

TEXTO REFUNDIDO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen, en forma de 109, formán parte de los que se han de aprobar en el Planteamiento de 1995, de 8 de febrero de 1995, respectivamente. El 22 de Mayo de 1995. *Gomez Serracin*

NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DEL
TERMINO MUNICIPAL DE

GOMEZ SERRACIN
(SEGOVIA)

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 2 Febrero 1996
Segovia 6 Febrero 1.996
LA SECRETARIA
[Signature]
M.ª PAZ PLAZA SANTAMARIA

NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

TITULO PRIMERO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art 1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	20
Art 2 MARCO LEGAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	20
Art 3 ÁMBITO TEMPORAL.	20
Art 4 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.	21
Art 5 OBLIGATORIEDAD.	21
Art 6 CONTENIDO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.	21
6.1 Memoria Informativa.	21
6.2 Memoria Justificativa.	21
6.3 Planos de información y ordenación.	21
6.4 Normas Urbanísticas.	21

CAPITULO II. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Art 7 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	22
Art 8 FASES DE PLANEAMIENTO.	22
Art 9 EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	22
Art 10 COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO.	22
Art 11 PLAZOS.	22
Art 12 TRAMITACIÓN.	22
Art 13 INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR.	23
Art 14 VISADO URBANÍSTICO.	23



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que se forman parte de él, son expedidos en el Ayuntamiento de Gomez Serracin, a las 109 horas de la tarde, el día 22 de Mayo de 1995, en el Ayuntamiento de Gomez Serracin, a las 8 de la mañana, el día 22 de Mayo de 1995.

109

22 de Mayo de 1995

8 de Mayo de 1995

INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES.

Art 15	COMPETENCIA Y RÉGIMEN GENERAL	24
Art 16	ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL	24
Art 17	PUBLICIDAD DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO	24
Art 18	CÉDULA URBANÍSTICA	25
Art 19	PROCEDIMIENTO	25
Art 20	REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA	25
Art 21	CONTROL DE LOS PROYECTOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS	26
Art 22	SILENCIO ADMINISTRATIVO	26
Art 23	ALCANCE DE LA LICENCIA	26
Art 24	TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS	26
Art 25	LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y DE APERTURA	26
Art 26	CAMBIO DE USO	27
Art 27	CADUCIDAD, PRÓRROGA Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	27
Art 28	MODIFICACIÓN Y REVOCACIÓN DE LA LICENCIA	27
Art 29	OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS	28
Art 30	DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	28
Art 31	OBRAS DE NUEVA PLANTA Y MODIFICACIONES DE ESTRUCTURA O ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES	29
31.1	En la solicitud de concesión de licencias	29
31.1.1	Memoria descriptiva de las obras e instalaciones	29
31.1.2	Memoria justificativa	29
31.1.3	Planos de situación e información	29
31.1.4	Planos de la obra proyectada	29
31.4	Los proyectos de sustitución, derribo y posterior construcción	29
31.5	En los proyectos de ampliación	29
Art 32	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (ORDENES DE EJECUCIÓN)	29
Art 33	DECLARACIÓN DE RUINA	30
33.2.1	Declaración de inmueble en estado de ruina	30
33.2.2	Declaración de estado de ruina de parte del inmueble	30
33.2.3	Declaración de no haberse producido situación de ruina	30
Art 34	INSPECCIÓN URBANÍSTICA	30
Art 35	SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	30

Art 36 NORMA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.	30
36.1 Grados de la Calificación fuera de Ordenación.	30
36.1.1 Grado 1.	30
36.1.2 Grado 2.	30
36.1.3 Grado 3.	30
Art 37 NORMA TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.	31
Art 38 LICENCIAS SIN EFECTO.	31
Art 39 INFRACCIONES URBANÍSTICAS, RESPONSABILIDADES, COMPETENCIAS Y	31
Art 40 REQUISITOS DE URBANIZACIÓN.	32

CAPITULO IV. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art 41 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.	33
41.1 Obras en los edificios.	33
41.2 Obras de demolición.	33
41.3 Obras de nueva edificación.	33
Art 42 OBRAS EN LOS EDIFICIOS.	33
42.1 Tipos de obras.	33
42.1.1 Obras en edificios existentes.	33
42.1.2 Tipo F - Obras de demolición	34
42.1.3 Obras de edificación de nueva planta.	34
42.1.4 Obras o actuaciones provisionales.	34
Art 43 OBRAS DE DEMOLICIÓN.	34
43.2 Demolición parcial.	34
Art 44 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.	34
44.1 Obras de reconstrucción:	34
44.2 Obras de sustitución:	34
44.3 Obras de nueva planta:	34
44.4 Obras de ampliación:	34
44.5 Obras de acondicionamiento:	35
44.5.1 Acondicionamiento general	35
44.5.2 Acondicionamiento parcial	35
44.5.3 Acondicionamiento menor	35
44.5.4 Obras de reestructuración	35
44.5.5 Obras de reestructuración parcial	35
44.5.6 Obras de reestructuración total	35
44.5.7 Obras exteriores	35
Art 45 CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.	35
Art 46 SOLICITUD DE ALINEACIONES.	36



Art 47 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS.	36
47.1 Obras de restauración:	36
47.2 Obras de conservación y mantenimiento.	36
47.3 Obras de consolidación o reparación.	36
47.4 Obras de acondicionamiento.	37
47.5 Obras de reestructuración:	37
47.6 Obras exteriores:	37
Art 48 LICENCIAS DE OBRAS MENORES.	37
Art 49 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICIÓN.	38
49.5 APEOS.	38
Art 50 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN.	39
50.1 Obras de reconstrucción:	39
50.2 Obras de sustitución:	39
50.3 Obras de nueva planta:	39
50.4 Obras de ampliación:	39

CAPITULO V.

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Art 51 DEFINICIÓN Y CLASES.	40
51.2.1 <u>Obras civiles singulares</u>	40
51.2.2 <u>Actuaciones estables</u>	40
51.2.3 <u>Actuaciones provisionales:</u>	40
51.2.4 <u>Modificaciones parcelarias:</u>	40
Art 52 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.	41
Art 53 PARCELACIONES URBANAS.	41
Art 54 NORMALIZACIÓN DE FINCAS.	41
Art 55 LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.	41
Art 56 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.	42



TITULO SEGUNDO:

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO.

Art 57 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TIPOS SEGÚN SU RÉGIMEN JURIDICO.	43
57.1 Suelo urbano.	43
57.2 Suelo Apto para Urbanizar	43
57.3 Suelo no Urbanizable.	43
Art 58 SUELO URBANO.	43
Art 59 SUELO APTO PARA URBANIZAR.	43
Art 60 SUELO NO URBANIZABLE.	43
60.1 Suelo no urbanizable rústico.	43
60.2 Suelo no urbanizable de protección especial.	43
Art 61 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.	44
Art 62 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.	44
62.1 El Suelo Urbano	44
62.3 Los propietarios del Suelo Urbano deberán:	44
62.4 Unidades de Ejecución en suelo Urbano.	44
Art 63 RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.	45
Art 64 SISTEMAS GENERALES	45
Art 65 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	46
Art 66 SOLAR.	46

CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

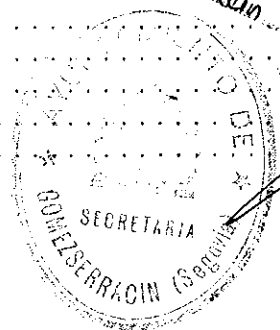
Art 67 CLASES.	47
67.1 Figuras de planeamiento.	47
67.2 Figuras complementarias.	47
Art 68 FIGURAS DE PLANEAMIENTO.	47
68.1 Planes Parciales de Ordenación	47
68.2 Planes Especiales	47
Art 69 PLANES PARCIALES.	47
69.6 Memoria del Plan Parcial.	47
69.7 Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.	49
69.8 Estudio económico y financiero del Plan Parcial.	49
69.9 Conformidad de las Compañías suministradoras.	49
69.10 Planos de Información del Plan Parcial.	50
69.11 Planos de la Ordenación del Plan Parcial.	50



Art 70 PLANES ESPECIALES.	50
Art 71 FIGURAS COMPLEMENTARIAS.	51
71.1 Estudios de Detalle.	51
71.2 Proyectos de Reparcelación.	51
71.3 Proyectos de Parcelación.	51
71.4 Proyectos de Urbanización.	51
Art 72 ESTUDIOS DE DETALLE.	51
72.1 Objetivo.	51
72.2 Documentación.	51
72.3 Estandares mínimos.	51
72.4 Tramitación.	52

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art 73 CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	53
Art 74 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.	53
Art 75 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.	53
Art 76 REPARCELACIÓN.	53
Art 77 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.	54

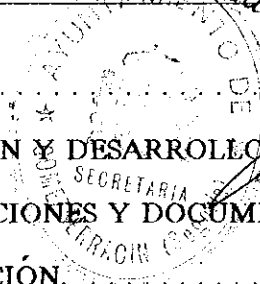


TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAPITULO I.

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Art 78 FINALIDAD.	55
Art 79 REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y DESARROLLO.	55
Art 80 CONTENIDO, DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN.	55
Art 81 COSTES DE LA URBANIZACIÓN.	55
Art 82 CONDICIONES Y GARANTÍAS.	55
Art 83 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	55
Art 84 RED VIARIA.	56
84.4 Está formada por:	56
84.4.1 Calzadas.	56
84.4.2 Aceras.	56
84.4.3 Arcén.	56
84.4.4 Aparcamientos.	56
Art 85 TIPOS DE VÍAS.	56
85.1 Vías de penetración.	56
85.2 Vías urbanas.	56
Art 86 LAS VÍAS DE PENETRACIÓN.	56
Art 87 LAS VÍAS URBANAS.	57
Art 88 LAS VÍAS PRINCIPALES.	57
Art 89 RED DE AGUA POTABLE.	57
<u>Para el diseño y ejecución de las obras</u>	57
<u>Para el cálculo de la red</u>	57
<u>En zonas industriales</u>	57
<u>La presión mínima</u>	57
<u>Calidad.</u>	57
<u>Depósitos.</u>	58
Art 90 RIEGOS E HIDRANTES.	58
<u>La red de alimentación</u>	58
<u>En las zonas de parques y jardines</u>	58
Art 91 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.	58
Art 92 DEPURACIÓN.	59



Art 93 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	59
El cálculo de las redes de baja tensión	59
En las zonas urbanas	59
Los centros de transformación	59
Art 94 ALUMBRADO PÚBLICO.	59
94.1 Vías de tránsito.	59
94.2 Vías y espacios públicos relevantes.	59
94.3 Vías principales.	59
94.4 Vías secundarias.	59
94.5 Vías peatonales.	59
Art 95 ARBOLADO Y VEGETACIÓN.	60
Art 96 MOBILIARIO URBANO.	60
Art 97 LIMPIEZA.	60
97.1 Recogida de basuras.	60
97.2 Eliminación de basuras.	60
Art 98 SERVICIOS GENERALES.	60

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente es una copia fiel del original, como los que se han presentado a la Comisión Provincial de Segovia, en la sesión de 12 de Mayo de 1995, y que el original se encuentra en el expediente de 109.5.

12 de Mayo de 1995

SECRETARÍA DE GOMEZSERRACIN

[Firma]



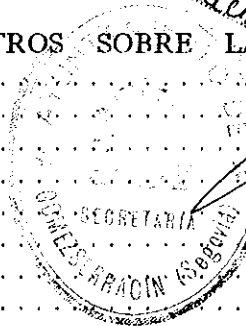
TITULO CUARTO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I.

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS.

Art 99	CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	61
99.1	Linderos.	61
99.2	Parcelas.	61
99.2.1	Parcelación.	61
99.2.2	Parcela neta	61
99.2.4	Parcela edificable.	61
99.3	Solar.	61
99.4	Edificaciones.	61
99.4.1	Edificación aislada.	61
99.4.2	Edificación Cerrada.	61
99.4.3	Edificación de vivienda Unifamiliar.	61
99.4.4	Edificación colectiva.	61
99.5	Planta baja.	61
99.6	Planta subterránea.	61
99.7	Planta Piso.	61
99.8	Cuerpos volados.	62
99.9	Patio interior.	62
99.10	Altura del edificio.	62
99.11	Altura máxima.	62
99.12	Altura de piso.	62
99.13	Sótano.	62
99.14	Patios mancomunados.	62
99.15	Pieza habitable.	62
99.16	Altílo.	62
99.17	Rasante.	62
99.18	Medianería.	62
99.19	Cierres.	62
Art 100	CONCEPTOS O PARAMETROS SOBRE LA UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.	63
100.1	Alineaciones.	63
100.2	Alineación exterior o de vial.	63
100.3	Línea de fachada.	63
100.4	Alineación interior.	63
100.5	Fondo edificable.	63
100.6	Retranqueo de la edificación.	63
100.7	Separación entre edificios.	63
100.8	Separaciones mínimas.	63
Art 101	CONCEPTOS SOBRE LA ORDENACIÓN.	63
101.1	Manzana.	63
101.2	Ocupación en planta.	63
101.3	Superficie total construida.	63
101.4	Superficie edificable.	63
101.5	Índice de edificabilidad bruto o coeficiente de edificabilidad.	63
101.6	La edificabilidad bruta.	64
101.7	Índice de edificabilidad neta.	64
101.8	Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.	64



Art 102 CONCEPTOS SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES.	64
102.1 Habitación exterior.	64
102.2 Habitación interior.	64
102.3 Galería.	64
102.4 Habitaciones en segundas luces.	64
102.5 Pieza habitable.	64
102.6 Pieza no vividera.	64
102.7 Local interior.	64
102.8 Local exterior.	64

CAPITULO II.

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION, VOLUMEN, HIGIENICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACION.

Art 103 DISPOSICIONES GENÉRICAS.	65
Art 104 CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OCUPACIÓN Y VOLUMEN.	65
104.10 Altura de plantas.	66
104.10.1 La altura mínima de plantas	66
104.10.2 La altura mínima en planta baja comercial	66
104.10.4 Los semisótanos	66
104.10.5 La altura libre en piezas no habitables	66
104.10.6 Las plantas sótano	66
104.11 El número de plantas.	66
104.12 Fondo edificable.	66
Art 105 CONDICIONES HIGIÉNICAS.	66
105.4 Patios de parcela:	66
Art 106 CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.	67
Art 107 CONDICIONES DE LOS LOCALES.	67
Art 108 PORTALES.	67
Art 109 ESCALERAS.	68
Art 110 ENTRANTES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS.	68
110.2 La anchura del vuelo máximo permitido	68
110.3 Los cuerpos volados cerrados	68
110.4 La separación de los vuelos de las fincas contiguas	68
Art 111 PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.	68
Art 112 MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES.	68
112.1 Marquesinas.	68
112.2 Toldos.	68
112.3 Muestras.	69
112.4 Banderines.	69



Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZÁLEZ LLORENTE

Art 113 SERVIDUMBRES URBANAS.	69
113.1 Protección contraincendios.	69
113.2 Protección contra el rayo.	69
113.3 Protección en antepechos y barandillas.	69
113.4 Cimentaciones.	70
113.5 Aislamiento térmico.	70
113.6 Aislamiento Acústico.	70
113.7 Barreras antihumedad.	70

CAPITULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art 114 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.	71
Art 115 CONDICIONES A LA FORMA Y MATERIALES.	71
115.2 En los lugares de paisaje abierto y natural.	71
115.3 Las cubiertas.	71
115.4 Los aleros.	71
115.5 Las fachadas y las medianerías.	71
Art 116 EDIFICACIONES AGRARIAS.	72
116.1 Se situarán.	72
116.2 Los muros.	72
116.3 Los elementos de cierre.	72
116.4 La cubierta.	72
Art 117 PUBLICIDAD.	72
Art 118 CIERRE DE FINCAS.	72
Art 119 MOVIMIENTO DE TIERRAS.	72



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Municipal de Urbanismo de 1995, se ha aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Gomez Serracin, el día 22 de Mayo de 1995, por unanimidad de los presentes.

109

12 de Mayo de 1995

8 de Mayo de 1995

22 de Mayo de 1995

Miguel



TITULO QUINTO NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Art 120 DEFINICIÓN Y APLICACIONES.	73
Art 121 USOS DEL SUELO.	73
121.1 Uso admisible.	73
121.2 Uso prohibido.	73
121.3 Uso compatible.	73
Art 122 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.	73
122.1 Por la amplitud de su función:	73
122.2 Por su adecuación:	73
122.3 Por su relación con el Planeamiento.	73
122.4 Por el tipo de propiedad:	74
Art 123 USOS GENERALES O GLOBALES Y PORMENORIZADOS.	74
123.1 Usos generales o globales.	74
123.2 Usos pormenorizados.	74
123.3 Usos Básicos.	74
Art 124 USOS CARACTERÍSTICOS, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, TOLERADOS Y	74
124.1 Uso característico.	74
124.2 Usos complementarios.	74
124.3 Usos compatibles.	74
124.4 Usos tolerados.	75
124.5 Uso Prohibidos.	75
Art 125 USOS PROPUESTOS Y EXISTENTES.	75
125.1 Usos propuestos.	75
125.2 Usos existentes: permitidos y fuera de ordenación.	75
Art 126 USOS EXISTENTES PERMITIDOS.	75
Art 127 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.	75
Art 128 USOS PROPUESTOS.	76
128.1 Son usos públicos	76
128.2 Son usos privados	76
128.3 Son usos colectivos	76



CAPITULO II.
USO RESIDENCIAL.

Art 129 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.	77
129.1 Uso residencial.	77
129.1.1 Unifamiliar.	77
129.1.2 Colectiva.	77
129.1.3 Apartamentos.	77
129.1.4 Comunitaria.	77
Art 130 CONDICIONES GENERALES.	77
130.2 El programa mínimo	77
130.2.1 Dormitorio de una cama	77
130.2.2 Dormitorio de dos camas	77
130.2.3 Estar - comedor	77
130.2.4 Cocina	77
130.2.6 Aseo	77
130.2.7 Pasillo	77
130.2.8 Escaleras	77
130.3 Las cocinas	77
130.4 La altura libre de las habitaciones	77
Art 131 EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA.	78

CAPITULO III.
USO DOTACIONAL.

Art 132 DEFINICIÓN Y CLASES.	79
Art 133 CONDICIONES GENERALES.	79
Art 134 EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL.	79
134.1 Definición.	79
134.2 Condiciones.	79
Art 135 SANITARIOS.	79
135.1 Definición.	79
135.2 Condiciones.	79
Art 136 ESPECTÁCULOS.	80
136.1 Definición.	80
136.2 Condiciones.	80
Art 137 SALAS DE REUNIÓN.	80
137.1 Definición.	80
137.2 Clasificación.	80
137.3 Condiciones.	80
Art 138 USO ADMINISTRATIVO.	80
138.1 Definición.	80
138.2 Clasificación:	80



Art 139 COMERCIAL.....	80
139.1 Definición.....	80
139.2 Clasificación.....	80
139.3 Condiciones.....	81

Art 140 USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.....	81
--	----

Art 141 USO HOSPEDAJE U HOTELERO.....	81
---------------------------------------	----

CAPITULO IV. USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

Art 142 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.....	82
142.1 El uso industrial.....	82
142.2 Clases.....	82

Art 143 INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.....	82
-------------------------------------	----

Art 144 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.....	82
144.2 Condiciones generales.....	82

Art 145 GARAJES Y TALLERES.....	82
145.1 Definición.....	82
145.2 Situación.....	83
145.3 Condiciones.....	83
145.4 Composición.....	83
145.5 Construcción.....	84
145.6 Instalaciones.....	84
145.7 Talleres.....	84

Art 146 ESTACIONES DE SERVICIOS Y SURTIDORES DE GASOLINA.....	84
---	----

Art 147 SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTES.....	84
--	----

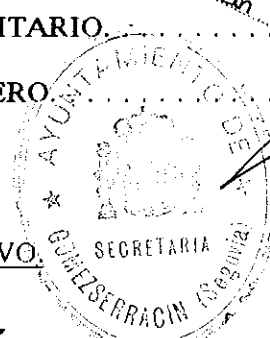
Art 148 INDUSTRIAS EN GENERAL.....	85
148.1 Categoría 1ª.....	85
148.2 Categoría 2ª.....	85
148.3 Categoría 3ª.....	85

Art 149 CONDICIONES DE LA INDUSTRIA.....	85
--	----

Art 150 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.....	85
---	----

Art 151 INSTALACIONES INDUSTRIALES.....	86
---	----

Art 152 CONDICIONES DE LOS DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.....	86
---	----



Art 153 LÍMITES DE FUNCIONAMIENTO.	86
153.1 Posibilidades de fuego y explosión.	86
153.2 Radio-actividad y perturbaciones eléctricas.	87
153.3 Ruidos.	87
153.3.1 Nivel sonoro máximo exterior.	87
153.3.2 Nivel sonoro máximo interior.	87
153.4 Vibraciones.	88
153.5 Deslumbramientos.	88
153.6 Contaminación atmosférica y olores.	88
Art 154 VERTIDOS Y SANEAMIENTO.	88
Art 155 LÍMITES DE POTENCIA ELÉCTRICA.	89
155.1 Industria en edificio residencial:	89
155.2 Industria en edificio exclusivo:	89
155.2.1 En suelo Urbano.	89
155.2.2 En Suelo No Urbanizable:	89

CAPITULO V.

USOS AGROPECUARIOS.

Art 156 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.	90
156.1 Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.	90
156.2 Establos y granjas.	90
156.3 Viveros e invernaderos.	90
156.4 Piscifactorias.	90
Art 157 EDIFICACIONES AUXILIARES.	90
Art 158 ESTABLOS Y GRANJAS.	90
Art 159 CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ESTABULACIÓN DE GANADOS.	91
Art 160 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	91
Art 161 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	91
Art 162 VIVEROS E INVERNADEROS.	91
Art 163 PISCIFACTORIAS.	91



TITULO SEXTO.

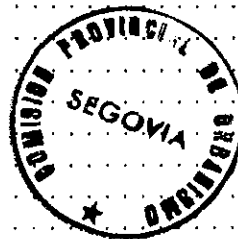
NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO.

CAPITULO I. SUELO URBANO.

Art 164 CLASES DE SUELO.	92
164.1 Zona Residencial en Manzana Cerrada.	92
164.2 Zona de Edificación Aislada. NIVEL I	92
164.3 Zona de Edificación Aislada. NIVEL II	92

CAPITULO II. CASCO ACTUAL DE LA POBLACIÓN.

