos incluidos en el área de aplicación del Plan de Conservación del Águila perdicera, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, la autorización de uso excepcional valorará los efectos que el uso pretendido pueda tener sobre la especie o su hábitat. Los elementos en las instalaciones y líneas eléctricas que pudieran autorizarse cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 7 del Decreto 83/2006.

4. Sobre los terrenos incluidos en el área de aplicación del Plan de Conservación de la cigüeña negra, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, la autorización de uso excepcional valorará los efectos que el uso pretendido pueda tener sobre la especie o su hábitat.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 149. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 4 categorías de suelo rústico:

- SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de restos arqueológicos.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran las zonas forestadas, estén o no incluidas dentro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, y, de manera especial, el Espacio Natural de Quilamas. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

Sección 6ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común

Artículo 150. Régimen de usos en suelo rústico común (SR-C):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacios abiertos y no urbanizados.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
 - a) Están permitidos:
 - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
 - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
 - la planificación sectorial
 - instrumentos de ordenación del territorio
 - en el planeamiento urbanístico
- 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
- 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.

c) Están prohibidos:

- 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
- 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 151. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m².
2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m² aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.
3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

Sección 7ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido

Artículo 152. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

c) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 153. Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial.

En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

- La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el punto anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la

- La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las carreteras estatales, y de 30 metros en las demás carreteras, medidas desde las citadas aristas.
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requiere la previa autorización de la administración titular.
En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección pueden 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 y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 89 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento, entendiéndose por carteles informativos los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad [...].
- 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. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. 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.
- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Artículo 154. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

- a) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 155. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 156. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m² y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m² la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m², al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m² para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.
3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)	Ext. (2)/5.000m ²	20.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²			5.000 m ²	20.000 m ²	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)			3.000 m ² (3)	3.000 m ² (3)	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO									
Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)			20.000m ²	20.000m ²					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²	1.000 m ²					Superficie máxima construida
			10%	10%					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)			20.000m ²				20.000m ² (6)		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m ²				1.000 m ² (6)		Superficie máxima construida
			10%				10% (6)		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m (6)		Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección natural (SR-PN)	Ext. (2)/20.000m ²		20.000m ²				20.000m ²		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m ²		1.000 m ²				1.000 m ²		Superficie máxima construida
	10%		10%				10%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m ² de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta

M^a del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

COLABORADORES:

Javier Carbayo, arquitecto

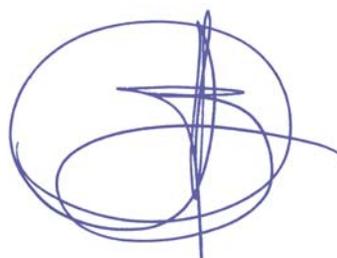
Inés García González, arquitecta

José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo

Marzo de 2011



Fdo.: M^a del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal presidida por el Alcalde D. José Ignacio Herrero García, y a la Secretaría General del Ayuntamiento de NAVARREDONDA DE LA RINCONADA, por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.