Art 165 CASCO ACTUAL DE LA POBLACIÓN.	93
Art 166 ZONA EN MANZANA CERRADA.	93
166.1 Condiciones de uso.	93
166.1.1 Uso principal.	93
166.1.2 Usos complementarios.	93
166.1.3 Usos prohibidos.	93
166.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones.	93
166.3 Parámetros Urbanísticos:	94
- Alineación oficial:	94
- Fondo edificable:	94
- La altura máxima	94
166.4 Condiciones complementarias de la edificación.	94
La planta baja	94
sótano-semisótano	94
Los vuelos y cuerpos volados	94
Art 167 ZONA EN EDIFICACIÓN AISLADA.	95
167.1 "NIVEL I"	95
167.2 "NIVEL II"	95
167.3 Condiciones de uso.	95
167.3.1 Uso principal.	95
167.3.2 Usos Complementarios.	95
167.3.3 Usos prohibidos.	95
167.4 Sistemas de ordenación de las edificaciones.	95
167.5 Parámetros Urbanísticos:	95
- Alineación oficial	95
La ocupación	96
La edificabilidad	96
La altura máxima	96
Los retranqueos mínimos	96
167.6 Condiciones complementarias de la edificación.	96
167.7 Medianerías	96



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26, forman parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas, y 10 Enero 1996, respectivamente por el pleno de esta Corporación.

CAPITULO III.
SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art 168 DEFINICIÓN:	97
Art 169 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD:	97
Art 170 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS:	97
Art 171 SISTEMAS DE ACTUACIÓN:	98
Art 172 SUELO INDUSTRIAL: PLAN PARCIAL "DEHESA BOYAL"	98
172.1 LIMITACIONES:	98
172.2 USOS PERMITIDOS:	98
172.3 AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO	99

CAPITULO IV.
SUELO NO URBANIZABLE.

Art 173 DEFINICIÓN.	100
Art 174 TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE:	100
174.1 Suelo NO Urbanizable, COMUN.	100
174.2 Suelo NO Urbanizable de PROTECCIÓN ESPECIAL.	100
Art 175 SUELO NO URBANIZABLE. COMÚN.	101
175.1 Limitaciones:	101
175.1.3 Los usos compatibles	101
175.1.4 Los usos incompatibles	101
175.1.5 Instalaciones de utilidad pública	101
175.1.6 Vertederos de residuos.	102
175.2 Posibilidades de edificación:	102
175.2.1 Condiciones Generales:	102
175.2.2 Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.	102
Art 176 NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO:	103
176.1 Edificación de viviendas aisladas en la zona de ENTORNO:	103
176.1.1 En el interior de una banda de 50 m.	103
176.1.2 En el resto del suelo No Urbanizable	103
Art 177 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.	104
177.1 De Interés Ecológico y Paisajístico.	104
177.2 De Protección de Infraestructuras.	104
Art 178 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO.	104
178.1 Definición:	104
178.2 Características:	104
178.3 Medidas de Protección:	104
Art 179 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	104
179.1 Definición:	104
179.2 Características:	104
179.3 Medidas de Protección:	105
Art 180 USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	105

TITULO SEPTIMO NORMATIVA SECTORIAL

CAPITULO I.

Art 181 DEFINICIÓN.	106
Art 182 SUELO AFECTADO POR LA LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS.	106
182.1 Legislación específica:	106
182.2 Zonas afectadas.	106
182.2.1 Zonas de dominio público.	106
182.2.2 Zona de servidumbre.	106
182.2.3 Zona de afección.	106
182.2.4 Líneas de edificación.	106
182.3 Usos:	106
182.3.1 En la zona de dominio público.	106
182.3.2 En la zona de servidumbre.	106
182.3.3 En la zona de afección.	106
Art 183 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	107
183.1 Legislación específica:	107
183.2 Zonas afectadas:	107
Art 184 SUELO AFECTADO POR LA DEFENSA DEL PAISAJE, LA FLORA Y LA FAUNA.	107
184.1 Legislación específica:	107
184.2 Zonas afectadas:	107
184.2.1 Por la Ley y Reglamento de Montes.	107
184.2.2 Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos.	108
Art 185 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS.	108
185.1 Legislación específica:	108
185.2 Definición:	108
185.3 Naturaleza:	108
185.4 Tipos de vías pecuarias:	108
185.4.1 Cañadas.	108
185.4.2 Cordeles.	108
185.4.3 Veredas.	108
185.5 Desafectación.	108
185.6 Modificaciones de trazado.	108
185.7 Ocupaciones temporales y Aprovechamientos sobrantes.	108
185.8 Usos compatibles:	108
185.9 Usos complementarios:	108
Art 186 PROTECCIÓN A LA POLUCIÓN DE LAS AGUAS.	109
186.1 Abastecimiento público y privado y medidas de protección.	109
186.2 Protección de aguas en relación a vertidos.	109
186.3 Estaciones depuradoras o fosas sépticas.	109
Art 187 PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA.	109
Art 188 SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS Y CAUCES PÚBLICOS.	109
188.1 Legislación específica:	109
188.2 Bienes que integran el dominio público hidráulico:	109
188.3 De los cauces, riberas y márgenes.	110
Art 189 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.	110

TITULO PRIMERO

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art 1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas que integran este articulado forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Gomezserracín, en la provincia de Segovia. Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso y uso de la edificación y actuaciones urbanísticas que se levanten y se desarrollen en los terrenos afectados por estas Normas Subsidiarias del Municipio de Gomezserracín.

Art 2 MARCO LEGAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

2.1 Se ha redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por el Real Decreto 1/1.992 de 26 de junio. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por el Real Decreto 2.159/1.978 de 23 de junio. Las demás disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

2.2 En lo no previsto por esta Normativa y, en general por las Normas Subsidiarias, serán de aplicación las Normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como las Disposiciones que marquen las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial. Tras su aprobación Definitiva los preceptos contenidos en ellas, y no previstos en estas Normas, serán de carácter Supletorio.

Art 3 ÁMBITO TEMPORAL.

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia y permanecerá vigente indefinidamente hasta su revisión o sustitución, en su caso, por un planeamiento de orden superior cuando se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

3.1 Caso de que la población municipal aumente en un 30% sobre la población actual (1.994).

3.2 Caso de que se produzca un trasvase de la población activa del sector primario al de la industria y servicios que aproxime la distribución de la población activa entre estos dos sectores a la media nacional

3.3 Caso de que la presión edificatoria se dirija hacia otras zonas distintas de las propuestas en las presentes Normas Subsidiarias, y la Corporación apoye dicho desarrollo.

3.4 Cuando, a criterio de la Corporación Municipal, sea necesario formular un planeamiento de orden superior, por la complejidad de los problemas que genere el desarrollo urbanístico que superen a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En cualquier caso se considera como plazo adecuado, no obligatorio, la revisión cada seis años, al objeto de poseer un documento urbanístico dinámico.



Art 4 ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente. (artículo 260.1 de la Ley del Suelo).

Especialmente corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles (artículo 260.2 de la Ley del Suelo).

Art 5 OBLIGATORIEDAD.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en los artículos 134, 136 y 137 de la Ley del Suelo.

Art 6 CONTENIDO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.

Las presentes Normas Subsidiarias están integradas por los documentos siguientes:

6.1 Memoria Informativa.

6.2 Memoria Justificativa.

6.3 Planos de información y ordenación.

6.4 Normas Urbanísticas.

Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos distintos de la misma norma, afecten a un objeto regulado con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva y favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente, del paisaje, y de la imagen urbana; a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

La interpretación del Planeamiento corresponde al Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de los Órganos Urbanísticos de la Junta de Castilla y León, con arreglo a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.



CAPITULO II.
DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Art 7 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

7.1 Con objeto de complementar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se podrán elaborar, según prevé, la Ley del Suelo, el Reglamento y estas Normas; Obras de Urbanización, Parcelaciones Urbanas, Normalización de Pincas, Estudios de Detalle y Planes Parciales.

7.2 Para las presentes Normas Subsidiarias se han previsto varios Estudios de Detalle, no obstante podrán desarrollarse otros más, de acuerdo con el Anexo que se acompaña, cuando la Corporación lo estime conveniente. De manera que las determinaciones de estas Normas serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.

Art 8 FASES DE PLANEAMIENTO.

El desarrollo a nivel de planeamiento se llevará a cabo:

8.1 Mediante la redacción y aprobación del Presente Proyecto, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 75, 77, y 78 de la Ley del Suelo y los artículos 88 y siguientes del Título II del Reglamento de Planeamiento.

8.2 Mediante la definición, redacción y aprobación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización en los casos precisos y según lo dispuesto en los artículos 83, 84, 85, 86, 91 y 92 respectivamente, de la Ley del Suelo y los artículos 43 y siguientes, 65, 66 y 67 del Reglamento de Planeamiento.

Art 9 EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

La ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en la Ley del Suelo.

Art 10 COMPETENCIA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

10.1 La competencia para la formulación corresponde al Ayuntamiento.

10.2 En Suelo Urbano: La redacción de Planes Especiales y Estudio de Detalle, podrá ser municipal o particular.

10.3 En suelo Urbanizable: La redacción de Planes Parciales y Estudio de Detalle, podrá ser municipal o particular.

10.4 Los proyectos de urbanización complementarios a las actuaciones antedichas podrán ser, municipal o particular.

Art 11 PLAZOS.

Podrán fijarse en la formación de los proyectos mencionados en el punto anterior.

Art 12 TRAMITACIÓN.

Será con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 114 de la Ley del Suelo.

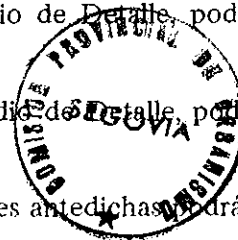
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que lo preceden, forman parte de la obra de Planeamiento del Término Municipal de Gomezserracin iniciada en el mes de Mayo de 1985 y especificada en el Anexo 1.59-5.

109

22

12 de Mayo de 1985

1.59-5



Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

Art 13 INICIATIVA Y COLABORACIÓN PARTICULAR

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo con carácter general y a respetar los condicionantes establecidos en cuanto a cesiones y servicios.

Art 14 VISADO URBANÍSTICO.

Los proyectos técnicos para obtención de licencias, además de estar suscritos por técnicos competentes estarán visados por el colegio Oficial correspondiente, en virtud de lo estipulado por el artículo 242.7 de la Ley del Suelo.



CAPITULO III.

INTERVENCION DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES.

Art 15 COMPETENCIA Y RÉGIMEN GENERAL.

15.1 La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

15.2 Las licencias se otorgarán siguiendo las previsiones de la Ley del Suelo (arts. 242 a 244, el Reglamento de Disciplina Urbanística (arts. 1 a 9) y las prescripciones de estas Normas Urbanísticas.

15.3 Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en estas Normas.

15.4 La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, y de la Legislación específica aplicable.

Art 16 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

16.1 Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que a continuación se señalan:

- 16.1.1 Reparaciones y reformas interiores.
- 16.1.2 Vallado de solares y otros terrenos.
- 16.1.3 Pavimentación de aceras.
- 16.1.4 Usos de carácter provisional (Vallas en la vía pública, apertura de zanjas u otros análogos).
- 16.1.5 Instalaciones voladas o subterráneas sobre la vía pública.
- 16.1.6 Instalaciones de quioscos, cuerpos volados, marquesinas, toldos y otros análogos.
- 16.1.7 Apertura de caminos, senderos y en general, para cualquier actividad que altere las características naturales del terreno.

16.2 Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público.

16.3 La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. en ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

16.4 Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de las vías correspondientes.

Art 17 PUBLICIDAD DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

De acuerdo con el artículo 43.1 de la Ley del Suelo y el artículo 164.1.1., del Reglamento de Planeamiento, todo administrado podrá consultar la totalidad de la documentación que compone la presente figura de Planeamiento, y tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes del régimen urbanístico aplicable a una finca o unidad de ejecución o sector.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente, así como los que forman parte del mismo, forman parte del expediente de Planeamiento nº 109, de 12 de Mayo de 1995, respectivo al expediente nº 22, de 12 de Mayo de 1995, de la Delegación de Gomezserracin.



Art 18 CÉDULA URBANÍSTICA.

De acuerdo al artículo 44 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará Cédula Urbanística de terreno o de edificio según el carácter de la finca a que se refiera, y el Ayuntamiento podrá exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

Art 19 PROCEDIMIENTO.

19.1 El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de los planos, proyectos y programas, y en su caso de las presentes Normas que serán de aplicación obligatoria en todo el Término Municipal.

19.2 Las solicitudes de licencia de obras se formalizarán por escritos dirigidos al alcalde de la Presidencia del Ayuntamiento, y suscrito por el interesado o persona que legalmente le represente, con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del Documento Nacional de Identidad de uno y de otro. Asimismo se acompañará del proyecto de obras a realizar, firmado por el facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el caso de que sea necesario dicho proyecto.

19.3 La documentación gráfica de las presentes Normas, no presupone la determinación de las alineaciones definitivas para la edificación, por lo que antes de redactar los propietarios de fincas urbanas los correspondientes proyectos de edificación, deberán efectuar consulta en el Ayuntamiento sobre las alineaciones y rasantes que serán definitivas para la futura aplicación. En caso de no ser respetadas por los propietarios, el Ayuntamiento hará uso de sus facultades para la paralización de la obra y posterior derribo de la parte de la misma que infrinja las presentes Normas.

19.4 Si durante el transcurso de una obra, fuese necesario introducir alguna variación que afectara sustancialmente a las dimensiones exteriores y al volumen edificado deberá solicitarse, previamente, la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos, que si se tratara de iniciarla. Las restantes variaciones deberán señalarse en el final de la obra, acompañando certificación del posible incremento del presupuesto.

19.5 Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, acompañando un certificado expedido por el Facultativo Director de aquellas, visado por el Colegio Oficial, en el que se acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, para que el Ayuntamiento pueda realizar las inspecciones y comprobaciones que crea oportunas, así como el estado en que se han dejado los servicios urbanísticos después de efectuada la obra, para que, en su caso, se subsanen los desperfectos a cargo del propietario.

Art 20 REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA.

20.1 A los efectos de concesión de licencias, los proyectos técnicos se compondrán, como mínimo, de Memoria, Planos y Presupuesto.

20.2 La Memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de estas Normas y otras disposiciones aplicables.

ciudad con fines a eleccion
Parcial, Plan Especial
plazamiento de la obra
situada en Suelo No
ya escala el lugar e
la finca donde se pret
miento del acceso dire

plazamiento de la obra
situada en Suelo No
a escala el lugar e
la finca donde se pret
miento del acceso dire

la finca donde se pret...

la finca donde se pret

miento del acceso dire

e dominio público.

SUBSANACION DE I

al interesado de form

Administrativo Común

elo.

responsiente.

OBRAS.

irse dando cuenta de e

de la misma.

APERTURA.



109
12 de Mayo de 1995

25.2 Para la apertura de industrias, se seguirán las mismas normas de solicitud anteriormente citadas.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones Vigentes del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

25.3 La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

Art 26 CAMBIO DE USO.

El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal.

Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la Reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo, será nulo cuando contravenga a la Ordenación aplicable, artículo 23.2 de la Ley del Suelo

Art 27 CADUCIDAD, PRÓRROGA Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

27.1 La Licencia otorgada caducará si no empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas, se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor, debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.

27.2 Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Calculado en base al presupuesto de ejecución material.

27.3 En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

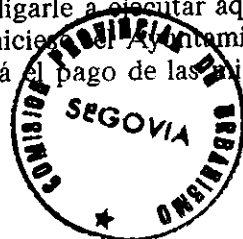
27.4 No se permitirán que las obras iniciadas queden sin terminar, cuando esto ocurra, la Autoridad Municipal podrá recurrir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere mínimamente necesarias y, si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se le exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

Art 28 MODIFICACIÓN Y REVOCACIÓN DE LA LICENCIA.

28.1 Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que implique alteraciones de superficies, volumen y usos.

28.2 Debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, debidamente firmado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, para examen de los técnicos municipales. Siendo objeto de una nueva licencia, valorandose las tasas de acuerdo con el nuevo presupuesto.

28.3 Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen.



Art 29 OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS.

29.1 El propietario se ajustará en todo momento a las Ordenanzas y condiciones marcadas por la licencia, entre las que se considerará fundamental, ajustar la obra exactamente a las alineaciones oficiales.

29.2 En caso de incumplimiento, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción, en el momento que el Alcalde o por sus delegados, se dé las ordenes oportunas, firmando el enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. Estableciéndose el correspondiente expediente sancionador.

29.3 El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. De acuerdo a lo estipulado en los artículo 38,39,40 y 41 de la Ley del Suelo

Art 30 DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

30.1 El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra, con el ancho que determine el Ayuntamiento, con arreglo a la rasante y con materiales que aseguren la necesaria impermeabilización.

30.2 Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que linden con la vía pública, no podrá tener menos de 1,00 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente marcada ni de los límites del solar, para evitar crear servidumbres e invadir las distintas propiedades.

30.3 La obra, en fachada, deberá de cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapas metálicas o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada al exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

30.4 En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales o cascotes a la vía pública.

30.5 En caso de que las obras en realización careciesen de la oportuna licencia, el Alcalde o los Organos urbanísticos de la Junta, dispondrán la suspensión inmediata de dichas obras. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiere sido adoptado por el Alcalde.

El interesado, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin ajustarse a esta las obras, el Ayuntamiento acordará demoler las obras indebidamente ejecutadas a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Planeamiento o de las Ordenanzas.

Si el Promotor no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del plazo referido, o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos de la Junta dispondrán directamente de dicha demolición a costa, así mismo, del interesado.

30.6 Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados, limpiar, revocar y conservar en buen estado sus fachadas y medianeras visibles desde la vía pública. Así como recoger mediante canales y bajantes las aguas pluviales del edificio en el mismo edificio.

30.7 Finalizadas las obras, y una vez comunicado este extremo por la propiedad al Ayuntamiento, podrá inspeccionar éstas librándose documento acreditativo de que éstas se han llevado a efecto de acuerdo con la licencia. Sin este documento no autorizará la ocupación del inmueble ni el traslado al mismo de muebles y efectos.

30.8 Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las mismas, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pasos, instalaciones e infraestructuras urbanas, el propietario queda obligado a realizar las oportunas reparaciones a su costa.

Art 31 OBRAS DE NUEVA PLANTA Y MODIFICACIONES DE ESTRUCTURA O ASPECTO EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.

31.1 En la solicitud de concesión de licencias, se acompañarán al menos dos ejemplares del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y con el correspondiente visado colegial, que contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

31.1.1 Memoria descriptiva de las obras e instalaciones a realizar, así como materiales a emplear a realizar, así como materiales a emplear y presupuesto de ejecución material.

31.1.2 Memoria justificativa del cumplimiento de las Normas Vigentes, y cumplimiento de la correspondiente ficha urbanística. También se hará referencia a los usos que se han de instalar, y a la integración de la obra con las construcciones y ambientes próximos.

31.1.3 Planos de situación e información urbanística, en caso de que sea necesario, a escala mínima 1/1.000.

31.1.4 Planos de la obra proyectada a escala mínima de 1/100 (Plantas, alzados, secciones, de cimentación y estructura, si procede).

31.2 Cuando por la naturaleza de la obra o instalación no se considere necesario un proyecto técnico con las características previstas en los apartados anteriores de este artículo, deberán expresarse en la Memoria las circunstancias que lo justifican.

31.3 Cuando se trate de un proyecto de reforma interior de un edificio sin variaciones importantes en la estructura, fachada y cubierta. En la Memoria se indicará el nuevo uso, en caso de que éste cambie, así como su incidencia en la ordenación y el entorno haciendo especial referencia a los aspectos de sonoridad y generación de tráfico.

Los planos deberán dibujarse a escala 1/100.

31.4 Los proyectos de sustitución, derribo y posterior construcción de un edificio nuevo en la parcela que ocupa la edificación derribada, deberán de señalarse en los planos de información la construcción derribada y la situación de la nueva respecto a la anterior, a escala mínima de 1/100.

31.5 En los proyectos de ampliación; cuando se trata de una nueva construcción que se añade a una edificación ya existente. Se reproducirá, en los planos la construcción inicial, la situación de la ampliación respecto de aquella, de la parcela y de la manzana a escala 1/100 y 1/500, respectivamente.

Art 32 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN (ORDENES DE EJECUCIÓN)

32.1 Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de esta última, en condiciones que garanticen su seguridad, solidez y ornato públicos.

32.2 El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las Ordenes de Ejecución emanadas por el Ayuntamiento.

32.3 Su regulación viene establecido en el artículo 21 de la Ley del Suelo, en relación con el 245 de dicho cuerpo legal y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art 33 DECLARACIÓN DE RUINA.

33.1 La declaración de ruina de un inmueble o construcción es competencia del Ayuntamiento que procederá en los supuestos que establece el artículo 247 de la Ley del Suelo y de acuerdo con lo establecido en los artículos 12 al 16 del Reglamento de Disciplina Urbanística. El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

33.2 Se adoptará tras expediente contradictorio que sea instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará algunos de los siguientes pronunciamientos:

33.2.1 Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

33.2.2 Declaración de estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

33.2.3 Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art 34 INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

34.1 La inspección urbanística se ejercerá por los Órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la Legislación Vigente, artículo 260.1. de la Ley del Suelo.

34.2 El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. artículo 260.2 de la Ley del Suelo.

Art 35 SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran situaciones fuera de Ordenación a los efectos de aplicación de las Disposiciones contenidas en el artículo 137 de la Ley del Suelo, las siguientes:

35.1 Las que así se determinen por las Normas Municipales.

35.2 Las que constituyan usos o instalaciones que vulneren las condiciones de protección al medio natural.

35.3 Las parcelaciones urbanísticas realizadas al margen del planeamiento.

Art 36 NORMA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

36.1 Grados de la Calificación fuera de Ordenación.

Atendiendo al tipo de disconformidad del edificio existente con el planeamiento, se consideran tres grados:

36.1.1 Grado 1. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya la superación de las alineaciones máximas señaladas en los Planos de Ordenación o especificaciones de planeamiento de mayor detalle.

36.1.2 Grado 2. Edificios cuya disconformidad con el planeamiento incluya el uso existente.

36.1.3 Grado 3. Edificios que, independientemente de las limitaciones anteriores no están conformes con otras condiciones de edificación. En particular están comprendidos dentro de este Grado los edificios que superan la altura o edificabilidad máximas que le hubieren sido asignadas por el planeamiento.



Art 37 NORMA TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

37.1 En tanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.

37.2 Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección en los siguientes casos:

37.2.1 Cuando la modificación esté expresamente señalada por las presentes Normas o por declaración posterior en un Plan que lo desarrolle, para realizarse en un plazo igual o superior a cuatro años a contar desde su correspondiente aprobación.

37.2.2 Cuando el Ayuntamiento así lo decidiera en respuesta a una solicitud de actuación. La respuesta deberá exponer las razones y el plazo para la corrección.

37.3 Cuando los edificios a los que les sea de aplicación la presente Norma Transitoria, se soliciten licencias para ejecutar obras y éstas fueran admitidas por el Ayuntamiento, éste emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los siguientes límites. Y según la calificación recogida en el artículo 42, 105 de estas Normas.

37.3.1 En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 1:

Sólo se admitirán obras correspondientes al tipo B. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del artículo 137 apartado 3 de la Ley del Suelo.

37.3.2 En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 2:

37.3.2.1 En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos, compatibles o tolerados. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme.

37.3.2.2 No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá acordar excepcionalmente obras de los tipos A, B, C, D, E y F cuando no estuviere prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

37.3.2.3 En los edificios fuera de ordenación en Grado 3:

Podrán admitirse obras correspondientes a los tipos A, B, C, D, E y F, siempre que no sobrepasen las condiciones de edificación referentes al edificio o a los parámetros de la parcela.

Art 38 LICENCIAS SIN EFECTO.

Las licencias otorgadas quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser renovadas cuando desaparecieran otras que, de haber existido a su sazón, habrían justificado su denegación. Podrán ser denegadas cuando se adoptaren nuevos criterios de apreciación.

Art 39 INFRACCIONES URBANÍSTICAS, RESPONSABILIDADES, COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO.

Toda actuación que contradiga las presentes Normas o la vigente Ley del Suelo, dará lugar a las determinaciones impuestas en el Título III, artículo 51 al 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística, para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo de Ordenación Urbana.



Art 40 REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

40.1 Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el Suelo Urbano es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la Ley del Suelo.

40.2 No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la realización de las obras de urbanización, cuando concurren las circunstancias siguientes.

Que el elemento de urbanización que falte no sea:

40.2.1 Acceso rodado.

40.2.2 Red de saneamiento.

40.2.3 Red eléctrica y abastecimiento de agua.

40.3 En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.



CAPITULO IV. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art 41 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:

A los efectos de su definición en proyectos, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- 41.1 Obras en los edificios.
- 41.2 Obras de demolición.
- 41.3 Obras de nueva edificación.

Art 42 OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o alguno de los locales que lo integran, tienen carácter local o total.

Se incluyen en este punto los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociados entre si:

42.1 Tipos de obras.

Las obras para la edificación se clasifican de la siguiente manera:

42.1.1 Obras en edificios existentes.

42.1.1.1 Tipo A - Restauración: Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución de un edificio catalogado a sus condiciones originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales o acondicionamiento.

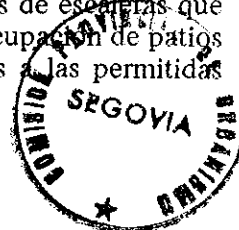
La reposición o reproducción de las condiciones generales podrán incluir, si procede, la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.

42.1.1.2 Tipo B - Conservación o mantenimiento: son aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación, tales como cuidado de cornisas y cubiertas, arreglo de canalones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, etc., sin alterar el volumen de la edificación ni la distribución interior.

42.1.1.3 Tipo C - Consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

42.1.1.4 Tipo D - Rehabilitación o acondicionamiento: son las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubierta actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados; y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas en el artículo 105.4 de estas Normas Urbanísticas.



42.1.1.5 Tipo E - Reestructuración: son las obras que a partir del mantenimiento de la fachada a calle de un edificio, se levanta de nuevo y con nuevo diseño el volumen que sustituya al primitivo. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente.

42.1.2 Tipo F - Obras de demolición
Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar en todo o en parte, construcciones existentes.

42.1.3 Obras de edificación de nueva planta

42.1.3.1 Tipo G - Reconstrucción o reproducción: Son aquellas obras de nueva planta cuyo objeto sea la restitución, mediante construcción de nueva ejecución, de un edificio preexistente en el mismo lugar y que hubiere desaparecido.

42.1.3.2 Tipo H - Obra nueva: Son aquellas obras que dan lugar a una nueva edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o bien, sustituye a otra que se derriba.

42.1.4 Obras o actuaciones provisionales.

Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria con duración acotada por una circunstancia objetivable y mensurable.

Las obras provisionales pueden ser:

42.1.4.1 Sondeos.

42.1.4.2 Instalación de maquinaria auxiliar de obras.

42.1.4.3 Publicidad con carteleras.

42.1.4.4 Vallado de solares.

42.1.4.5 Vallado de obras.

42.1.4.6 Otras obras provisionales cualesquiera, de duración limitada.

Art 43 OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideran:

43.1 Demolición total.

43.2 Demolición parcial.

Art 44 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Comprenden los siguientes tipos:

44.1 Obras de reconstrucción:

Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

44.2 Obras de sustitución:

Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

44.3 Obras de nueva planta:

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

44.4 Obras de ampliación:

Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.



44.5 Obras de acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, cuando la ordenanza de la zona y demás disposiciones generales lo permitan.

En función del ámbito de actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

44.5.1 Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie.

44.5.2 Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afecten a parte de los locales del edificio y supone la actuación porcentaje menor del 50% de la superficie edificada del inmueble.

44.5.3 Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a un solo local del edificio y no alteren las fachadas exteriores.

44.5.4 Obras de reestructuración: son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones anteriormente citadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

44.5.5 Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas, cubrición de patios, de acuerdo con las normas generales.

44.5.6 Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a protecciones individualizadas, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de las fachadas no visibles desde la vía pública. Las Obras de reestructuración estarán sometidas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean imposible de cumplir como consecuencia del mantenimiento de la fachada.

44.5.7 Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de manera puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (rejas, mamparas, etc.) y la implantación de elementos fijos de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de aire acondicionado, salidas de humos, escaparatés, etc.)

Art 45 CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

45.1 Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 31, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán de satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y los componentes documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

45.2 En todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de especificaciones, suscrita por el solicitante y en su caso por el técnico proyectista, visada por el Colegio Profesional en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinando la legalidad urbanística y del uso a que se la destina, por relación al planeamiento vigente de edificación.



Art 46 SOLICITUD DE ALINEACIONES.

46.1 En toda obra de nueva edificación se solicitará de la Alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso que se piensa darle a la nueva construcción e indicando la relación de propietarios medianeros.

46.2 En ningún caso se tramitará expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones.

46.3 Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago de las tasas y de acuerdo con el Técnico Municipal, se fijará el día y la hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándose con 48 horas de antelación al solicitante o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado.

46.4 En caso que proceda se levantará acta de deslinde y alineación, debiendo aportarse en la documentación de solicitud de licencia de obras.

Art 47 DOCUMENTACIÓN ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

47.1 Obras de restauración:

47.1.1 Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias originales y de su evolución.

47.1.2 Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

47.1.3 Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos.

47.1.4 Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran.

47.1.5 Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

47.1.6 Justificación de las técnicas y elementos de seguridad a emplear en la restauración.

47.2 Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportará como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, permitiendo la comparación con la de partida y permitan valorar la situación final, como resultado de las obras proyectadas.

47.3 Obras de consolidación o reparación.

47.3.1 Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de la consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.

47.3.2 Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías de los elementos, zonas, o instalaciones que requieran consolidarse, repararse.

47.3.3 Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con estos.



47.4 Obras de acondicionamiento:

- 47.4.1 Levantamiento del edificio en su situación actual.
- 47.4.2 Descripción fotográfica del edificio.
- 47.4.3 Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- 47.4.4 Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

47.5 Obras de reestructuración:

- 47.5.1 Levantamiento del edificio en su estado actual.
- 47.5.2 Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en relación con la reestructuración, y demás datos gráficos que permitan valorar la actuación.

47.6 Obras exteriores:

- 47.6.1 Descripción gráfica y fotográfica de la configuración exterior del edificio y su entorno.
- 47.6.2 Representación gráfica de la situación final, debidamente justificada como actuación menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Art 48 LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas; las obras que no afecten a elementos estructurales, volumétricos o de fachadas y patios interiores de los edificios.

Cualquier obra menor deberá de ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas.

Para la solicitud de éstas no será necesario la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá de venir acompañada por:

48.1 Plano de situación de la obra.

48.2 Croquis acotado, de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se pretenda realizar, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en las presentes Normas.

48.3 Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

48.4 Presupuesto desglosado y real de la obra, firmado por el contratista que vaya a ejecutar la obra.



48.5 Sin pretender ser exhaustivo, de forma indicativa se consideran OBRA MENOR:

- 48.5.1-La colocación de andamios.
- 48.5.2-Enfoscado, revestido y pintado de fachadas interiores y exteriores.
- 48.5.3-Sustitución de carpintería interior y exterior.
- 48.5.4-Reforma de huecos sin cargaderos.
- 48.5.5-Repaso y sustitución de canalones, lunos y bajantes.
- 48.5.6-Cerramiento de solares.
- 48.5.7-Demolición de escayolas y chapados.
- 48.5.8-Reparación y sustitución de solados.
- 48.5.9-En general, las obras análogas a las enumeradas que no afectan a la estructura o configuración arquitectónica del edificio. (Ver Anexo)

Art 49 DOCUMENTACIÓN ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICIÓN.

Basado en el artículo 31 de estas Normas, se especificará tal como se indica a continuación.

49.1 Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

49.2 Se detallará, en la petición, las medidas de seguridad adoptadas respecto a la vía pública y fincas colindantes. Se acompañará documento del nombramiento de técnico o técnicos directores de las operaciones de derribo.

49.3 Si se tratasen de edificios destinados a viviendas ocupadas, deberá, además, acompañarse la autorización del Gobierno Civil de la Provincia, conforme al artículo 28 del Decreto Ley de Arrendamientos Urbanos.

49.4 Se prohíbe arrojar escombros a la calle, así como la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán la autorización expresa. Los materiales procedentes del derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto, al vertedero que indique el Ayuntamiento.

49.5 APEOS.

Quando por derribos u obras en una edificación, sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Las obras que afecten a una medianería, estarán a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la Propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, incluso tornapuntas exteriores.



Art 50 DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan. Basado en el artículo 31 de estas Normas, se especificará tal como se indica a continuación.

50.1 Obras de reconstrucción:

- 50.1.1 Reproducción de planos originales si se disponen de ellos.
- 50.1.2 Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a un mayor conocimiento de la reconstrucción.
- 50.1.3 Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

50.2 Obras de sustitución:

Quando se requiera por parte del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

50.3 Obras de nueva planta:

En los casos que se requiera, se incluirán en el proyecto los mismos complementos previstos del caso anterior.

50.4 Obras de ampliación:

- 50.4.1 Levantamiento del edificio en su estado actual.
- 50.4.2 Descripción gráfica de la ampliación y su relación con el entorno.
- 50.4.3 Detalle pormenorizado de los usos actuales y finales y de los efectos de ampliación sobre los usuarios.
- 50.4.4 Cuando las condiciones de la zona lo requiera, a criterio del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.



CAPITULO V.

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS

Art 51 DEFINICIÓN Y CLASES.

51.1 A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación de suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el articulado anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

51.2 Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

51.2.1 Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

51.2.2 Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

51.2.2.1 Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

51.2.2.2 Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificaciones, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

51.2.2.3 Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

51.2.2.4 Implantación fija de casas de fin de semana, prefabricadas o desmontables.

51.2.2.5 Acondicionamientos de espacios libres de parcela y vados y acceso para vehículos.

51.2.2.6 Instalaciones de cabinas, quioscos, paradas de autobuses, etc.

51.2.2.7 Soportes publicitarios exteriores, incluidos los que no estén en locales cerrados.

51.2.2.8 Vertederos de residuos o escombros.

51.2.2.9 Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

51.2.2.10 Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de edificación o de urbanización.

51.2.2.11 Usos o instalaciones que afecten el vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

51.2.3 Actuaciones provisionales:

Entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

51.2.3.1 Vallado de obras y solares.

51.2.3.2 Sondeos de terrenos.

51.2.3.3 Apertura de zanjas y calas.

51.2.3.4 Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

51.2.3.5 Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

51.2.4 Modificaciones parcelarias:

Parcelaciones y normalización de fincas, divisiones, etc.



Art 52 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANÍSTICAS.

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate.

Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos específicos a escala adecuada, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

Art 53 PARCELACIONES URBANAS.

Se acompañará proyecto de parcelación, por duplicado, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

53.1 Memoria explicativa y justificativa de la existencia de las Normas Subsidiarias y en su caso, Plan Parcial y/o Estudio de Detalle, aprobados definitivamente, y del cumplimiento de las previsiones y Normas de aquellos, así como la verificación de la parcela mínima que marquen las presentes Normas urbanísticas. Indicando la relación de propietarios afectados.

53.2 Planos de información y situación a escala 1/1000. Planos topográficos a escala 1/500 de la situación actual de los terrenos con indicación de todos sus detalles planimétricos y alimétricos.

53.3 Planos de ordenación, alineaciones y rasantes.

53.4 Parcelación propuesta con determinación de superficies, a escala mínima 1/500.

Art 54 NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

Se iniciarán con la oportuna licencia a la que se acompañarán los siguientes documentos:

54.1 Memoria justificativa con la relación de propietarios e interesados afectados.

54.2 Plano parcelario de información a escala mínima 1/500. Con relación de superficies.

54.3 Plano de fincas resultantes a la misma escala.

54.4 Cuenta de compensaciones económicas, cuando haya que compensar en metálico las diferencias no superiores al 15%, con arreglo al valor urbanístico de las fincas.

54.5 Certificaciones registrables de titularidad y cargas, o, si las fincas no están matriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

Art 55 LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de proyectos de urbanización o proyectos de obras realizados de acuerdo con las Normas generales de urbanización que se señalan en los artículos 67, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento haciendo especial referencia a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.



Art 56 MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

56.1 Son actividades de carácter temporal y provisional que se realizan en áreas de suelos en los cuales se extraen tierras, áridos o cualquier tipo de rocas. Estando prohibidas en el Suelo Urbano.

56.2 Se acompañará, a la solicitud de licencia municipal por duplicado, unemplar cuyo contenido mínimo será el siguiente:

56.2.1 Memoria explicativa y justificativa sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y medidas de seguridad a adoptar.

56.2.2 Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

56.2.3 Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del propietario.

56.2.4 Planos de información: de situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, con curvas de nivel con equidistancias adecuadas a la escala y a la altimetría del terreno.

56.2.5 Planos de proyección: respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

56.2.6 Compromiso del solicitante a realizar los trabajos necesarios para que los suelos afectados queden integrados a su entorno paisajístico. Cuando sea necesario la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

56.2.7 Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.



TITULO SEGUNDO RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I.

RÉGIMEN DEL SUELO.

Art 57 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TIPOS SEGUN SU RÉGIMEN JURÍDICO.

El territorio del término Municipal de Gomezserracin se clasifica en:

57.1 Suelo urbano.

57.2 Suelo apto para urbanizar, articulo 11.3 de la Ley del Suelo.

57.3 Suelo no Urbanizable.

Quedando definidos en los planos correspondientes del ámbito de la totalidad del Término Municipal.

Art 58 SUELO URBANO.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que se encuentren en algunas de las situaciones siguientes:

58.1 Los comprendidos dentro del perímetro que se define como casco actual de la población.

58.2 Los comprendidos dentro del perímetro que se define como ampliación del casco urbano.

Las delimitaciones de cada núcleo urbano se han definido en los planos normativos a escala 1:5.000, y con más precisión a escala 1:1.000.

Art 59 SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen el suelo apto para ser urbanizado, también denominado como suelo urbanizable, aquellos terrenos que próximos al núcleo urbano y con fácil conexión con él hayan sido delimitados por las presentes Normas, que define los distintos sectores, reflejados en planos escala 1:5.000.

Art 60 SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término Municipal que no estén incluidos en la delimitación del artículo anterior, a tenor del articulo 12 de la Ley del Suelo. Distinguiéndose dos tipos de suelo no urbanizable, reflejados en el plano a escala 1:5.000. Estos suelos son:

60.1 Suelo no urbanizable rústico.

60.2 Suelo no urbanizable de protección especial.



Art 61 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.

61.1 En el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias precisan la Ordenación Física de forma detallada tal y como establece la Ley.

61.2 En el suelo Apto para Urbanizar, estará sujeto a las limitaciones de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, con las limitaciones que marca la Ley del Suelo, y las determinaciones de las presentes Normas.

61.3 El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo, a las que se contengan en la presente Normativa y en las Normas Subsidiarias de ámbito Provincial, una vez que éstas se aprueben.

Art 62 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

62.1 El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el Planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

62.2 Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Párrafo 62.3.1 mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

62.3 Los propietarios del Suelo Urbano deberán:

62.3.1 Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, como queda establecido en el apartado 2 del artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

62.3.2 Sufragar los costes de la urbanización, contemplados en el artículo 155 de la Ley del Suelo.

62.3.3 El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforma a lo establecido en los artículos 164.2 y 146 de la Ley del Suelo.

62.3.4 La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

62.3.5 Edificar los solares en los plazos fijados en Disposición transitoria de la Ley del Suelo, sin perjuicio de la aplicación discrecional del Ayuntamiento, si ha lugar.

62.4 Unidades de Ejecución en suelo Urbano.

Las áreas de Suelo Urbano con una parte de suelo libre y/o con escasa implantación de infraestructuras básicas, aún insertas en una zona de Ordenación Genérica, se delimitan en Unidades de Ejecución con el fin de desarrollar las operaciones urbanísticas previstas por el plan -nuevo viario, espacios públicos, etc.- con una distribución justa de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, tal como se contempla en la Ley del suelo, artículos 14 y 143 a 146, y en el Reglamento de Gestión Urbanística, artículo 46.

La inserción de tales Unidades de Ejecución en Zonas de Ordenanza específica del Suelo Urbano y con las directrices gráficas de ordenación definidas al mismo nivel que en el resto del Suelo Urbano, posibilita el desarrollo directo de estas áreas sin necesidad de instrumento de planeamiento intermedio, una vez que se hayan efectuado las correspondientes cesiones de espacios públicos al Ayuntamiento, para lo cual habrá existido previamente, de ser necesario, una reparcelación.

En los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, mientras no sean efectivas las cesiones que hagan posible la ordenación prevista, no se podrán efectuar obras de edificación ni de otro tipo que no sean las de consolidación y mantenimiento de lo existente, y ello con carácter precario para que no genere futura indemnización alguna.

Tampoco se autorizarán las segregaciones o reparcelaciones de suelo que no tengan como fin la reorganización del conjunto de las propiedades para efectuar las cesiones establecidas en la Unidad de Ejecución.

A instancia de la mayoría de los propietarios (50% de superficie) podrá desarrollarse, con el fin de mejorar y facilitar las gestiones de la Unidad de Ejecución y las condiciones específicas de Ordenación, un estudio de conjunto del área con nuevas directrices de Ordenación a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial, sin que ello modifique la Ordenanza de Zona que le es de aplicación ni el aprovechamiento edificatorio global.

Tanto la posibilidad justificada de tales modificaciones, como el instrumento de planeamiento necesario para ello (en función de su escala y complejidad), dependerá de la consideración final de la Corporación municipal, la cual evaluará su necesidad y oportunidad.

Art 63 RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

63.1 Estará sujeto a la formación y aprobación definitiva del Plan Parcial que le desarrolle, y redactado el Proyecto de Urbanización, y lo que establecen los artículos 19 a 22 de la Ley del Suelo.

63.2 Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán:

63.2.1 Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanentes a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y demás servicios públicos necesarios.

63.2.2 Ceder obligatoriamente y gratuitamente el 15% restante del aprovechamiento Medio del Sector. Este porcentaje podrá variar en el sentido que lo haga la Normativa General vigente en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

63.2.3 Costear la urbanización.

63.2.4 Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca, y en el plazo que él mismo señale.

Art 64 SISTEMAS GENERALES

Configuran la estructura general y orgánica del territorio -sistema de comunicaciones, espacios públicos, equipamientos y servicios-. Se sitúan normalmente sobre suelo de dominio público y se complementan con los sistemas locales de menor ámbito a nivel de cada área.

El desarrollo de las determinaciones de Ordenación se podrá acometer directamente o mediante la Realización de Planes Especiales, de conformidad con lo establecido en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso se respetará el carácter y directrices establecidas para cada una de las áreas.



Art 65 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

65.1 Carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se impongan, en virtud del artículo 173 de estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento fustico que es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

65.2 Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, que decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

Art 66 SOLAR.

A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de solares las superficies de Suelo Urbano, con la consideración de tal, actas para la edificación que cuenten con servicio adecuado a sus necesidades, según se regula en el Capítulo II de estas Normas; de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y tenga pavimentada la calzada y acera de la vía a que dé frente.



CAPITULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Art 67 CLASES.

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se agrupan en:

67.1 Figuras de planeamiento:

67.2 Figuras complementarias.

Art 68 FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

68.1 Planes Parciales de Ordenación, para el suelo apto para urbanizar.

68.2 Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades en cualquier tipo de Suelo.

Art 69 PLANES PARCIALES.

69.1 La redacción y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el Capítulo III de la Sección 7ª de la vigente Ley del Suelo.

69.2 La unidad de planeamiento Parcial es el Sector, entendiendo este como:

"Superficie definida por un tratamiento homogéneo y unidad mínima en lo que se refiere a la tramitación del planeamiento y redacción de Planes Parciales".

69.3 Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo las determinaciones que señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalen para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

69.4 Su tramitación está regulada por el artículo 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 116 de la Ley del Suelo.

69.5 Los Planes Parciales irán suscritos por técnico competente y con visado colegial, conforme a lo dispuesto en las Ordenes Ministeriales del 21 de diciembre de 1.968 y 19 de octubre de 1.970, disposiciones concordantes.

69.6 Memoria del Plan Parcial.

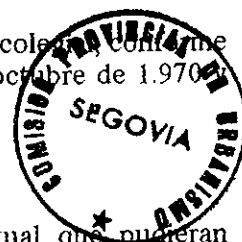
69.6.1 Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

69.6.1.1 Las características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación y fauna se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

69.6.1.2 Usos del terreno, las edificaciones y las infraestructuras, precisando en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios e infraestructura, así como su estado y capacidad.

69.6.1.3 La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y otros derechos indemnizables.

69.6.2 Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos y condiciones de las Normas Subsidiarias.



69.6.3 Analizará las posibles opciones para la ordenación, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes equilibrada a su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

69.6.4 En la Memoria Justificativa de la Ordenación, se precisarán justificadamente los siguientes:

69.6.4.1 Razones que han aconsejado el Plan Parcial.

69.6.4.2 Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las Normas Subsidiarias.

69.6.4.3 Criterios para la asignación pormenorizada de usos.

69.6.4.4 Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, habiendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de su actuación.

69.6.4.5 Articulación y diseño de los espacios libres y sistemas generales e integración con los previstos en las Normas Subsidiarias.

69.6.4.6 Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

69.6.5 Análisis del impacto en el que, representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como por edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las zonas colindantes u otras que pudiera tener incidencia negativa.

69.6.6 Cuando las actuaciones sean de iniciativa privada, deberán, además, contener y someterse al régimen de compromisos y garantías previstas en la Ley del Suelo.

69.6.7 Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante cuadro sintético que exprese los siguientes extremos:

69.6.7.1 Superficie total del Sector o Sectores del Plan Parcial.

69.6.7.2 Superficies de sistemas generales que marque el Planeamiento superior.

69.6.7.3 Superficie del viario público del Plan Parcial.

69.6.7.4 Superficies de parques y jardines de cesión obligatoria.

69.6.7.5 Superficies de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

69.6.7.6 Superficie edificable (Suma de las parcelas edificables).

69.6.7.7 Superficie total edificable (Suma de todas las plantas). Desglosada sobre y bajo rasante.

69.6.7.8 Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio.

69.6.7.9 Superficie edificable por usos.

69.6.7.10 Edificabilidad bruta.

69.6.7.11 Edificabilidad sobre superficie edificable.

69.6.7.12 Superficie destinada a espacios libres privados.

69.6.7.13 Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.

69.6.7.14 Dotación de plazas de aparcamiento y de garaje.

69.6.7.15 Repercusión del viario, expresados en metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificables.

69.6.7.16 Y todas las demás ordenanzas reguladoras necesarias y complementarias de las del suelo urbano de estas Normas que permitan regular y controlar el proceso edificatorio del sector.



69.7 Plan de Etapas y Programas de Actuación del Plan Parcial.

69.7.1 Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprenderán y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende, y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

69.7.2 El Plan Parcial señalará los plazos para el desarrollo estableciendo al menos:

69.7.2.1 El que corresponda a la presentación del Proyecto de Urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, o procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

69.7.2.2 El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

69.7.2.3 El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

69.7.2.4 El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.

69.8 Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

69.8.1 La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones:

- Movimiento de tierras.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de gas energético.
- Pavimentación.
- Arbolado y jardinería.
- Mobiliario urbano y ornamentación.
- Obras especiales que hubiera que efectuarse.
- Supresión de servidumbres.

69.8.2 La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

69.8.3 La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

69.8.4 Medios económicos de toda índole con el que cuenta el promotor o promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

69.8.5 Indicación expresa de la conservación de la urbanización, indicando el plazo para la formación de la Entidad Urbanística Colaboradora en su conservación, y el compromiso de los promotores, mientras tanto de su conservación, garantizando el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante aval bancario o de S.G.R., importe en metálico del 6% del coste que resulte de la evaluación anteriormente citada.

69.9 Conformidad de las Compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, o posibilidad de suministro por captación, energía eléctrica, etc., de poder tener capacidad mínima prevista en las Normas de urbanización de las Ordenanzas generales y particulares del Plan Parcial.



69.10 Planos de Información del Plan Parcial

El Plan Parcial contendrá, representados sobre soporte adecuado, si este existiera, los siguientes planos:

69.10.1 Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Planeamiento superior.

69.10.2 Ordenación establecida por el Planeamiento superior para el sector y su entorno.

69.10.3 Topográfico a escala mínima de 1/1.000, con curvas de nivel de metro en metro. Cuando el terreno sea de fuertes pendientes se deberá completar con un Clinométrico, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.

69.10.4 Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean preceptivos para una mejor interpretación del territorio.

69.10.5 Geotécnico diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

69.10.6 Catastral, que contendrá las referencias actualizadas de las fincas con sus cultivos, superficies, edificaciones y su estado, así como relación de propietarios.

69.10.7 Infraestructuras existentes, con indicación de perfiles, estado, etc..

69.11 Planos de la Ordenación del Plan Parcial.

69.11.1 Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados al sistemas de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la peatonal.

69.11.2 Planos de espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento, y reflejando el arbolado, el mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de las calles y plazas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

69.11.3 Esquemas de redes de servicios, especificando el trazado de las redes. Contendrá un esquema de compatibilidades de servicios mediante secciones transversales.

69.11.4 Planos de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

Art 70 PLANES ESPECIALES.

70.1 Podrán tener como finalidad:

70.1.1 Desarrollo de infraestructuras pertenecientes a sistemas generales.

70.1.2 Ordenación de sectores determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas o integradas en reestructuraciones urbanísticas.

70.1.3 La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier tipo de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros los siguientes objetivos: la conservación y valoración del patrimonio arquitectónico y urbanístico; la conservación y valoración de bellezas naturales; la protección y mejor del medio rural o agrícola; la protección de espacios naturales, etc.

70.2 Contendrán las disposiciones, determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.



Art 71 FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

- 71.1 Estudios de Detalle.
- 71.2 Proyectos de Reparcelación.
- 71.3 Proyectos de Parcelación.
- 71.4 Proyectos de Urbanización.

Art 72 ESTUDIOS DE DETALLE.

72.1 Objetivo.

72.1.1 Los establecidos al efecto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento. (artículos 91 y 117 de la Ley del Suelo, y 65, 66 y 102 del Reglamento de Planeamiento.

72.1.2 Su tramitación está regulada por el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 117 de la Ley 1/1992.

72.1.3 Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano, así como adaptar a situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta, se contuvieran en las Normas Subsidiarias de Planeamiento. De generar alineaciones interiores, éstas lo serán a viales privados.

72.1.4 Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las presentes Normas, que no estuvieran previamente establecidas en las mismas, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

72.1.5 Será obligatoria su formulación cuando se exigiese explícitamente en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o cuando se declarara de oficio, como condición previa para la concesión de licencia.

72.1.6 Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los afectados comprendidos, como mínimo, en manzanas completas limitadas por calles, o en otro caso, sobre una superficie o solar como mínimo de 1.000 m².

72.1.7 Se respetará en todo caso, las determinaciones de estas Normas, y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

72.2 Documentación.

72.2.1 Memoria justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas, así como de la actuación y etapas para su ejecución.

72.2.2 Planos a escala adecuado y como mínimo a 1/500, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

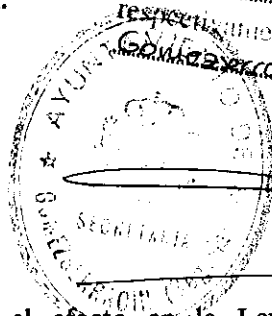
72.3 Estándares mínimos.

Los estándares orientativos en operaciones de ordenación de volúmenes no previstos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gomezserracin, serán los siguientes:

- 72.3.1 Viales y aparcamientos: 10%.
- 72.3.2 Espacios verdes y dotacionales: 4%.

O combinaciones de estos que conlleven la cesión conjunta del 14% mínimo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que integrarán las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10 Enero de 1996 y respectivamente por el pleno de esta Corporación. EL SECRETARIO, J. M.ª Fernand



72.4 Tramitación.

72.4.1 La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, el cual, en caso de iniciativa particular, debe de aprobarlo o denegarlo en un plazo de tres meses a contar desde la presentación de la Documentación completa en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, debiendo abrir un período de información pública de 15 días.

72.4.2 La aprobación definitiva, se producirá al cabo de tres meses del acuerdo de la aprobación inicial, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de exposición pública.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero 1996 y 11 de Enero de 1996 respectivamente por el pleno de esta Corporación.

EL SECRETARIO,
M. J. Ferraz



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE 2 Febrero 1996
Segovia 6 Febrero 1996
LA SECRETARIA
[Signature]



M. J. LAZAR SANTAMARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que se han ido formulando, han sido aprobados inicialmente y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero 1996 y

respectivamente por el pleno de esta Corporación. Gómezserracina 11 de Enero de 1996.

CAPITULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art 73 CONDICIONES EXIGIBLES A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

73.1 Toda actuación urbanística de ejecución de planeamiento exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo.

73.2 Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas, y siguiendo el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

73.3 Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificados como tal por el plan, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración Municipal, autonómica o central competente en la ejecución de la política de la vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en el apartado número 1 del presente artículo.

Art 74 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

74.1 Cuando en el presente plan no estuvieran definidos los polígonos de actuación, o la modificación de los delimitados, se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en el artículo 146 de la Ley del Suelo y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

74.2 Los polígonos se delimitarán de acuerdo con el artículo 144, 145 y 146 de la Ley del suelo, 1/1992; y artículos 35 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Art 75 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

75.1 La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por algunos de los sistemas previstos por el artículo 148 de la Ley del Suelo: Compensación, Cooperación y Expropiación.

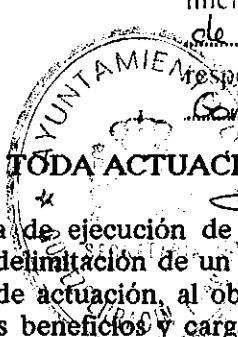
75.2 La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente plan, se llevará a cabo con la delimitación del Polígono o unidad de Ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art 76 REPARCELACIÓN.

76.1 La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre las parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento previsto por el plan.

76.2 Consiste en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios primitivos, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

76.3 Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo dispuesto por la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística, en especial el Título Primero.



EL SECRETARIO,

Diego M.ª Ferrnandez



Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

54 -

76.4 Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentos establecidos en los artículos 82,83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1/500 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Art 77 PARCELACIONES URBANÍSTICAS

77.1 Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos (o urbanizables determinados) por el planeamiento.

77.2 La parcelación urbanística estará sujeta a las disposiciones de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones de estas Normas.



TITULO TERCERO NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CAPITULO I.

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN. EL SECRETARIO,

Art 78 FINALIDAD.

En la formación de nuevos entornos urbanos y en la conservación y mejora de sus paisajes, además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización, los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por este motivo las Normas incluyen algunas determinaciones y condiciones técnicas, mínimas, que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o ejecutarlos, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.

Dadas las características del desarrollo urbano del Municipio Gomezserracin, en toda promoción de edificación, el Promotor, deberá presentar memoria justificativa del cumplimiento de los estandares urbanísticos. Costeando a su cargo la infraestructura urbanística.

En este capitulo se establecen las condiciones a que deben de ajustarse las Obras y Proyectos de Urbanización, que se preveen en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona o Sector, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

Art 79 REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y DESARROLLO.

La redacción y tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará a lo previsto en el artículo 92 de la vigente Ley del suelo.

Los proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

Art 80 CONTENIDO, DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN.

Para lo estipulado en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

Art 81 COSTES DE LA URBANIZACIÓN.

El costeamiento de las obras de urbanización se encuentra fijado por los artículos 58 al 66 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Con relación a los sistemas de actuación o polígonos cuya actuación no sea presumiblemente rentable, se podrá actuar conforme el artículo 153 de la Ley del Suelo y el 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art 82 CONDICIONES Y GARANTÍAS.

82.1 En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos, etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras; fijándose también que se realizarán a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

82.2 Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar (artículo 14 de la Ley del Suelo), se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, para terrenos no incluidos en polígonos o unidades de Ejecución y en el artículo 41 para los que lo estén.

Art 83 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, se regularán de manera general de acuerdo con el Capitulo IV, artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión.



Art 84 RED VIARIA.

84.1 El sistema viario existente se respetará en el Suelo Urbano consolidado, donde calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que formen las cunetas de recogida de pluviales en el centro de la calzada.

84.2 El sistema viario de la ampliación del casco se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose como mínimo a las siguientes anchuras de calzadas, expresadas en el apartado siguiente.

TIPO DE VÍA	Calzada	Aparcamiento	Aceras	TOTAL
CARRETERA	12,00	4,50 + 1,50	2,50 + 2,50	20,00
VÍA PENETRACION	5,50	1,50 + 1,50	1,75 + 1,75	12,00
CALLE PRINCIPAL	5,50	1,50	1,50 + 1,50	10,00
CALLE SECUNDARIA	5,50	-	1,25 + 1,25	8,00
SENTIDO ÚNICO-A	4,00	-	1,00 + 1,00	6,00
SENTIDO ÚNICO-B	3,40	-	0,80 + 0,80	5,00

Anchos mínimos en metros.

84.3 Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario de un área urbana, debiendo, en tal sentido todas las parcelas con lindero a carreteras tener su vía secundaria de acceso, realizando su enlace de acuerdo con la autorización previa del Servicio de Carreteras de la Delegación de la Junta o del M.O.P.T.

84.4 Está formada por:

84.4.1 Calzadas. Su destino es servir de cauce al tráfico rodado.

84.4.2 Aceras. Son elementos adyacentes a las calzadas cuyo destino es servir de paso a las personas.

84.4.3 Arcén. Zona entre calzada y aceras, elemento de protección en travesía. De pavimentarse dispondrá de diferente textura que la calzada.

84.4.4 Aparcamientos.

Art 85 TIPOS DE VÍAS.

Pueden clasificarse en:

85.1 Vías de penetración.

85.2 Vías urbanas.

85.2.1 Principales

85.2.2 Secundarias.

85.2.3 Sentido único.



Art 86 LAS VÍAS DE PENETRACIÓN.

Son carreteras que conectan el territorio del planeamiento con la red de carreteras nacionales, provinciales o municipales con otros territorios ya planeados o urbanizados.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero 1996 y 11 de Enero de 1996.

Art 87 LAS VÍAS URBANAS.

Constituyen el sistema viario interior del territorio planeado por el pleno de esta Corporación.

Art 88 LAS VÍAS PRINCIPALES.

Son las que constituyen la prolongación de las vías de acceso.

88.1 Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas. Su número mínimo se ajustará a las siguientes variables.

88.1.1-Viviendas: 1 plaza cada 2 viviendas.

88.1.2-Hoteles: 1 plaza cada 2 habitaciones.

88.1.3-Zonas comerciales y edificios públicos: 1 plaza por cada 50 m², de superficie edificada total.

88.1.4-Industria: una plaza por cada cinco productores.

88.2 El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de: la intensidad, velocidad y tonelaje de tráfico previsto, cuidándose el color y textura a emplear de manera que se adecue a su entorno. Siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosados de piedras y empedrados con adoquines. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas se podrá admitir, pavimentos blandos, caminos de tierra compacta y estabilizada, previa capa de drenaje, teniéndose especial cuidado en los márgenes de la superficie pavimentada. Recomendándose proteger y aislar los pasos y áreas peatonales con hitos u otros elementos adecuados.

88.3 Las rasantes y perfiles de los viales, se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario, en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1,50 m., por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento. Las rasantes máximas para los viales destinados al paso de vehículos se establece en un 15%, y para peatones en un 70%, disponiendo a partir del 20% con barandas de seguridad.

Art 89 RED DE AGUA POTABLE.

89.1 Se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1.979 sobre "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano".

89.2 Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento.

89.3 Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo será de 300 litros/habitantes/día medio.

89.4 En zonas industriales el mínimo será de 0,3 litros/segundo/hectárea.

89.5 La presión mínima será de una atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad de volumen igual a un día punta, mediante depósitos.

89.6 En toda promoción se deberá justificar la forma de abastecerse de agua, cumpliendo los estándares indicados.

89.7 Calidad. Se deberá aportar certificado de potabilidad expedido por organismo oficial para el caso de suministro autónomo o privado, pues en el caso de red, corresponde al Ayuntamiento velar por la correcta potabilidad, ya con aditivos debidamente controlados oficialmente, ya por instalaciones de depuración.

Planes de Manejo de los Recursos Naturales de las Estaciones de
Placeres, 1995. Los planes de manejo han sido aprobados
inicial y posteriormente en las sesiones de fechas 8 de
Febrero de 1995 y 12 Mayo 1995.

89.8 Depósitos. La calidad mínima aconsejable de almacenamiento en depósito será la correspondiente a tres días de consumo, depósito que deberá poseer dos cámaras independientes en previsión de averías o interrupciones por limpieza.

Art 90 RIEGOS E HIDRANTES.

90.1 Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI - 91 de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán hidrantes de 45 mm. en lugares accesibles y a una distancia, entre ellos de 200 metros como máximo.
(su instalación vendrá indicada por el Ayuntamiento de forma explícita).

90.2 La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 litros por minuto durante dos horas.

90.3 En las zonas de parques y jardines se proveerá una red de riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/ha., según modelo oficial.

Art 91 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.

91.1 La red será unitaria mediante tuberías, descargándose directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

91.2 La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m./segundo, pudiendo admitirse hasta 6 m./segundo, en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m./segundo, a fin de evitar precipitaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior, a esta velocidad, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

91.3 La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 mts. de diámetro, para secciones superiores se utilizarán secciones de hormigón armado. Podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles y se asentarán sobre un lecho adecuado.

91.4 En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm..Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 15 cm. y 10 cm. Las pendientes mínimas serán de 1,25 % y de 1,4% respectivamente.

En todo caso, como mínimo la red de saneamiento se calculará para caudales iguales a los del suministro de agua para uso doméstico, considerando además el incremento de aguas pluviales atendiendo al régimen pluviométrico.

91.5 Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 mts.

91.6 La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1 mts. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda evitarse estar sometida a tráfico pesado, siempre que se pueda. En caso contrario se reforzará la parte superior de la tubería con un mallazo de reparto. Las conducciones seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.

91.7 En el caso de conectar el drenaje superficial, de los pavimentos blandos, con la red pública de evacuación de aguas, los imbornales presentarán cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

91.8 En casos especiales y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, y con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en las acequias próximas a la población.

El presente documento, al haber constatado que el presente, así como el anterior, han sido aprobados por el Ayuntamiento de GOMEZSERRA en sesión de 8 de febrero de 1995 y 12 de Mayo de 1995, respectivamente por el Pleno de esta Corporación.

Art 92 DEPURACIÓN.

92.1 Caso de que el vertido de las aguas residuales, una vez tratadas, se realice mediante infiltraciones al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtro de arena, etc.).

En el caso de vertido al terreno, siempre "previa depuración", será condición "sine que non" la de acreditar las condiciones de permeabilidad del terreno por informe geológico oficial.

Para la realización del vertido en alguna vaguada, arroyo, etc., será preciso justificar su capacidad para la recepción del effluente y contar con la previa autorización de los Organismos competentes.

92.2 En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, se recomienda la fosa séptica de dos compartimientos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a la del segundo. Las Normas para su construcción estarán a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de Abril de 1.969, del Ministerio de Obras Públicas. Se recomienda la fosa séptica colectiva, mejor que la individual, debiéndose especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema.

En suelo Urbano se elegirá, salvo impedimento justificado, el bombeo a la red pública.

Art 93 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

93.1 El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso el consumo mínimo estimado será inferior a 3 kw/vivienda.

93.2 En las zonas urbanas el tendido discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambas coincidan. En Suelo no Urbanizable, cuando el tendido es aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

93.3 Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Art 94 ALUMBRADO PÚBLICO.

Las líneas de distribución de alumbrado público serán subterráneas. Afectos de iluminación las vías se dividen en tres grupos:

94.1 Vías de tránsito.

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal. Su nivel de iluminación media de la calzada será de 30 lux.

94.2 Vías y espacios públicos relevantes.

Con un tráfico municipal importante. Su nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 15 lux.

94.3 Vías principales.

Su nivel de iluminación será de 8 lux.

94.4 Vías secundarias.

Su nivel de iluminación será de 5 lux.



como los que aparecen en número de 109 formadas por el Ayuntamiento de GOMEZSERRACIN. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de GOMEZSERRACIN han sido aprobadas en el Pleno del Ayuntamiento de GOMEZSERRACIN de fecha 8 de febrero de 1995 y 12 de Mayo de 1995.

94.5 Vías peatonales.

Su nivel de iluminación será de 3 lux.

La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia sean graduados, y teniendo en cuenta las condiciones ambientales del lugar.

Art 95 ARBOLADO Y VEGETACIÓN.

El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, debe de mantenerse y protegerse. Por tanto, los Proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado y vegetación del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

95.1 Relacionar los edificios con sus emplazamientos.

95.2 Facilitar el modelado del suelo y proteger zonas. (Ruido, viento, malos olores, etc.)

95.3 Convoyar las circulaciones y canalizar perspectivas.

95.4 Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al árbol y vegetación en cada lugar, y, en consecuencia, escogerán las especies adecuadas al clima y territorio.

Art 96 MOBILIARIO URBANO.

Los proyectos de urbanización preveerán la situación de aquellos elementos de mobiliario urbano funcionales; bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, etc. y de ornato; fuentes, pérgolas, etc.

Art 97 LIMPIEZA.

97.1 Recogida de basuras.

Se fijará un plan de recogida domiciliaria de limpieza y conservación de vías. Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

97.2 Eliminación de basuras.

Se hará a vertederos controlados, en los que se alternen capas de basura y tierra, pero siempre a distancia no inferior a 2 km. del núcleo y de las vías de acceso.

Art 98 SERVICIOS GENERALES.

98.1 En el caso de servicios no contemplados como teléfono u otros, deberán fijarse en el oportuno proyecto de urbanización redactado por técnico superior y visado por el Colegio Profesional correspondiente, las condiciones a las que habrá de ajustarse.

98.2 Todo edificio dispondrá de buzones de correspondencia, para cada unidad diferente integrada en él.

98.3 Las edificaciones estarán convenientemente señalizadas con el número que le corresponda de la vía en que estén situadas.

98.4 El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en los inmuebles, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del Municipio. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán comunicarlo a los efectos con la mayor antelación que cada caso permita.



como los que se han ido formando de 109 formán parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Gomezserracin.

TITULO CUARTO NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Febrero de 1995 11 de Mayo de 1995

respectivamente por el pleno de esta Corporación. Gomezserracin 22 de Mayo de 1995

CAPITULO I.

DEFINICION DE PARÁMETROS.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos que seguidamente, se indican, tendrán el significado que taxativamente expresa.

Art 99 CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

99.1 Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

99.2 Parcelas.

Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

99.2.1 Parcelación.

División de parcelas en lotes de terreno más pequeños.

99.2.2 Parcela neta.

Lote de terreno configurado por sus linderos.

99.2.3 Parcela mínima.

Es la menor superficie de parcela neta admisible, a los efectos de parcelación y edificación.

99.2.4 Parcela edificable.

Es el terreno comprendido dentro de las alineaciones oficiales y coincidente con la ocupación máxima en planta.

99.3 Solar.

Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.

99.4 Edificaciones.

99.4.1 Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente y sin solución de continuidad con otras edificaciones.

99.4.2 Edificación Cerrada.

Es la que ocupa todo el frente de parcela, sin perjuicio de los retranqueos permitidos o adoptados.

99.4.3 Edificación de vivienda Unifamiliar.

Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea edificación cerrada o aislada.

99.4.4 Edificación colectiva.

Es aquella que alberga dos o más unidades para usos de viviendas u otros, y que, encierra elementos comunes (portales, escaleras, etc.).

99.5 Planta baja.

Piso bajo del edificio a nivel de suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terreno señalan las Normas.

99.6 Planta subterránea.

La situada bajo la planta baja.

99.7 Planta Piso.

Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.



99.8 Cuerpos volados.

Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.

99.9 Patio interior.

Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

99.10 Altura del edificio.

Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada y hasta el borde inferior del último forjado, por intervalos máximos de 10,00 mts. En cubiertas inclinadas, borde inferior de cornisa.

99.11 Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición: número de plantas y unidades métricas. Ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

99.12 Altura de piso.

Distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

99.13 Sótano.

Se entenderá por tal, la planta que enterrada o semienterrada emerja 1,00 mts. (un metro) como máximo de la rasante de la acera o de cualquier punto de terreno en contacto con la edificación, no computando dicho volumen o superficie a los efectos de aplicación de los parámetros urbanísticos.

99.14 Patios mancomunados.

Se admitirá su implantación constituyéndose en derecho real de servidumbre sobre solares, mediante escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poder cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, y en ningún caso, cuando se requiera este complemento para conservar las dimensiones mínimas de alguna unidad mancomunada. Por extensión será de aplicación idéntico criterio y trámite para propiedades, promociones, construcciones, etc. que dispongan de suelo o servicios mancomunados o comunes.

99.15 Pieza habitable.

Aquella en la que se desarrollen actividades: de estancia, reposo o trabajo, y que requieran la permanencia prolongada de personas.

99.16 Altillo.

Espacio bajo cubierta con luces a la calle siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 metros. No tendrá la consideración de pieza habitable.

99.17 Rasante.

Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente.

99.18 Medianería.

Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.

99.19 Cierres.

Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas, entre sí o con los viales.



Art 100 CONCEPTOS O PARÁMETROS SOBRE LA EDIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

100.1 Alineaciones.

Son líneas que separan: los espacios públicos, las parcelas y los solares privados.

100.2 Alineación exterior o de vial.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

100.3 Línea de fachada.

Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

100.4 Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación o el cierre, y el espacio libre de la parcela.

100.5 Fondo edificable.

Distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.

100.6 Retranqueo de la edificación.

Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación de vial o a las medianeras. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

100.7 Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

100.8 Separaciones mínimas.

Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salidos respecto de las particiones de cada parcela.

Art 101 CONCEPTOS SOBRE LA ORDENACIÓN.

101.1 Manzana.

Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

101.2 Ocupación en planta.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

101.3 Superficie total construida.

Es el sumatorio de las correspondientes a cada planta, computándose hasta los límites establecidos por las líneas perimetrales de las fachadas y los ejes de las medianeras, incluso las situadas bajo faldones de cubierta con altura libre de 1,50 metros (uno coma cincuenta metros) o mayor. Los voladizos o terrazas abiertas, se minorarán el 50% (cincuenta por ciento).

101.4 Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

101.5 Índice de edificabilidad bruto o coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación que existe entre, la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Termino Municipal de GOMEZSERRACIN

101.6 La edificabilidad bruta. Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metro cuadrado edificable/metro cuadrado de suelo, del área de referencia: zona, polígono o unidad de actuación. Incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria de 1.99 S.

101.7 Índice de edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable, o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

101.8 Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.

Es el número que multiplicado por la superficie de la parcela, expresada en hectáreas, indica el número máximo de viviendas admitido en las parcelas.

Art 102 CONCEPTOS SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES.

102.1 Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen alguna de las siguientes condiciones:

102.1.1 Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

102.1.2 Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

102.1.3 Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

102.2 Habitación interior.

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior.

102.3 Galería.

Es la pieza que tiene un ventanal dando directamente al aire libre con una superficie en alzado no inferior a la superficie en planta de la pieza.

102.4 Habitaciones en segundas luces.

Es la que siendo interior, está incorporada espacialmente a una habitación exterior o una galería con la que se conecta mediante una embocadura diáfana de dimensión superior al 20% de la superficie útil de la pieza interior, y, el fondo total contado a partir del hueco no excede de 10 metros.

102.5 Pieza habitable.

Es toda aquella pieza exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia continuada de personas.

102.6 Pieza no vividera.

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y armarios, así como los aseos y cuartos de baño.

102.7 Local interior.

Es aquel en que alguna de sus piezas habitables es interior.

102.8 Local exterior.

Es aquel que tiene exteriores todas sus piezas habitables.



Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LORENTE

DEFICIENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los planos de urbanización, formán parte de la expediente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de GOMEZSERRACIN, aprobadas por el Ayuntamiento de GOMEZSERRACIN el día 8 de Mayo de 1995 y 12 de Mayo de 1995, respectivamente por el Ayuntamiento de GOMEZSERRACIN.

CAPITULO II.

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art 103 DISPOSICIONES GENÉRICAS.

Estas condiciones establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación de nueva planta y las obras de reforma, ampliación o reestructuración total de las edificaciones, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las Disposiciones vigentes, emanadas de la Administración, y de las Normas específicas de cada tipo de suelo.

Art 104 CONDICIONES DE ORDENACIÓN, OCUPACIÓN Y VOLUMEN.

104.1 La edificación se ordena por alineación de vial y retranqueo respecto del mismo.

104.2 Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta, que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

104.3 Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos normativos y las que determine el Ayuntamiento. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial si lo hacen en la totalidad de su frente de fachada y dejan definida su alineación, mediante cierres.

104.4 Cualquier espacio libre con frente a vía pública podrá cerrarse mediante un cierre opaco de una altura mínima de 1,80 mts. y máxima de 2 mts., siguiendo la alineación y rasante del vial y con un cierre igual al de la fachada. Recomendándose los cierres de obra revestida, de mampostería, hasta una altura de 1,50 mts., respecto del terreno natural, completados con elementos vegetales. Podrán completarse, también, con redes o elementos metálicos.

104.5 Se admite la no utilización de los cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela. En todo caso, será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconseje el interés público.

104.6 El suelo libre de edificación, podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o bien a aparcamiento al aire libre hasta un 40% de su superficie, en este caso; o su ordenación según el apartado 99.14 de estas Normas.

104.7 Los espacios comprendidos entre las alineaciones de fachada y los cerramientos de parcela, tienen la consideración de espacios libres de uso privado, no pudiendo destinarse más que a plantaciones ajardinadas, e instalaciones deportivas. Sin poder construirse en superficie. No tendrán este concepto pavimentaciones, pistas deportivas o piscinas enterradas.

104.8 Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de alineación.



104.9 Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

104.9.1 Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, con una inclinación máxima del 45%.

104.9.2 Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,50 mts. sobre la altura de la cornisa.

104.9.3 Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación del MOPT, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

104.9.4 Los paneles de captación de energía solar.

104.9.5 Elementos compositivos de fachada, que en ese caso no podrán superar el 30% de la línea de cornisa, individualmente considerada cada fachada.

104.10 Altura de plantas.

104.10.1 La altura mínima de plantas será con carácter general de 2,50 mts. y máxima de 3,00 mts.

104.10.2 La altura mínima en planta baja comercial será de 3 mts.

104.10.3 No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,20 mts.

104.10.4 Los semisótanos no podrán tener el pavimento a una cota inferior a 1,80 mts. de la rasante de la acera.

104.10.5 La altura libre en piezas no habitables, deberá ser como mínimo de 2 mts.

104.10.6 Las plantas sótano no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

104.11 El número de plantas.

Con carácter general para todo el suelo urbano es de 2 plantas más aprovechamiento bajo cubierta.

104.12 Fondo edificable.

Se fija un fondo edificable de 18 mts., desde la alineación oficial de fachada.

Art 105 CONDICIONES HIGIENICAS.

105.1 No podrán instalarse en sótanos, piezas habitables.

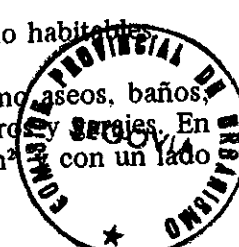
105.2 En plantas de semisótanos sólo se autorizará la instalación de piezas no habitables.

105.3 Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes. En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 0,60 m² con un lado mínimo de 0,60 mts.

105.4 Patios de parcela:

105.4.1 En las dimensiones de los patios cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo, un 1/3 de la altura edificada, con un mínimo de 3,00 mts.

105.4.2 Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que 12 m².



parte de las empresas y de las Subsidiarias de
Planearmex o de las mismas, habiendo sido aprobadas

105.4.3 Cuando el patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 mts. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un mínimo de 3 mts.

105.4.4 Los patios en otras tipologías de viviendas, como las de Protección Oficial, estarán a lo dispuesto en la Legislación correspondiente.

105.4.5 Cualquier tipo de patio contará con acceso directo, desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario o dependencia privada constituyendo documentalmente la servidumbre de paso.

105.4.6 No se consentirá cubrir los patios, cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables, cocinas o baños.

Art 106 CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

106.1 Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

106.2 En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979 del 16 de Marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio destinado a vivienda, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario.

Si el edificio se destina a usos compatibles con la vivienda, se deberá justificar, asimismo, el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

106.3 Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.

106.4 En todos los edificios, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

106.5 En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas, de acuerdo con la normativa vigente, para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

106.6 Todo edificio deberá tener instalación de saneamiento y red de desagüe para aguas pluviales, que obligatoriamente se recogerán en el interior de la edificación mediante canalones y bajantes, y sucias procedente de los servicios.

106.7 En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico y Normas y Disposiciones sobre ahorro y energía.

106.8 Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas y huecos en general deberán estar dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

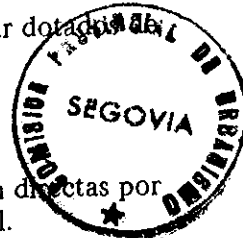
Art. 107 CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 mts., luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/6 de la que tenga la planta del local.

Art 108 PORTALES.

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos, de 1,30 metros de luz.

Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca, quedando prohibido, establecer en ellos cualquier tipo de comercios o industria.



DELICENCIA: Para hacer constar que el presente, así
como los artículos 109, 110 y 111, formán
parte de las Normas Subsidiarias de
Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN
68-

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

109
Fogera de 1925 12 de Mayo 1925
respectivamente de la planta de esta Corporación.
Comisaría 22 de Mayo 1995

Art 109 ESCALERAS.

109.1 Las escaleras de uso público o comunes en edificios de viviendas no tendrán más de 16 peldaños, en un solo tramo, siendo la huella mínima de 26 cm., con una pábica máxima de 19 cm. Se permiten los peldaños compensados, siempre y cuando la huella medida en la mitad de los mismos, no sea inferior a 28,5 cm.

109.2 Excepto en viviendas unifamiliares o agrícolas, las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas del exterior, en todas sus plantas, excepto en la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m². y 400 cm² de ventilación.

En edificios de dos plantas, no será de aplicación la exigencia anterior.

En edificios hasta tres planta, (considerando como tal el bajo cubierta independiente), se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la caja de escaleras. En este caso, la dimensión del hueco central libre, será tal que permita inscribir en él un círculo de 0,80 mts. de diámetro.

Art 110 ENTRANTES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS.

110.1 No se permitirá sobresalir de la alineación oficial a excepción de los vuelos que se fijen en las presentes Ordenanzas.

110.2 La anchura del vuelo máximo permitido, será 8% de la anchura de la calle medida en la parte más estrecha de la manzana a que dé fachada la edificación, con un límite máximo de 0,8 metros. en todo caso, el ancho del vuelo, será inferior en 20 cm., a la anchura de la acera sobre la que se proyecte.

110.3 Los cuerpos volados cerrados, no podrán sobrepasar una longitud máxima, medida paralelamente a la fachada del 70% de su longitud. El restante 30% se podrá dedicar a terrazas y galerías, verificando, en todo caso, el apartado siguiente.

110.4 La separación de los vuelos de las fincas contiguas, será igual al saliente, siendo como mínimo de 60 cm. en los vuelos cerrados.

110.5 Se permiten también, los salientes abiertos o cerrados en los patios interiores, siempre que el mismo cumpla con las dimensiones mínimas fijadas por las Normas, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.

Art 111 PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial, con cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,20 metros.

Art 112 MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES.

112.1 Marquesinas.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública. Además de la Licencia Municipal, se necesitará el consentimiento de los propietarios.

112.2 Toldos.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgados no rígidos, que dejen libre una altura de 2 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, menos 0,30 metros, respetando en todo caso, el arbolado.



113.5 Aislamiento térmico.

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía así como en la Norma Básica de la Edificación CT-79.

113.6 Aislamiento Acústico.

El nivel de ruido admisible en el interior de una habitación no podrá exceder de 45 db (A) con independencia del ruido existente en el entorno de la edificación. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CA-81.

113.7 Barreras antihumedad.

Toda habitación deberá ser estanca a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones metereológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.



CAPITULO III.
CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art 114 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 438 de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento, podrá denegar o acondicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formas y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue para toda licencia o autorización. Justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Art 115 CONDICIONES A LA FORMA Y MATERIALES.

115.1 Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

115.2 En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

115.3 Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones verticales y similares, el volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y ventilación de esta planta desván, podrán utilizarse ventanas inclinadas en el mismo plano de cobertura. En el suelo destinado a la Ampliación del Casco, se podrá, además, utilizar, buhardas, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.

Los materiales de cubrición serán de teja curva, preferentemente de teja árabe. Prohibiéndose los materiales visto de fibrocemento, la teja de hormigón de tonos oscuros y la pizarra.

115.4 Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar.

115.5 Las fachadas y las medianerías deberán conservar una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general.

Podrán emplearse para ello, los siguientes materiales: enfoscados pintados en colores ocre, piedra devastada o de media labra, permitiéndose ladrillo de tejar en el recerco de huecos, zócalos y cornisas. Prohibiéndose las fachadas de ladrillo visto en la zona del Casco antiguo, cuando ésta no sea la fórmula constructiva del entorno, así como los enfoscados pintados en color blanco.



Art 116 EDIFICACIONES AGRARIAS.

Las edificaciones agrarias, así como las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual deberán respetarse al menos los siguientes puntos:

116.1 Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

116.2 Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.

116.3 Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, así mismo, de tonos propios de la zona.

116.4 La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento. Prohibiéndose el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

Art 117 PUBLICIDAD.

117.1 La Publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.

117.2 Así mismo queda prohibida, la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Art 118 CIERRE DE FINCAS.

Los cierres si son macizos, deberán realizarse con piedra local, sin superar una altura de 0,80 m. Por encima de esta altura, con un tope de 2 metros, podrán completarse con alambrada o seto vegetal.

Art 119 MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

119.1 En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes inferiores al 100%.

119.2 Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

119.3 Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de taludes superiores al 50% de la pendiente.

119.4 Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales, procedentes de la lluvia.

119.5 Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

119.6 Solo serán admisibles movimientos de tierras para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el Departamento correspondiente.

TÍTULO QUINTO
NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO I.

DETERMINACIONES GENERALES.

Art 120 DEFINICIÓN Y APLICACIONES.

120.1 La regulación de los usos del terreno y de los edificios, es uno de los objetivos del planeamiento. Siendo necesario, a nivel general, establecer las clases de usos que se consideran y también las condiciones que puedan establecerse para su prohibición, tolerancia y limitación.

120.2 Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas del Suelo Urbano, y Normas de Protección en Suelo No Urbanizable, y a lo que dispongan las Normas subsidiarias de Ámbito Provincial, una vez que se aprueben, así como la normativa específica que le sea de aplicación.

Art 121 USOS DEL SUELO.

A los efectos de estas Normas los usos del suelo se consideran como admisible, prohibido y compatible.

121.1 Uso admisible.

Es aquel cuya implantación es permitida por el Planeamiento.

121.2 Uso prohibido.

Aquel cuya implantación no es permitida por el Planeamiento.

121.3 Uso compatible.

Aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso característico. Cuando una actividad comprenda varios usos compatibles entre sí, cada uno de los mismos, deberá cumplir las condiciones que se determinen en la Norma específica de cada zona.

Art 122 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

A efectos de estas Normas, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

122.1 Por la amplitud de su función:

122.1.1 Usos generales o globales.

122.1.2 Usos pormenorizados.

122.1.3 Usos básicos.

122.2 Por su adecuación:

122.2.1 Usos característicos.

122.2.2 Usos complementarios.

122.2.3 Usos compatibles.

122.2.4 Usos tolerados.

122.2.5 Usos prohibidos.

122.3 Por su relación con el Planeamiento.

122.3.1 Usos existentes.

122.3.2 Usos propuestos.



122.4 Por el tipo de propiedad:

- 122.4.1 Usos públicos.
- 122.4.2 Usos colectivos.
- 122.4.3 Usos privados.

Art 123 USOS GENERALES O GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

123.1 Usos generales o globales.

Corresponden a lo usos fundamentales recogidos por la Ley del Suelo.

123.2 Usos pormenorizados.

Son los que el Planeamiento asigna al suelo urbano, a través de su definición en los Planos de Ordenación y de las determinaciones respecto a usos fijados en las Ordenanzas de edificación.

La asignación de uso pormenorizado a una parcela urbana regula:

123.2.1 El régimen de transformación y mantenimiento del uso en edificaciones existentes.

123.2.2 Los usos a que puedan destinarse las nuevas edificaciones.

Dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos pormenorizados siempre que sean compatibles con el uso característico asignado.

El uso pormenorizado concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de Licencia de Obra, de apertura o de funcionamiento.

123.3 Usos Básicos.

Constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados por la consideración de las actividades y de su situación en el interior de la edificación.

Art 124 USOS CARACTERÍSTICOS, COMPLEMENTARIOS, COMPATIBLES, TOLERADOS Y PROHIBIDOS.

124.1 Uso característico.

Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

124.2 Usos complementarios.

Es aquél que, por exigencia de la Legislación urbanística o de las determinaciones del Planeamiento, debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición para su implantación. La presencia del uso complementario constituye condición inexcusable para la implantación del propio uso característico. Puede darse la condición inversa.

124.3 Usos compatibles.

Es aquél que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.



124.4 Usos tolerados.

Es aquél que puede admitirse:

124.4.1 En tanto no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazase desvirtuar la asignación de usos característicos propia de un área y 1.99.

124.4.2 Siempre que se garantice que su funcionamiento no generará condiciones inadecuadas para la zona en que fueren a ubicarse.

A tal efecto, para la concesión de licencia de usos tolerados en una zona será preceptivo presentar un Proyecto de adecuación de medidas de estos usos y así como la aprobación expresa por Informe del Ayuntamiento.

124.5 Uso Prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos que impiden estas Normas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, los así conceptuados en las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Art 125 USOS PROPUESTOS Y EXISTENTES.

125.1 Usos propuestos.

Son los usos que las Normas asignan a las distintas zonas.

125.2 Usos existentes: permitidos y fuera de ordenación.

Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de estas Normas.

Art 126 USOS EXISTENTES PERMITIDOS.

Son todos los coincidentes con los usos que acepta la respectiva Ordenanza o Planeamiento de una zona.

Art 127 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

127.1 Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

127.1.1 Tener declaración expresa de fuera de ordenación por las Normas.

127.1.2 Estar afectado, bien por un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y Servicios Públicos de los que así se definen dentro de las determinaciones de los usos pormenorizados o globales, o bien por el trazado de viales, todo ello según el Planeamiento.

127.1.3 Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio de acuerdo con lo regulado en estas Normas.

127.1.4 Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad, vulnere los niveles máximos regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad, sin que exista posibilidad de implantar medidas correctoras.

127.2 Tendrán carácter transitorio la situación de fuera de ordenación cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en el punto 127.1.4 del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cuatro años desde la aprobación de las Normas con independencia de los plazos que puedan exigir las disposiciones estatales en la materia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así
como los que se van formando, forman
parte del expediente de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

76 -

Planes de ordenación y uso del suelo aprobados
inicial y modificados en sesiones de fechas 8 de
Febrero de 1995 y 12 de Mayo de 1995

127.3 Tendrán carácter definitivo la situación de fuera de ordenación, cuando un uso coexistente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.

127.4 Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de equipamiento, zonas verdes y servicios públicos, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierran. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

127.5 Unos y otros usos fuera de ordenación posibles podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

127.6 Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento del uso pero sí del terreno, edificio o local donde se ejerza, si sobre el mismo se establece un uso permitido o tolerado.

Art 128 USOS PROPUESTOS.

Son los usos que las Normas asignan a las distintas zonas.

Uso público, colectivo y privado.

128.1 Son usos públicos, a los efectos de estas Normas, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Ningún uso público podrá ser sustituido por un uso privado, salvo expresa autorización del Planeamiento.

128.2 Son usos privados, los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

128.3 Son usos colectivos aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similares, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de interés público y utilidad social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.



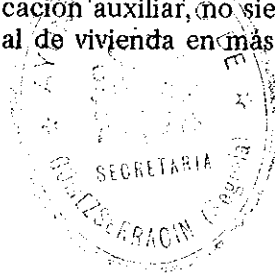
130.4 La **altura libre de las habitaciones**, será como mínimo de 2,5 metros. Los pasos y cuartos de servicios pueden reducir su altura a 2,20 metros.

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

Art 131 EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA.

Se consideran como tales, las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, cuadras, establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Debiendo disponer de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, no siendo esta mayor de 100 m²/vivienda y no estar separada de la edificación principal de vivienda en más de 25 metros.



CAPITULO III. USO DOTACIONAL.

Art 132 DEFINICIÓN Y CLASES.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc. Distinguiéndose a los efectos de estas Normas las siguientes clases y tipos:

CLASES	TIPOS.
Equipamiento comunitario.	Docente. Sanitario-Asistencial. Cultural-Asociativo. Ocio-Espectáculo. Deportivo. Comercial. Administración. Cementerios. Mataderos. Combustibles. Vertederos-Depuración. Residencial-Comunitario.
Turismo.	Hospedaje. Restaurante. Excursionismo. Acampada.

Art 133 CONDICIONES GENERALES.

133.1 Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.

133.2 Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las que se especifican para cada uso en el Articulado siguiente:

Art 134 EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL.

134.1 Definición.

Edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza, investigación en todos sus grados así como actividades culturales.

134.2 Condiciones.

En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente y, en su caso en la primera planta, cuando esté unida directamente al local de planta baja.

Debiendo cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, de oficinas que le fueran de aplicación.

Art 135 SANITARIOS.

135.1 Definición.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

135.2 Condiciones.

Cumplirán las disposiciones vigentes. Si se ubican en edificios de otros usos, se situarán en planta baja o primera, si está unida directamente al local correspondiente de planta baja.



DILIGENCIA: Por haber acordado que el presente, así
como los demás que forman parte de las Normas Subsidiarias de
Planeamiento del Término Municipal de Gomezserracin, han sido aprobadas
inicial y provisionalmente en sesión de fecha 8 de
Febrero de 1995, 12 de Mayo de 1995
respectivamente, por el pleno de esta Corporación.
Gomezserracin 22 Mayo de 1995

Art 136 ESPECTÁCULOS.

136.1 Definición.

Locales o espacios destinados al público con fines recreativos o culturales.

136.2 Condiciones.

Las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso.

Art 137 SALAS DE REUNIÓN.

137.1 Definición.

Locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación social.

137.2 Clasificación.

Salas de fiestas, restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, etc., en edificio exclusivo.

En planta baja y primera, en edificio de otros usos. Para la ubicación en planta primera es necesario que la planta baja corresponda al mismo local.

137.3 Condiciones.

Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicaciones del uso de industria.

Dispondrán en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través de vestíbulos o zonas de aislamiento.

Art 138 USO ADMINISTRATIVO.

138.1 Definición.

Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, como oficinas, bancos, despachos, etc.

138.2 Clasificación:

138.2.1 Edificios de uso exclusivo.

138.2.2 Locales de oficinas en edificios con otros usos.

138.2.3 Oficinas profesionales anexas a viviendas.

138.3 Condiciones.

Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos y semisótanos.

Será de aplicación la normativa vigente que les afecte.

En oficinas del tipo 3; se cumplirán, además, las condiciones del uso de viviendas que les sea de aplicación.

Art 139 COMERCIAL.

139.1 Definición.

Locales al servicio público, destinados a la compra-venta al por menor o a la permuta de mercancías.

139.2 Clasificación:

139.2.1 Edificio en edificio exclusivo.

139.2.2 Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano, en edificio de otros usos.



Febrero de 1995 12 de Mayo de 1995

139.3 Condiciones.

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m² y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m² dispondrán como mínimo de 1 retrete y un lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros. A partir de 200 m² por cada 200 m² o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en 1 lavabo y un retrete. En galerías comerciales, mercados, etc., se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinándose su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirven.

La luz y ventilación de los locales será natural, con huecos de superficie no inferior a 1/10 de la existente en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial, previa presentación del correspondiente proyecto, siempre que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento y su realización y funcionamiento estará sujeto a inspección municipal.

Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m² de superficie, dispondrán de 1 extintor de 5 kg., de nieve carbónica o polvo seco, por cada 100 m² o fracción. Verificándose en todo caso la NBE-CPI-91.

139.4 Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

Art 140 USO RESIDENCIAL COMUNITARIO.

Dado el carácter de residencia del presente uso, serán de aplicación los apartados 130 del uso de vivienda, además de las condiciones generales higiénicas y de calidad que le sean de aplicación.

Cuando se superen los 10 dormitorios serán además de obligado cumplimiento la legislación hotelera en aquellas materias complementarias de higiene o seguridad que le sean de aplicación por afinidad de uso.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cinco habitaciones.

Art 141 USO HOSPEDAJE U HOTELERO.

Comprende los edificios o partes de los mismos de uso hotelero. Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso de vivienda, complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada cinco habitaciones.

USO INDUSTRIAL Y EXTRACTIVO.

142.1 El uso industrial.

142.2 Clases.

A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes clases:

142.2.1 Industrias extractivas.

142.2.2 Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.

142.2.3 Talleres.

142.2.4 Industria en general.

Art. 143 INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.

143.1 Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiéndose las canteras, como explotaciones a cielo abierto, y las mineras, explotaciones en galerías.

143.2 Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente y lo que se especifica en el 56 de estas Normas.

Art. 144 INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.

144.1 Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios, considerándose los siguientes tipos:

144.1.1 Serrerías.

144.1.2 Elaboración de abonos.

144.1.3 Elaboración y envasado de productos alimenticios.

144.1.4 Almacenamiento de productos agropecuarios.

144.2 Condiciones generales.

Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente, y estarán dotados de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores. Debiéndose localizar a una distancia superior a 1.000 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m². que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50 % de la superficie de la parcela.

Art 145 GARAJES Y TALLERES.

145.1 Definición.

Se denomina garaje a los efectos de estas Ordenanzas, a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de vehículos, así como los depósitos de venta de coches.

Se incluirán dentro de esta denominación los "Talleres" del automóvil, dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluidos los servicios de lavado y engrase.



145.2 Situación.

Se admitirán en las siguientes situaciones: Garaje - aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. En planta baja, semisótanos y sótanos. En edificio exclusivo. En estaciones de Servicio y Talleres.

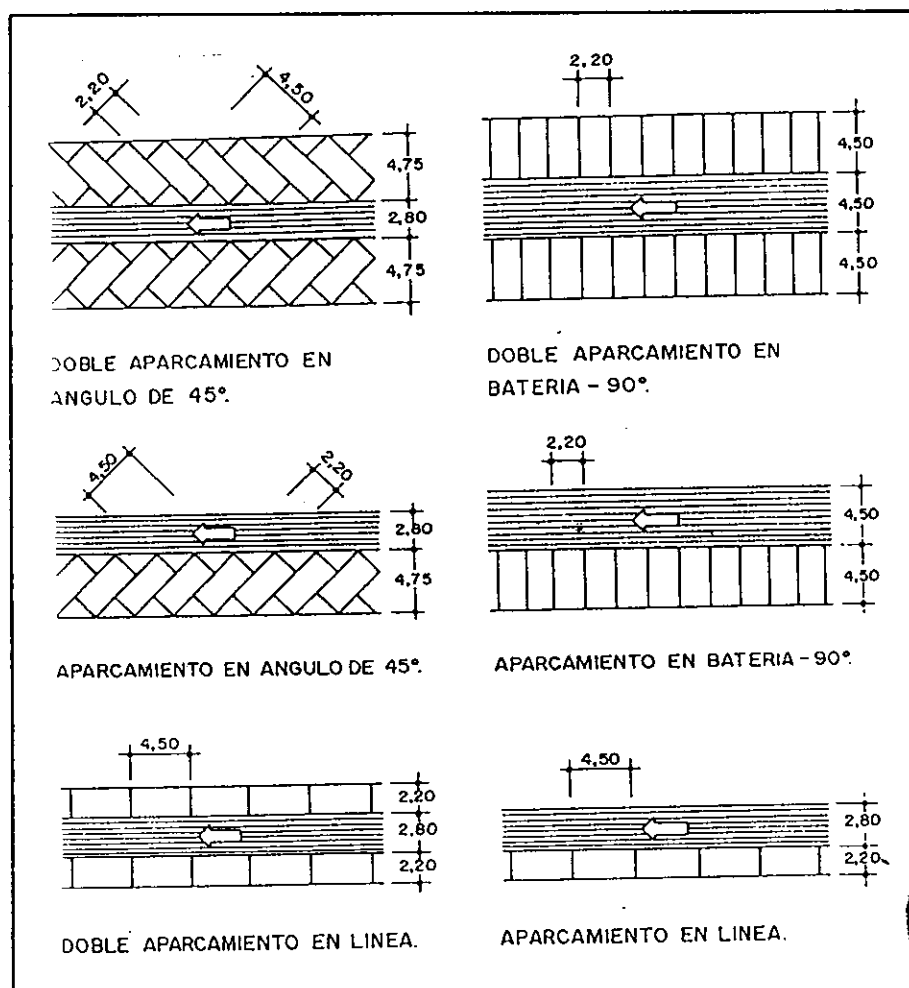
145.3 Condiciones:

145.3.1 Dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.

145.3.2 Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media, con una anchura mínima de 3 metros y con el correspondiente sobreancho necesario en las curvas.

145.3.3 Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 metros x 4,50 metros, con una altura de luz libre de 2 metros en los garajes.

145.4 Composición:



Composición de Aparcamientos



145.5 Construcción.

Todos los elementos que constituye la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse al garaje con la escalera, cuartos de calderas y máquinas, trasteros, disponiendo de vestíbulo adecuado de aislamiento.

145.6 Instalaciones de ventilación, calefacción, iluminación, contra-incendios y desagües.

Se atenderán a lo dispuesto en los Reglamentos Oficiales vigentes.

145.7 Talleres como anexos a los garajes-aparcamientos se autorizan Talleres de Reparación de automóviles que cumplirán las siguientes condiciones:

145.7.1 No causarán molestias a los viandantes.

145.7.2 Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m². de taller.

145.7.3 La potencia instalada no excederá de 60 C.V., salvo en los edificios destinados exclusivamente para el uso del automóvil para los que no existirá limitación. El nivel sonoro exterior será de 40 db, diurno y 0 db nocturno.

145.7.4 Los Talleres molestos, deberán mantenerse a una distancia mínima de 500 metros de la edificación no industrial más próxima. Con una ocupación máxima de parcela del 50%.

Art 146 ESTACIONES DE SERVICIOS Y SURTIDORES DE GASOLINA.

Se autorizarán estas instalaciones cuando verifiquen la normativa vigente y cumplan además las siguientes condiciones:

146.1 Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

146.2 Los Talleres del automóvil anexo, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas para los Talleres.

146.3 No se causaran molestias a los viandantes.

Art 147 SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTES.

Corresponde este epígrafe a los siguientes grupos:

147.1 Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías.

147.2 Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en la normativa vigente, cumplirán las siguientes:

147.2.1 No causaran molestias a los viandantes.

147.2.2 En el grupo 1, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m²., en forma que reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.

147.2.3 En el grupo 2, regirán la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas.



Art 148 INDUSTRIAS EN GENERAL.

Se consideran aquí las instalaciones industriales constituidas por establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención de transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso en envasado, transporte y distribución.

Se establecen las siguientes categorías:

148.1 Categoría 1ª.

Industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas.

148.2 Categoría 2ª.

Industria no totalmente compatible con la vivienda, pero que con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

148.3 Categoría 3ª.

Industrias clasificadas por el Reglamento como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Art 149 CONDICIONES DE LA INDUSTRIA.

149.1 Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la Legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

149.2 Se podrán situar en locales que no ocupen la totalidad de una planta, que ocupen una planta completa y en edificio completo, las industrias de la categoría 1ª y 2ª, en el suelo Urbano.

149.3 Se consideran, con carácter general, como uso incompatible en el Suelo No Urbanizable, las industrias de carácter aislado con necesidad de grandes superficies, a excepción de las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los Suelos Urbanos. Deberán ser declarados de interés público y social.

149.4 Las que se localicen en Suelo No Urbanizable, estarán sujetas a la reglamentación de Normas de Protección y crearán barreras arboladas de 25 metros de anchura en todo el perímetro de los terrenos como pantallas de protección anticontaminante.

Art 150 DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES.

150.1 Se hace referencia en este artículo, a los locales destinados a industria que son compatibles con la vivienda.

150.2 Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos de 2 m². y un volumen de 10 m³. con iluminación y ventilación natural o artificial.

150.3 Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

150.4 Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

150.5 La construcción deberá ser resistente al fuego y de características tales que al exterior no lleguen ruidos ni vibraciones. (inferior a 50 db).

Los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos.

Art 151 INSTALACIONES INDUSTRIALES

151.1 Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia. Debiendo cumplir los Reglamentos vigentes y estar montada la instalación bajo la dirección de técnico competente.

151.2 Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Municipales, las debidas condiciones de vertido, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

151.3 Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpiezas municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por el titular de la actividad.

151.4 La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc., que se haga, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento correspondiente.

151.5 Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Provincial Contra Incendios, y de acuerdo con lo que dispone la Norma Básica Contra Incendios.

Art 152 CONDICIONES DE LOS DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.

152.1 Se consideran como compatibles en áreas degradadas del Suelo No Urbanizable.

152.2 En todo caso, se tendrán en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso al núcleo urbano.

152.3 No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre la rasante del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

152.4 Resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento, y, en su caso de posibles vertidos residuales.

Art 153 LÍMITES DE FUNCIONAMIENTO.

A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades industriales incluyen a continuación los límites de funcionamiento por cada tipo de efectos.

153.1 Posibilidades de fuego y explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como su utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables y explosivos, en locales que forman parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se instalarán siempre en edificios aislados dentro de zonas industriales.

Todos los edificios y locales industriales cumplirán la Norma Básica de la edificación: CPI - 91 Contra Incendios.



Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZ SEGOVIA

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los planos, se han expedido en el Ayuntamiento de GOMEZ SEGOVIA, a los días 12 de Mayo de 1995, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 7/1985, de 2 de Mayo, de Régimen Local, y en el artículo 10 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, se ha acordado en el Pleno del Ayuntamiento de GOMEZ SEGOVIA, en sesión celebrada el día 12 de Mayo de 1995, aprobar las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZ SEGOVIA, en su totalidad y provisionalmente en sesiones de fechas 8 de Febrero de 1995 y 12 de Mayo de 1995.

153.2 Radio-actividad y perturbaciones eléctricas:

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

EL SECRETARIO,

153.3 Ruidos.

El ruido se medirá en decibelios A (escala ponderada A) y se señalan dos límites: Nivel sonoro máximo exterior y nivel sonoro máximo interior que no podrán someterse por el desarrollo de la actividad. La medición se realizará en los lugares de observación siguientes:

153.3.1 Nivel sonoro máximo exterior. Se mide a 1,5 mts. de la fachada o en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero perteneciente a las viviendas inmediatas.

153.3.2 Nivel sonoro máximo interior. Se mide en el interior del local con balcones y ventanas abiertas, a una distancia igual a la menor dimensión de las aberturas.

Los límites máximos para cada categoría y situación se reflejan en el cuadro adjunto. Se entenderá por noche el periodo comprendido entre las 22 horas y las 8 horas.

Se incluye como orientación un cuadro de estándares en los que se compara los niveles de ruido producidos por diversas fuentes y la respuesta subjetiva a los mismos. Entre paréntesis figura la distancia a la que se ha realizado la medición.

Los niveles de sonido ponderados han sido tomados con un fonómetro y expresados en decibelios.

La escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano.

FUENTE DE SONIDO	dB (A)*	RESPUESTA
	150	
Comprobación de motores de un reactor.	140	Sonido doloroso.
	130	Límite de amplificación de la voz humana.
Despegue de un reactor (60 m.)	120	
Discoteca		Máximo esfuerzo vocal.
Bocina de coche (1m.)	110	
Remachadora		
Despegue de un reactor (600m.)	100	
Disparo (15 cm.)		Muy molesto.
Camión pesado (15 m.)	90	Lesión del oído (ocho horas)
Perforador neumático (15 m.)	80	Molesto
Tren de mercancías (15 m.)		
Tráfico de autopista (15 m.)	70	Dificultades para la comunicación telefónica.
		Casi molesto
Unidad de aire acondicionado(6m.)	60	
Tráfico de vehículos ligeros (15m.)		
	50	Suave
Cuarto de estar.		
Dormitorio.	40	
Biblioteca.		
Suaves murmullos (5 m.)	30	Muy suave
Estudio de radio.	20	
	10	Apenas audible
	0	Límite de audición.

Respuesta de fuentes audibles

153.4 Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de vibración.

Se entenderá por umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal, conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del ruido del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.

153.5 Deslumbramientos.

En los límites de la línea del solar o parcela perteneciente a viviendas inmediatas no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

153.6 Contaminación atmosférica y olores.

Las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972, y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1475 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1976).

No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos (p.ej. estabulación de ganado), en la parcela colindante a aquella en que se produce la emisión.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art 154 VERTIDOS Y SANEAMIENTO.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en la red de saneamiento general, las condiciones y límites de composición del afluente se ajustarán a las características siguientes:

154.1 Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.

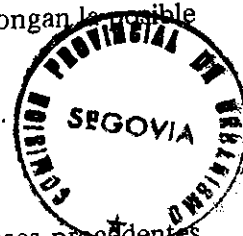
154.2 No se admitirán sustancias (grasas, desperdicios animales, etc.) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.

154.3 El ph. de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.

154.4 La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.

154.5 Se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento, de gases procedentes de escapes de motores de explosión.

No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.



Art 155 LÍMITES DE POTENCIA ELÉCTRICA

Se establecen los límites máximos de densidad de potencia y potencia electromecánica por categorías y situaciones que se reflejan en el cuadro adjunto.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de aparatos elevadores de cualquier tipo, de instalaciones de aire acondicionado, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.

155.1 Industria en edificio residencial:

$0,05 \text{ Kw/m}^2 \geq \text{Potencia instalada} \leq 10 \text{ Kw.}$

155.2 Industria en edificio exclusivo:

155.2.1 En suelo Urbano.

$0,10 \text{ Kw/m}^2 \geq \text{Potencia instalada} \leq 30 \text{ Kw.}$

155.2.2 En Suelo No Urbanizable:

Potencia instalada = Ilimitada.



CAPITULO V.

USOS AGROPECUARIOS.

La ubicación de este uso se considerará, de forma general, en suelo No Urbanizable. Las instalaciones existentes en suelo urbano se considerarán "fuera de ordenación - GRADO 2", según la calificación de estas NN.SS.

Art 156 CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN.

Se distinguen cuatro tipos de instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria y forestal, como los que siguen en número de 26, formán parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero 1996.

156.1 Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

156.2 Establos y granjas.

156.3 Viveros e invernaderos.

156.4 Piscifactorias.

El procedimiento para la autorización de estos usos, será el regulado por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Decreto 159/1994, Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas.

Art 157 EDIFICACIONES AUXILIARES.

157.1 Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

157.2 Solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con una superficie máxima de 8 m²., sin cimentación, pudiéndose autorizar construcciones mayores con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. En lo que hace referencia a las explotaciones de agricultura intensiva.

157.3 Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas que siendo de nueva planta o por ampliación, que no sobrepasen los 250 m²., se consideran permitidos y requerirán solamente la Licencia Municipal.

157.4 Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo a la concesión de Licencia.

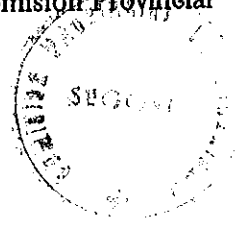
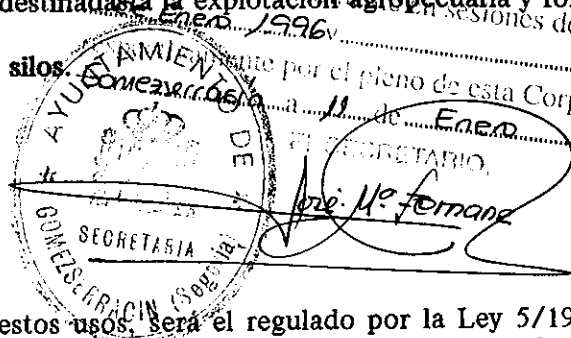
157.5 Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Art 158 ESTABLOS Y GRANJAS.

158.1 Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares, de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 250 m². se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal.

158.2 Cuando se supere esta superficie, se precisará informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, previa a la concesión de licencia por el Ayuntamiento.

158.3 Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.



Art 159 CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ESTABULACION DE GANADOS.

159.1 No se permitirán granjas con más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas ó 100 conejos, en situación vinculada a usos residenciales.

159.2 En las demás situaciones cumplirán las distancias establecidas en la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Decreto 159/1994, Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas, siendo su distancia mínima de 1.000 mts., para las explotaciones porcinas y de 500 mts. para las explotaciones avícolas, medidas desde la línea perimetral definida en la documentación gráfica que delimita la ampliación del casco urbano.

Art 160 CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

160.1 Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 4.000 m²., con ocupación máxima del 25%, y separación mínima a linderos de 6 mts.

160.2 La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 500 m²., de terreno agrario, por cabeza de ganado vacuno.

160.3 Además de la supeditación a la superficie del terreno, estará condicionada la implantación, a la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

Art 161 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, debiendo presentar estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Art 162 VIVEROS E INVERNADEROS.

Las superficies cubiertas por invernaderos no serán superior al 50% de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 mts.

Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales, serán resueltos dentro de la propia parcela.

Art 163 PISCIFACTORIAS.

La instalación de piscifactorias fuera de los cauces naturales de los ríos, estarán sometidas a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo acompañar a la petición un estudio de la situación actual de la zona, en el que se señale los cauces naturales, canalizaciones previstas e impacto ambiental y ecológico, sobre cartografía a escala mínima 1/1.000 y 2.000.



TITULO SEXTO
NORMAS PARTICULARES
DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO I.
SUELO URBANO.

Art 164 CLASES DE SUELO.

En el núcleo urbano que pertenece al municipio, se distinguen las siguientes clases de suelo urbano:

- 164.1 Zona Residencial en Manzana Cerrada.
- 164.2 Zona de Edificación Aislada. NIVEL I
- 164.3 Zona de Edificación Aislada. NIVEL II



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que se van formando, forman parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas, 10... Enero de 1996, respectivamente por el pleno de esta Corporación. GOMEZSERRACIN, 11 de Enero de 1996.

CAPITULO II.

CASCO ACTUAL DE LA POBLACIÓN.

Art 165 CASCO ACTUAL DE LA POBLACIÓN.

Esta zona comprende los antiguos núcleos urbanos de la población, constituido por la zona más antigua de las edificaciones existentes. La Ordenación de estas zonas, responde al mantenimiento y mejora de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, buscando el equilibrio y compromiso entre la conservación y la dinamización de las zonas. Mirando de evitar el peligro de la degradación por abandono, como de la congestión por el aumento de densidades y volúmenes, o de la pérdida de la identidad características de la edificación y urbanización.

Art 166 ZONA EN MANZANA CERRADA.

Se califica así la zona de Suelo Urbano consolidado o de extensión con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares, organizados con una morfología de "manzana cerrada" y una tipología de casa-patio de 1-2 plantas.

166.1 Condiciones de uso.

166.1.1 Uso principal.

- Residencial en edificios unifamiliares en "manzana cerrada". No incluyendo los edificios aislados.

166.1.2 Usos complementarios.

- Residencial en edificios de vivienda colectiva o multifamiliares, en todas sus clases
- Actividades agrícolas-ganaderas, entendiéndose como tal el uso de cuadras, corrales, vaquerías, pajares o almacenes siempre que su escala pueda considerarse familiar. Se atenderá a lo definido como "corrales domésticos" en el Anexo del Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas.

- Garaje aparcamiento. Se admite prioritariamente vinculado al uso residencial, siendo "optativa" la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. En el caso de actividades agrícolas, deberá preverse una zona para la guarda y estancia de maquinaria agrícola.

- Industria y almacenes. Se admite solamente, en su clase de taller doméstico y con una densidad máxima de 200 w/m², y nivel sonoro medido en los espacios contiguos, de 50 dba en horas de trabajo y nulo a partir de las 9 de la noche, permitiéndose su adosamiento a edificios residenciales.

- Comercial y oficinas.

- Residencial colectiva y hostelero.

- Dotacional, se permite en todas sus clases, sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.

166.1.3 Usos prohibidos.

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Peligrosos.



166.2 Sistemas de ordenación de las edificaciones.

El sistema de Ordenación será por alineaciones de calle, disponiéndose la edificación a lo largo de la calle, apoyándose en la alineación oficial.

Los edificios se adosarán "entre medianeras", pudiendo no ocupar todo el frente del solar, dando lugar a "patios a fachada".

Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORIENTE

Diligencia: Para hacer constar la nueva redacción dada al art. 166.3. Por la modificación Puntual aprobada definitivamente el 14. Febrero 97

GOMEZSERRACIN 12. Abril 1997

La Secretaría 166.3 Parámetros Urbanísticos:

Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación.

- Las parcelas consolidadas (registradas legalmente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Planeamiento) son todas edificables sea cual fuere su superficie. Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de 70 m² (setenta metros cuadrados) ligada a cada vivienda, con frente mínimo de 6 m. (seis metros).

- **Fondo edificable:** En planta alta, 15,00 mts (quince metros), en planta baja, 18,00 mts más el 50% del resto del solar en edificación no residencial, sin que se supere la superficie nominal del primer fondo edificable de 15,00 mts. El resto de la edificación no residencial se dispondrá de forma libre en la parcela.

- **La altura máxima** de la edificación será, con carácter general, de dos plantas y 7,00 mts. (siete metros), en la 1ª banda edificable, y de una planta y 3,50 mts. (tres metros cincuenta) en el resto de la parcela.

166.4 Condiciones complementarias de la edificación.

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

La planta baja, excepto en los casos de planta única para uso de almacén, tendrá una altura libre interior no superior a 4,50 mts (cuatro coma cincuenta), ni inferior a 2,50 mts (dos coma cincuenta).

Se autoriza la disposición de sótano-semisótano, de una planta máximo. El semisótano no emergerá más de 1,00 mt. (un metro) sobre la rasante oficial o aparente.

Los vuelos y cuerpos volados de la edificación no podrán superar el 70% de la longitud de la fachada, se situarán con carácter general a una altura mínima de 3,00 mts (tres), en todos los puntos respecto a la rasante oficial.

La longitud del vuelo será como máximo 0,60 mts (cero coma sesenta) en calles de sección igual o mayor a 8,00 mts (ocho). Para calles de inferior sección hasta 6,00 mts (seis), el vuelo máximo será de 0,40 mts. (cero coma cuarenta). Para secciones de calle inferiores, se prohíben todos los vuelos. Como limitación general, los vuelos nunca superarán el ancho de la acera menos veinte centímetros.

En la fachada posterior, a patio de parcela, los vuelos y retranqueos serán libres, siempre referidos a la 1ª banda edificable.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles.

Las cubiertas de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores a 24,5º (45%) y los materiales de acabado habrán de ser tejas en tonos ocres o rojos y curvas. Las edificaciones auxiliares del interior de parcela podrán disponer de placas de fibrocemento o similar no reflectantes, salvo que su visión exterior no pueda ser utilizada en cuyo caso se tratarán como cubrición de edificio residencial.



Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

Art 167 ZONA EN EDIFICACIÓN AISLADA.

Se califica así la zona de Suelo Urbano de extensión con predominio del uso residencial de edificios unifamiliares aislados-adosados, de 1-2 plantas.

167.1 "NIVEL I"

Predominio de la edificación aislada sobre la adosada.

167.2 "NIVEL II"

Predominio de la edificación adosada sobre la aislada.

167.3 Condiciones de uso.

167.3.1 Uso principal.

- Residencial en edificios unifamiliares aislados-adosados.

167.3.2 Usos Complementarios.

- Residencial en edificios de vivienda colectiva o multifamiliares.
- Actividades agrícolas-ganaderas, entendiéndose como tal el uso de cuadras, corrales, vaquerías, pajares o almacenes siempre que su escala pueda considerarse familiar. Se atenderá a lo definido como "corrales domésticos" en el Anexo del Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas.
- Garaje aparcamiento. Se admite de forma genérica, siendo "optativa" la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda. En el caso de actividades agrícolas, deberá preverse una zona para la guarda y estancia de maquinaria agrícola.
- Industria y almacenes. Se admite solamente, en su clase de taller doméstico y con una densidad máxima de 200 w/m², y nivel sonoro medido en los espacios contiguos, de 50 dba en horas de trabajo y nulo a partir de las 9 de la noche, permitiéndose su adosamiento a edificios residenciales.
- Comercial y oficinas.
- Residencial colectiva y hostelero
- Dotacional, se permite en todas sus clases, sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.

167.3.3 Usos prohibidos.

- Todos los restantes, y de forma específica los calificados como Insalubres y/o Peligrosos.

167.4 Sistemas de ordenación de las edificaciones.

El sistema de Ordenación será de:

- NIVEL I: Edificación de composición libre.

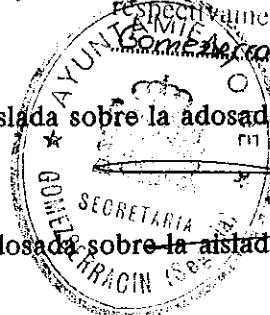
- NIVEL II: Edificación de composición libre, con predominio del desarrollo lineal.

167.5 Parámetros Urbanísticos:

Alineación oficial: Es la definida en los Planos de Ordenación, para las calles nuevas o reformadas, o la existente en las calles consolidadas por la edificación, y constituye la posición obligada del cerramiento de parcela.

- NIVEL I: Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de 250 m². ligada a cada vivienda.
- NIVEL II: Se autoriza la segregación o reparcelación de fincas respetando una parcela mínima de 150 m². ligada a cada vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicialmente y provisionalmente por el pleno de esta Corporación, respectivamente por el pleno de esta Corporación.



EL SECRETARIO,

[Signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar la nueva redacción dada al art. 167.5 por la modificación puntual aprobada definitivamente el 14 Febrero 1997.



NOTA: VER ANEXO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que forman las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas oficialmente y provisionalmente en sesiones de fechas 10...

- La ocupación de la parcela por la edificación no superará:
 - NIVEL I: el 60% (sesenta por ciento) de la superficie neta total.
 - NIVEL II: el 80% (ochenta por ciento) de la superficie neta total.
- La edificabilidad neta asignada a cada parcela edificable será de 1,00 m²/m². La superficie construida edificable podrá desarrollarse en las dos plantas máximas permitidas y en el "aprovechamiento bajo cubierta".

Se autoriza la disposición de sótano-semisótano, de una planta máximo. El semisótano no emergerá más de 1,00 mt.(un metro) sobre la rasante oficial o aparente.

- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,00 mts (siete).
- Los retranqueos mínimos serán de 4,00 mts del fondo y, de existir, de 2,00 mts de cualquier lateral o frente.

167.6 Condiciones complementarias de la edificación.

Además de los aspectos contemplados en las condiciones generales de las edificaciones, se establecen las siguientes condiciones complementarias para la zona:

La planta baja, excepto en los casos de planta única para uso de almacén, tendrá una altura libre interior no superior a 4,00 mts (cuatro), ni inferior a 2,50 mts (dos coma cincuenta). La cota de la rasante será la denominada "aparente", referenciada con el punto en que se edifica en la parcela, cota no inferior ni superior a 1,00 metro con respecto a la rasante oficial.

No existirán vuelos sobre la alineación oficial, siendo admisible cualquier composición en el interior de parcela.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en todas sus variantes posibles.

Las cubiertas de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores a 24,5º (45%) y los materiales de acabado habrán de ser tejas rojas y curvas. Las edificaciones no residenciales acomodarán su acabado de cubierta a materiales equiparables estéticamente a la teja curva, y sus paramentos exteriores no podrán ser de ladrillo visto o en pintura blanca o encaladas.

167.7 Medianerías

En todo caso de edificaciones entre medianeras, aisladas con testeros visibles desde la vía pública deberán tratarse estas, cuándo queden al descubierto de otras edificaciones, con los materiales propios de fachada, recibiendo el mismo tratamiento que en las fachadas principales.



CAPITULO III.
SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Plan parcial y proyecto de urbanización aprobados
inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento de fecha 8 de
Febrero de 1995 y 12 de Mayo de 1995
respectivamente por esta Corporación.
GomezSerracin 22 Mayo de 1995

Art 168 DEFINICIÓN:

Las Normas que se redactan contemplan como suelo apto para urbanizar un sector destinado al desarrollo industrial o de transformados agropecuarios y forestales de la zona.

Tiene una característica fundamental, el suelo es de titularidad municipal, en su mayoría.

Se desarrollará este suelo a través de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Hasta tanto no se hayan aprobado estos, el suelo apto para ser urbanizado, se regirá por las Normas que se establezcan para el suelo no urbanizable.

Por tanto, con las salvedades a que dé lugar lo indicado en el párrafo anterior, no se concederán licencias municipales de edificación hasta tanto no se hayan aprobado los correspondientes Plan Parcial y Proyectos de Urbanización y se hayan ejecutado, o se ejecuten simultáneamente las correspondientes obras de urbanización; se hayan efectuado al Municipio las cesiones a que hace referencia el artículo 20 de la Ley del Suelo y se hayan establecido las garantías que fijen las Normas.

Art 169 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD:

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo apto para urbanizar, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los derechos y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

Art 170 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS:

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar estarán obligados a:

170.1 Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso al Órgano Urbanístico actuante:

170.1.1 La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y terrenos precisos para la instalación de los restantes servicios públicos.

170.1.2 El quince por ciento (15%) del aprovechamiento medio del sector donde se encuentran los terrenos. Este porcentaje podrá variar en el sentido que lo haga la Normativa General vigente en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

170.2 Costear la urbanización en los términos expresados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

170.3 Costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye su actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población más cercanos, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimientos de aguas, alcantarillado, saneamiento, depuradoras y cualquier otro servicio necesario, para que el suelo de la actuación urbanística quede debidamente enlazado con la estructura del municipio, en el caso de que por su proximidad se utilice la infraestructura del mismo.

170.4 Conservar y mantener la urbanización ejecutada, incluidas las conexiones exteriores necesarias, constituyendo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, como consecuencia de la transformación del sistema de actuación, Junta de Compensación.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización se regirá por sus Estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística, en especial el Capítulo IV del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística.

170.5 Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

170.6 Presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de 4 años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, y urbanizar en los plazos que marque el propio Plan Parcial del Sector.

Art 171 SISTEMAS DE ACTUACIÓN:

El sistema de actuación para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales de iniciativa privada será el de COMPENSACION O DE COOPERACION.

El sistema de actuación habitual, dada la titularidad del suelo, será el de COOPERACIÓN.

Art 172 SUELO INDUSTRIAL: PLAN PARCIAL "DEHESA BOYAL".

172.1 LIMITACIONES:

- 172.1.1 Edificabilidad bruta: 1,50 m²/m².
- 172.1.2 Ocupación máxima : 65 %
- 172.1.3 Parcela mínima : 500 m².
- 172.1.4 Altura máxima : Tres plantas.
- 172.1.5 Retranqueos:

De carácter general:

- Alineación a calle principal: 5,00 m.
- Alineación a calle de reparto: 4,00 m.

En parcelas de fachada superior a 20 mts.:

- Laterales: 3,00 m.
- Separación a otros edificios: 6,00 m.
- El resto de las limitaciones se definirán por el Plan Parcial.

172.2 USOS PERMITIDOS:

172.2.1 Industria: Las autorizadas por la Ley 5/1993 de Actividades Clasificadas y el Decreto 159/1994, Reglamento de la Ley de Actividades Clasificadas. Cumplirán las Normas de Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

172.2.2 Hostelero y/o Hotelero: Se definirá en el Plan Parcial las posibles ubicaciones de estos usos y las condiciones específicas de protección.

172.2.3 Oficinas: Las incorporadas a la actividad industrial.

172.2.4 Centros sanitarios.

172.2.5 Aparcamientos.

172.2.6 Agropecuarios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así como los que siguen en número de 26 formán parte de los que integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicialmente por el pleno de esta Corporación, y urbanizar en los plazos que marque el respectivamente por el pleno de esta Corporación.

GOMEZSERRACIN a 11 de Enero de 1996

EL SECRETARIO



parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero de 1992 y 16 de Enero de 1992, respectivamente por el pleno de esta Corporación Local, artículo 94.3.5 LS/1992, de 1992.

172.3 AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO:

172.3.1 Se considerará una única Área de Reparto, artículo 94.3.5 LS/1992, independientemente de las fases de ejecución que el Plan Parcial proponga.

172.3.2 Los usos previstos, en su ubicación física, serán determinados por el Plan Parcial; y los coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo serán:

- 172.3.2.1 Uso Industrial y/o agropecuario (Uso Característico): 100
- 172.3.2.2 Uso Hostelero y/o Hotelero y/o Comercial exclusivo : 100
- 172.3.2.3 Dotacional público : 00

Los usos comerciales y/o servicios incluidos en actividades industriales y/o agropecuaria tendrán el coeficiente del uso principal.

El reparto del aprovechamiento lucrativo se realizará de forma sensiblemente uniforme entre los usos diferenciados.

De la evaluación efectuada, en base porcentual, se obtiene el siguiente cuadro:

USO	% Superf. (m²s.)	% Edif. (m²t.)	Coef. (u.c.)	% Edif.correg. m²t.uc.	APROVECHAMIENTO TIPO
Dot.PRIVADAS	9	12,33	1,30	16,03	98,22 100 <u>0,9822 m²t.uc./m²s.</u>
INDUSTRIAL	60	82,19	1,00	82,19	
Dot.PUBLICAS	4	5,48	0	0	
S.LOCALES	22	---	---	---	
S.GENERALES	5	---	---	---	
TOTALES	100	100	---	98,22	

- % Superf. : Porcentaje del total de superficie por usos.
- % Edif. : Porcentaje de la edificabilidad lucrativa por usos.
- % Edif. Corregida : Porcentaje de la edificabilidad por los coeficientes por usos.

Admitiéndose variaciones del $\pm 10\%$ en estos valores en los cálculos detallados del Plan Parcial.



100-
 LIGENCIA: Para hacer constar que el presente, así
 como los que siguen, número de 26 formán
 parte de la que integran las Normas Subsidiarias de
 Planeamiento Municipal, habiendo sido aprobadas
 inicial y provisionalmente en sesiones de fechas 10
 de Enero 1996 y
 respectivamente por el pleno de esta Corporación.
 Gomezserracin a 11 de Enero de 1996
 EL SECRETARIO

CAPITULO IV.
SUELO NO URBANIZABLE.

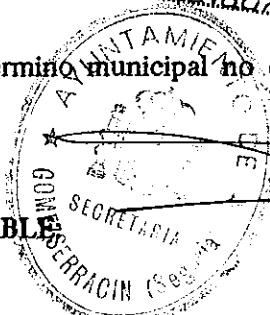
Art 173 DEFINICIÓN.

Comprende el resto del suelo del Término municipal no englobado en el Límite del Suelo Urbano, y del Suelo Apto para Urbanizar.

Art 174 TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE

174.1 Suelo NO Urbanizable, COMÚN.

174.2 Suelo NO Urbanizable de PROTECCIÓN ESPECIAL.



Para hacer constar que el presente, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento, han sido aprobadas inicialmente y provisionalmente en sesiones de fechas 10 de Enero de 1996 y

respectivamente por el pleno de esta Corporación. Gómezserracín a 11 de Enero de 1996.

EL SECRETARIO
J. P. Ferrnaga

Art 175 SUELO NO URBANIZABLE. COMÚN.

175.1 Limitaciones:

En estos terrenos y sin perjuicio de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

175.1.1 No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas el Ministerio de Agricultura o Organismo equivalente de la Comunidad Autónoma, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 44 del Reglamento de Gestión, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

175.1.2 En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos común no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de los dispuesto en la Legislación Agraria, que para el municipio de Gomezserracín, según Decreto 76/84 de 16 de Agosto de la Comunidad de Castilla y León, queda establecido:

- 175.1.2.1 En Regadío: 2 Has.
- 175.1.2.2 En Secano: 6 Has.

En caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran u originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.

Los cerramientos de parcela, si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra local o material enfoscado y pintado, hasta una altura no mayor de 0,80 mts., y en todo caso, no serán de altura superior a 2,00 mts. y en los frentes de caminos se retranquearán 4,00 mts, y 6,00 mts en los caminos comarcales del eje del mismo.

175.1.3 Los usos compatibles serán los siguientes:

- 175.1.3.1 Actividades extractivas.
- 175.1.3.2 Vertederos de residuos sólidos.
- 175.1.3.3 Depósitos al aire libre.
- 175.1.3.4 Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- 175.1.3.5 Actividades culturales, deportivas, recreativas y ocio.
- 175.1.3.6 Acampada controlada.
- 175.1.3.7 Usos ligados a la producción industrial, en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cárnica, etc.).
- 175.1.3.8 Agrícola, ganadera y forestal, incluso instalaciones agropecuarias.

175.1.4 Los usos incompatibles son todos los demás no enunciados.

175.1.5 Instalaciones de utilidad pública.

175.1.5.1 Con la excepción de los usos admitidos y de las instalaciones de obras públicas, las otras actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si tienen las características de instalación o de edificación de utilidad pública o interés social que tenga que situarse en el medio rural.

175.1.5.2 En todos los supuestos deberán de cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población y las condiciones de edificación.

175.1.5.3 En la tramitación de las autorizaciones de la edificación e instalaciones de utilidad pública o interés social deberá observarse lo siguiente:

175.1.5.4 Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

175.1.5.5 En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. Si es el propio Municipio el que efectúa la citada declaración, deberá tramitarse de manera independiente con la obertura de un período de información pública para estos únicos efectos. También deberán de expresarse las razones en que se basa de situar la instalación en cuestión en el medio rural.

175.1.5.6 En la Memoria del Proyecto se deberá de mostrar, expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, así como las condiciones naturales del sector o a los valores paisajísticos, además de la viabilidad del proyecto.

175.1.6 Vertederos de residuos.

Solo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras, produciéndose el vertido por bancadas, que mantengan una relación de 1/2 entre base y altura.

175.2 Posibilidades de edificación:

175.2.1 Condiciones Generales: La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el Medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y, en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de éste estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones existentes.

175.2.2 Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria. Se consideran como tales, las que albergan actividades, usos o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señalan en el Artículo 156 de estas Normas.

Se exceptúan a éstas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose para cada tipo las siguientes:

175.2.2.1 Tipo A: (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima edificable la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de este Planeamiento y cuando la edificación propuesta no supere los 100 m² para edificaciones auxiliares y 2.500 m² para las restantes.

175.2.2.2 Tipo B: (Establos y granjas). Se ajustarán a lo dispuesto en los Artículos 158 y siguientes de estas Normas.

175.2.2.3 Tipo C: (Viveros e invernaderos). La parcela mínima será de 5.000 m² y se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 162 de estas Normas.

175.2.2.4 Tipo D: (Piscifactorias). La parcela mínima será de 20.000 m². y se ajustarán al Artículo 163 de estas Normas.

175.2.3 Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las condiciones de "no formación de núcleo" contenidas en las presentes Ordenanzas.

Arquitecto Redactor: MIGUEL GONZALEZ LORENTE
DILIGENCIA: Para hacer constar la nueva redacción
dada al art. 175.2.4 y 6 por la modificación Fun-
damental aprobada definitivamente el 14 de febrero de 97
en Gómezserracin, 12 de Abril de 1997

175.2.4 Las edificaciones agropecuarias, no residenciales, que se permitan en suelo no urbanizable quedarán **retranqueadas** de los límites de la propiedad a una distancia de **6,00 mts.** (seis) de uno de los linderos laterales, 4,00 mts. (cuatro) del frente y 2,00 mts. (dos) del fondo; pudiendo adosarse a uno de los linderos. Estos retranqueos se medirán perpendicularmente a los linderos y caminos, quedando libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

175.2.5 La edificación tendrá como máximo **una planta y una altura no superior a 6,00 mts** (seis). Se autorizarán hasta tres plantas como máximo cuando se justifiquen como instalaciones públicas o de interés social, y su altura no superará los 10,00 mts (diez).

175.2.6 La ocupación en planta no superará el **25%** (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

175.2.7 Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones.

Art 176 NO FORMACIÓN DE NÚCLEO URBANO:

La garantía de no formación de núcleo de población contenida en el art. 16 de la Ley del Suelo, quedará asegurada de forma que, para poder construir una vivienda en suelo NO URBANIZABLE, habrá de cumplir con las siguientes condiciones:

176.1 Limitaciones:

176.1.1 La edificación tendrá como máximo **dos plantas y una altura no superior a 7,00 mts.** (siete)

176.1.2 Las **cubiertas** de las edificaciones deberán ser del tipo inclinadas, no presentar pendientes superiores a **24,5º (45%)** y los materiales de acabado habrán de ser tejas rojas y curvas. Las edificaciones no residenciales acomodarán su acabado de cubierta a materiales equiparables estéticamente a la teja curva, y sus paramentos exteriores no podrán ser de ladrillo visto o en pintura blanca o encaladas.

176.1.3 Las edificaciones quedarán **retranqueadas** de los límites de la propiedad a una distancia superior en todos los casos a **6,00 mts.** (seis) medidos perpendicularmente a los linderos y caminos. Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

176.2 Imposiciones:

Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento podrá conectarse a la red pública o resolverse mediante fosas sépticas, en todo caso siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones.

176.3 Edificación de viviendas aisladas :

176.3.1 En el interior de una banda de 50 m.:

Que rodea al núcleo urbano definido por este Planeamiento, podrá autorizarse viviendas aisladas sobre parcelas mínimas de **900 m²** (novecientos).

La ocupación en planta no superará el **15%** (quince) de la superficie del terreno.

176.3.2 En el resto del suelo No Urbanizable:

Podrán autorizarse viviendas aisladas sobre parcelas de superficie igual o superior a la **unidad mínima de cultivo**, manteniendo una distancia mínima entre edificaciones residenciales de **150,00 mts.** (ciento cincuenta) y una ocupación máxima del **2 %**.

DILIGENCIA DEL Sr. MIGUEL GONZALEZ LLORENTE, como los que siendo el número de 26, forman parte de las que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de GOMEZSERRACIN, inicial y provisionalmente en sesión de fechas 10 de Enero 1996, y

Art 177 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Se considera de protección especial los siguientes suelos, ratificados por el pleno de esta Corporación, 11 de Enero de 1996.

177.1 De Interés Ecológico y Paisajístico.

177.2 De Protección de Infraestructuras.

Art 178 SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERÉS ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO.

178.1 Definición:

Comprende todos los terrenos municipales que por sus condiciones naturales han sido detectados en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y han quedado reflejados en el plano de Calificación de Suelo a escala 1 / 5.000.

178.2 Características:

Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del Municipio.

178.3 Medidas de Protección:

178.3.1 Se mantendrán las explotaciones agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.

178.3.2 Se prohíbe la tala de especies autóctonas y la repoblación con otras especies vegetales.

178.3.3 No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno.

178.3.4 Se prohíbe asimismo efectuar obras de infraestructura, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimientos de tierras.

Art 179 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

179.1 Definición:

Comprende todos aquellos terrenos municipales integrantes y colindantes a los distintos tipos de infraestructuras y cauces naturales existentes en el Término Municipal que deben ser protegidos en base a:

179.1.1 Previsiones de ampliación de la infraestructura.

179.1.2 Aplicación de distinta Normativa y Reglamentos de tipo general encaminados a la protección de la población circundante respecto a la propia infraestructura o cauce natural.

179.2 Características:

Son terrenos susceptibles de distintos tipos de protección dependiendo de la infraestructura de que se trate.

179.2.1 Infraestructura vial.

179.2.2 Abastecimiento de agua.

179.2.3 Saneamiento.

179.2.4 Abastecimiento y suministro eléctrico.

179.2.5 Otras infraestructuras.

179.2.6 Cauces de agua naturales o artificiales.



179.3 Medidas de Protección:

De manera genérica, las medidas de protección irán encaminadas a la aplicación de las distintas normativas y reglamentos existentes y la actualidad tanto de la Administración Central, Autonómica o Provincial creando las zonas de servidumbres que dicha normativa y/o los Organismos gestores de los que depende la realización de la infraestructura estipulen.

Art 180 USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

180.1 En las áreas calificadas como Suelo NO Urbanizable de Protección Especial sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial.

180.2 Se prohíbe cualquier construcción, excepto los refugios de montaña, para excursionistas, pastores y para el posible uso forestal, y de los "bordes" para el uso agropecuario.

DILIGENCIA: Para constar que el presente, así como los planos, se han visto y aprobado por el Ayuntamiento de Gomezserracin, en su sesión de fecha 10 de Enero de 1996, y se han acordado las medidas de protección y uso del suelo que se describen en el presente plano de esta Corporación.

Enm. 1996

Gomezserracin a 11 de Enero de 1996

EL SECRETARIO.

M.º Fernandez



Para hacer constar que el presente, así como los anteriores, forman parte de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Gomezserracin, aprobadas en sesiones de fechas 10 de Mayo de 1976 y 11 de Enero de 1996, respectivamente por el pleno de esta Corporación.

TITULO SÉPTIMO NORMATIVA SECTORIAL.

CAPITULO I.

Art 181 DEFINICIÓN.

A continuación se expone la actual Normativa Sectorial de Obligado Cumplimiento, que incide más directamente en el Municipio de Gomezserracin.

Art 182 SUELO AFECTADO POR LA LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS.

182.1 Legislación específica:

- 182.1.1 Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de julio.
- 182.1.2 Reglamento General de Carreteras. R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre.
- 182.1.3 Ley de Carreteras de Castilla y León. Ley 2/1.990.

182.2 Zonas afectadas.

182.2.1 Zonas de dominio público.

Los terrenos ocupados por la carretera, arcenes, cunetas y aristas exteriores de la explanación, más una franja de 3 metros de anchura a ambos lados de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

182.2.2 Zona de servidumbre.

Dos franjas a ambos lados de la carretera y con una anchura de 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

182.2.3 Zona de afección.

Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados anteriormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de 50 metros en las carreteras de las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

182.2.4 Líneas de edificación.

Situadas al margen de la zonificación anterior, se ubica en carreteras de la red nacional a 25 metros de la arista exterior de la calzada y a 18 metros en el resto de las carreteras. No obstante pueden reducirse excepcionalmente las distancias anteriormente citadas, previo informe favorable del MOPT, siempre y cuando queden garantizadas la ordenación de las márgenes de las carreteras y el control de sus accesos.

182.3 Usos:

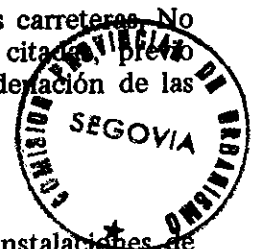
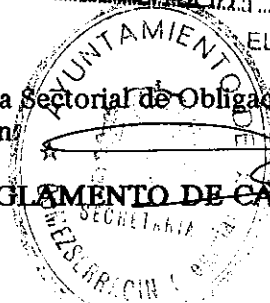
182.3.1 En la zona de dominio público se permiten edificaciones e instalaciones de acuerdo con el artículo 16.3 de la Ley del Suelo; permitiéndose así mismo cultivos que no quiten la visibilidad. Prohibiéndose la implantación de árboles.

182.3.2 En la zona de servidumbre, se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la Licencia previa del organismo Administrativo del que dependa la carretera. Se prohíbe la publicidad.

182.3.3 En la zona de afección se permiten determinados usos, previa autorización del Órgano Administrativo de quién dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. Se prohíbe la publicidad permitiéndose los trabajos agrícolas.

182.3.4 "El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero sí realizar las de mera conservación".

182.3.5 La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.



Art 183 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

183.1 Legislación específica:

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

183.2 Zonas afectadas:

183.2.1 Bosques, árboles y masas de arbolado. Se deben situar a una distancia de la línea de:

1,5 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 2 metros.

183.2.2 Edificaciones. Sobre puntos accesibles a las personas:

3,3 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 5 metros.

183.2.3 Sobre puntos no accesibles a las personas:

3,3 + U (KV) / 100 metros; con un mínimo de 4 metros.

Art 184 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN SOBRE DEFENSA DEL PAISAJE, DE LA FLORA Y DE LA FAUNA.

184.1 Legislación específica:

- 184.1.1 Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957.
- 184.1.2 Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1.962 de 22 de Febrero.
- 184.1.3 Ley de Espacios Naturales, 15/1.975 de 2 de mayo.
- 184.1.4 Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos. Real Decreto 2676/1.977, de 4 de Marzo.
- 184.1.5 Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. Ley 8/1.991 de 10 de mayo.

184.2 Zonas afectadas:

184.2.1 Por la Ley y Reglamento de Montes: podrán ser declarados de utilidad pública los montes públicos en que concurren alguno de los supuestos siguientes:

- 184.2.1.1 Que estén emplazados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas.
- 184.2.1.2 Que en su estado actual o repoblados, actúen como reguladores eficaces, en las grandes alteraciones, del régimen de aguas de lluvia.
- 184.2.1.3 Que eviten desplazamientos de tierras con rocas, sujeten o afirmen los suelos sueltos, protejan: poblados, cultivos, canalizaciones o vías de comunicación.
- 184.2.1.4 Que consistan en masas de árboles o terrenos forestales que dadas sus condiciones de situación en el área sea preciso conservar o repoblar, por su importancia económica y física ambiental.

184.2.2 Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, se establecen las medidas de protección y tramitación para declarar:

- 184.2.2.1 Reservas integrales de interés científico;
- 184.2.2.2 Parques nacionales;
- 184.2.2.3 Parajes naturales de interés nacional;
- 184.2.2.4 Parques naturales.

Art 185 SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

185.1 Legislación específica:

- Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de Diciembre de 1944.
- Decreto 1.256/1.969 de 6 de Junio.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

185.2 Definición:

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

185.3 Naturaleza:

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

185.4 Tipos de vías pecuarias:

- 185.4.1 Cañadas: son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- 185.4.2 Cordeles: cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.
- 185.4.3 Veredas: son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

185.5 Desafectación:

Será de aplicación el art. 10, Ley 3/1995.

185.6 Modificaciones de trazado:

Será de aplicación los art. 11, 12 y 13 Ley 3/1995.

185.7 Ocupaciones temporales y Aprovechamientos sobrantes:

Será de aplicación los art. 14 y 15 Ley 3/1995.

185.8 Usos compatibles:

- Los usos tradicionales en armonía con el tránsito ganadero.
- Las comunicaciones rurales, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, y otros vehículos motorizados previa autorización de la Comunidad Autónoma.
- Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

185.9 Usos complementarios:

- El paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.
- También serán de aplicación los apartados 2 y 3 del art. 17 de la Ley 3/1995.



Art 186 PROTECCIÓN A LA POLUCIÓN DE LAS AGUAS

186.1 Abastecimiento público y privado y medidas de protección.

Toda instalación que entre dentro de las nocivas o insalubres y que, por su emplazamiento pueda representar peligro de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público, no podrá autorizarse, a no ser que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

186.2 Protección de aguas en relación a vertidos.

Cualquier explotación considerada como nociva, no podrá verter aguas si no está dotada de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos que eliminen todos los elementos nocivos de sus aguas residuales.

186.3 Estaciones depuradoras o fosas sépticas.

Todas las condiciones a cumplir por tales instalaciones cumplirán con lo especificado por las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISO de 1974, y en, Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido según Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de Mayo de 1974.

En el caso de que el vertido ya depurado se emplee para riego, se cumplimentará con lo señalado por la Comisión Central de Saneamiento, B.O.E. de 10 de mayo de 1968.

Art 187 PROTECCIÓN DE LA RIQUEZA PISCÍCOLA.

La protección de la riqueza piscícola se centrará en el control de los vertidos a los ríos y a tal efecto se tendrán en cuenta la Ley de Pesca Fluvial de 24 de febrero de 1.642 (artículo 6), Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de Agosto de 1.960 y Orden de Presidencia del gobierno de 20 de Marzo de 1.962.

Art 188 SUELO AFECTADO POR LEGISLACIÓN DE AGUAS Y CAUCES PÚBLICOS.

188.1 Legislación específica:

188.1.1 Ley de Aguas, 29/1.985 de 2 de agosto.

188.1.2 Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril.

188.2 Bienes que integran el dominio público hidráulico:

188.2.1 Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

188.2.2 Los lechos de los lagos y lagunas y las de los embalses superficiales en cauces públicos.

188.2.3 Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos, artículo 2 de la Ley de Aguas.



188.3 De los cauces, riberas y márgenes.

188.3.1 Álveo o cauce de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

188.3.2 Riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

188.3.2.1 A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

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

188.4 Administración pública del agua.

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 13, 14, 15 y 16 de la Ley de Aguas. Correspondiendo al organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Duero, el ejercicio de las funciones que la Ley y el Reglamento le confieren.

Art 189 NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

189.1 Legislación específica:

189.1.1 Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y, en especial, artículos 41.3 *in fine*, 43 y 44.

189.1.2 Decreto 37/1.985, de 11 de abril, sobre Normativa de Excavaciones Arqueológicas y Paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

189.1.3 Decreto 58/1.994, 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.

189.2 Criterios de intervención:

189.2.1 Yacimientos arqueológicos catalogados:

Cualquier tipo de obra o movimiento del terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localizan yacimientos arqueológicos documentados y catalogados (ver relación en Anexo) deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Segovia, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

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



189.2.2 Actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:
(En general, y fuera de los puntos catalogados)

189.2.2.1 *Apertura de caminos y viales:* Carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.

189.2.2.2 *Movimientos de tierra de cualquier tipo:* Minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

189.2.2.3 *Grandes rotulaciones:* Repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

189.2.2.4 En general, cualquier tipo de obra que se lleve a cabo en *el entorno de un elemento incoado o declarado Bien de Interés Cultural*, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

189.2.2.5 Descubrimientos incluidos en la categoría de *hallazgo casual de elemento de interés arqueológico*, tal como se contempla en la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español, artículo 41.3, En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al servicio Territorial de Educación y Cultura.

Por el Equipo Redactor.

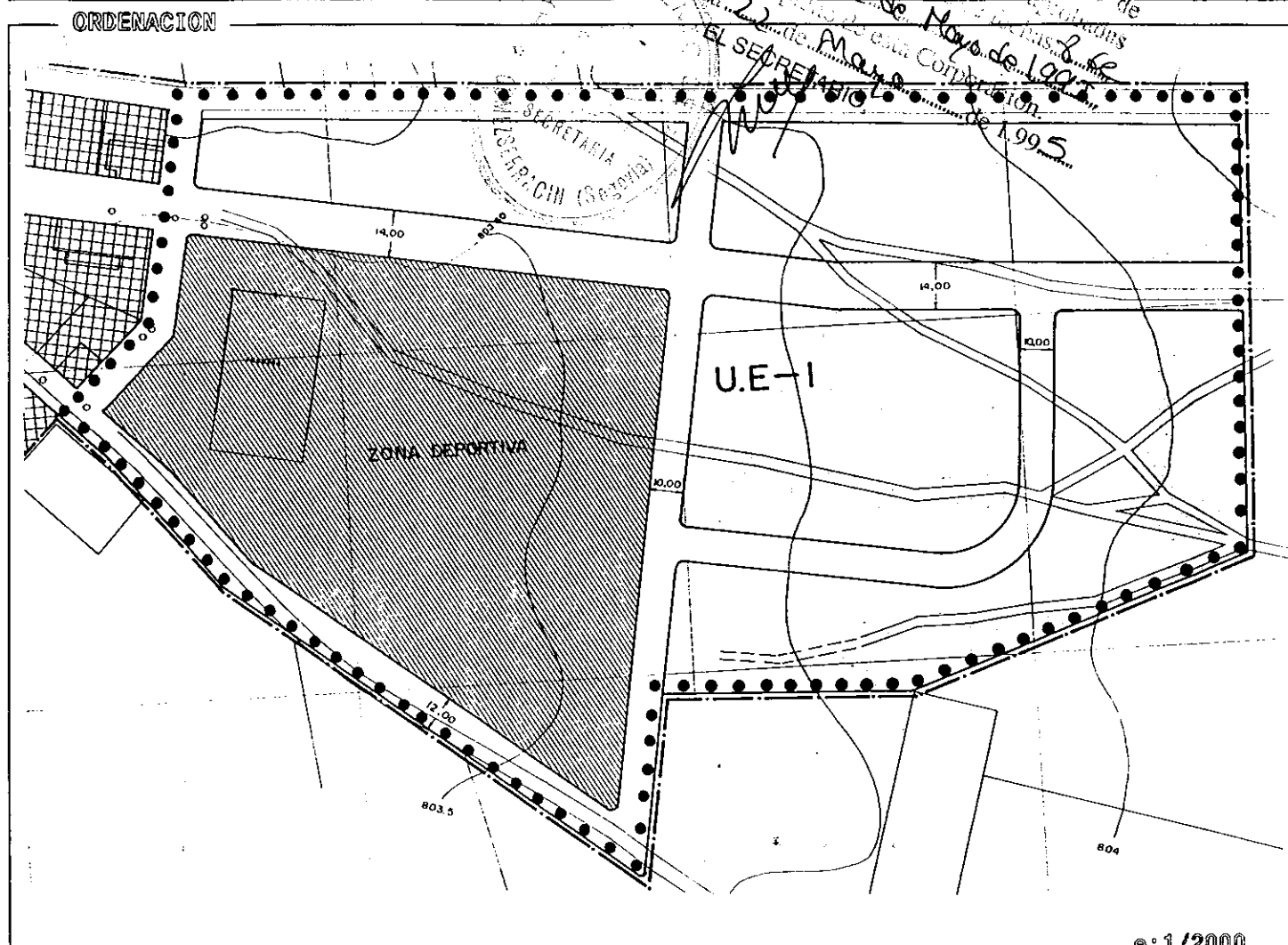
Fdo.: D. Miguel González Llorente.
ARQUITECTO.



FICHA URBANISTICA

Unidad de Ejecución nº **01**

TIPO DE SUELO URBANO	DENOMINACIÓN "EL FRONTÓN"	ORDENANZA RESIDENCIAL/EDIFICACIÓN ABIERTA-NIVEL I
-------------------------	------------------------------	--



SUPERFICIES

Superficie Total.....58.810.m²
 Cesiones (≥ 14%).....8.233.m²
 Sistemas Generales.....15.440.m²
 Equipamiento Comunitario..17.150.m²

DESARROLLO

Figura de Planeamiento.....ESTUDIO DE DETALLE
 Titularidad del Suelo.....MUNICIPAL
 Figura de Gestión.....PROYECTO DE PARCELACION
 Iniciativa.....PUBLICA

IMPOSICIONES

Urbanización.....Art.33.2 TRLS
 Completar servicios Urbanísticos.

Nº viviendas/Ha.....40 viv

OBJETIVOS

Reordenación parcelaria.
 Convertir fincas en solares.
 Determinación de alineaciones y rasantes.
 Disponer de suelo público urbanizable.

OBSERVACIONES

Propietario Único, el municipio.
 Superficies de carácter indicativo; E. de D. con medición detallada.
 Cálculo de aprovechamiento sobre S/Total.

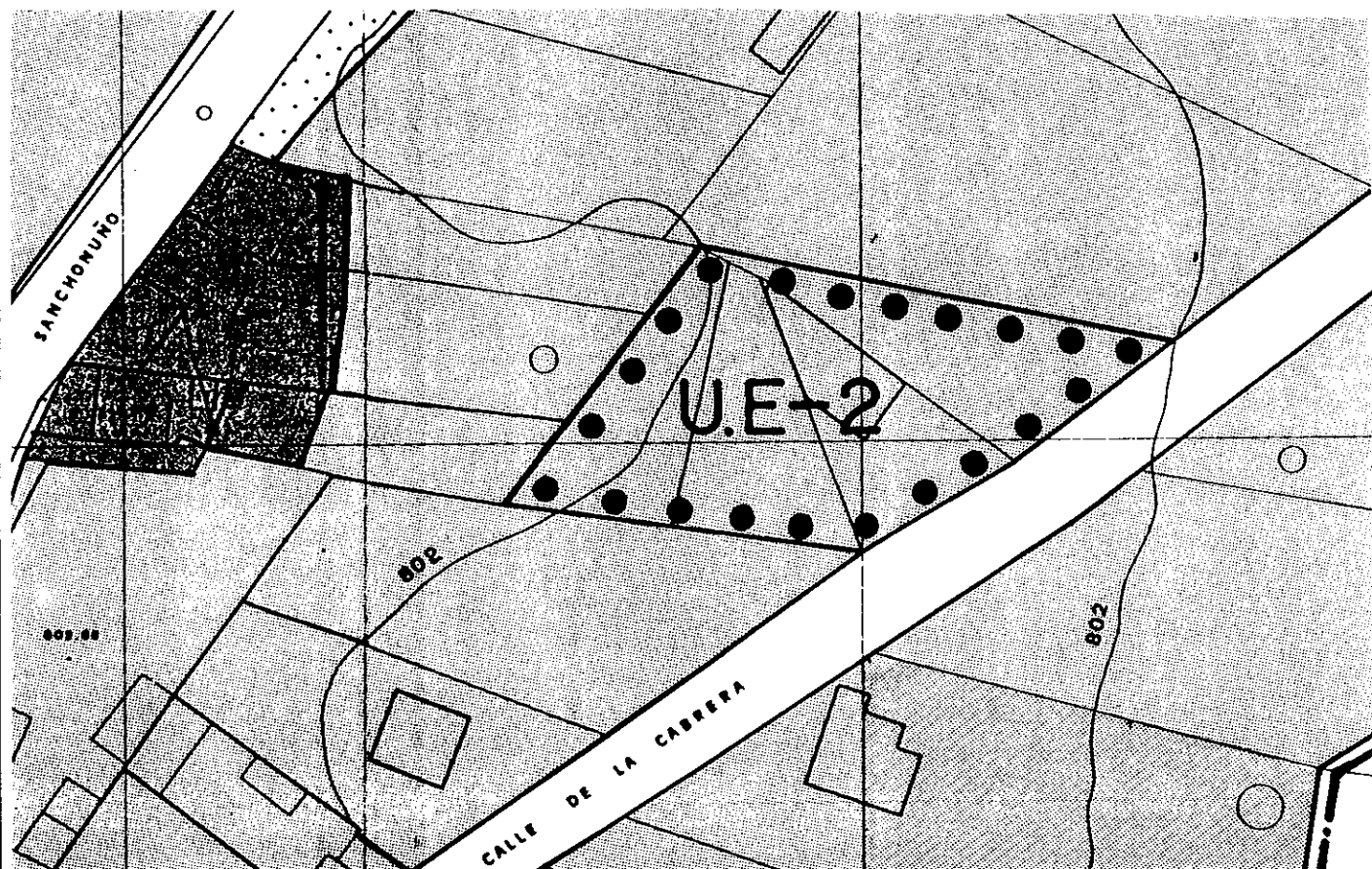


FICHA URBANISTICA

Unidad de Ejecución nº **02**

TIPO DE SUELO URBANO	DENOMINACIÓN " LA CARRERA "	ORDENANZA RESIDENCIAL/EDIFICACIÓN ABIERTA-NIVEL I
-------------------------	--------------------------------	--

ORDENACION



e:1/1000

SUPERFICIES

Superficie Total.....2.190.m²
 CesionesNO PRECISAS
 Sistemas Generales.....NO HAY

DESARROLLO

Figura de Planeamiento..... ESTUDIO DE DETALLE
 Sistema de Actuación.....COMPENSACIÓN
 Figura de Gestión.....PROYECTO DE COMPENSACIÓN
 Iniciativa.....PRIVADA

IMPOSICIONES

Urbanización.....Art.33.2 TRLS
 Completar servicios urbanísticos

OBJETIVOS

Reordenación parcelaria.
 Convertir fincas en solares
 Equidistribución de cargas y beneficios.



OBSERVACIONES

Superficies de carácter indicativo; N. de F. con medición detallada.
 Cálculo de aprovechamiento sobre S/Total.

Unidad de Ejecución nº 03

ORDENACION



DESARROLLO

Figura de Planeamiento.....	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de Actuación.....	COMPENSACIÓN
Figura de Gestión.....	PROYECTO DE COMPENSACIÓN
Iniciativa.....	PRIVADA

OBJETIVOS

Reordenación parcelaria.
Convertir fincas en solares.
Determinación alineaciones y rasantes.



Superficies de carácter indicativo; E. de D. con medición detallada.
Cálculo de aprovechamiento sobre S/Total.

Arquitecto Redactor : MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

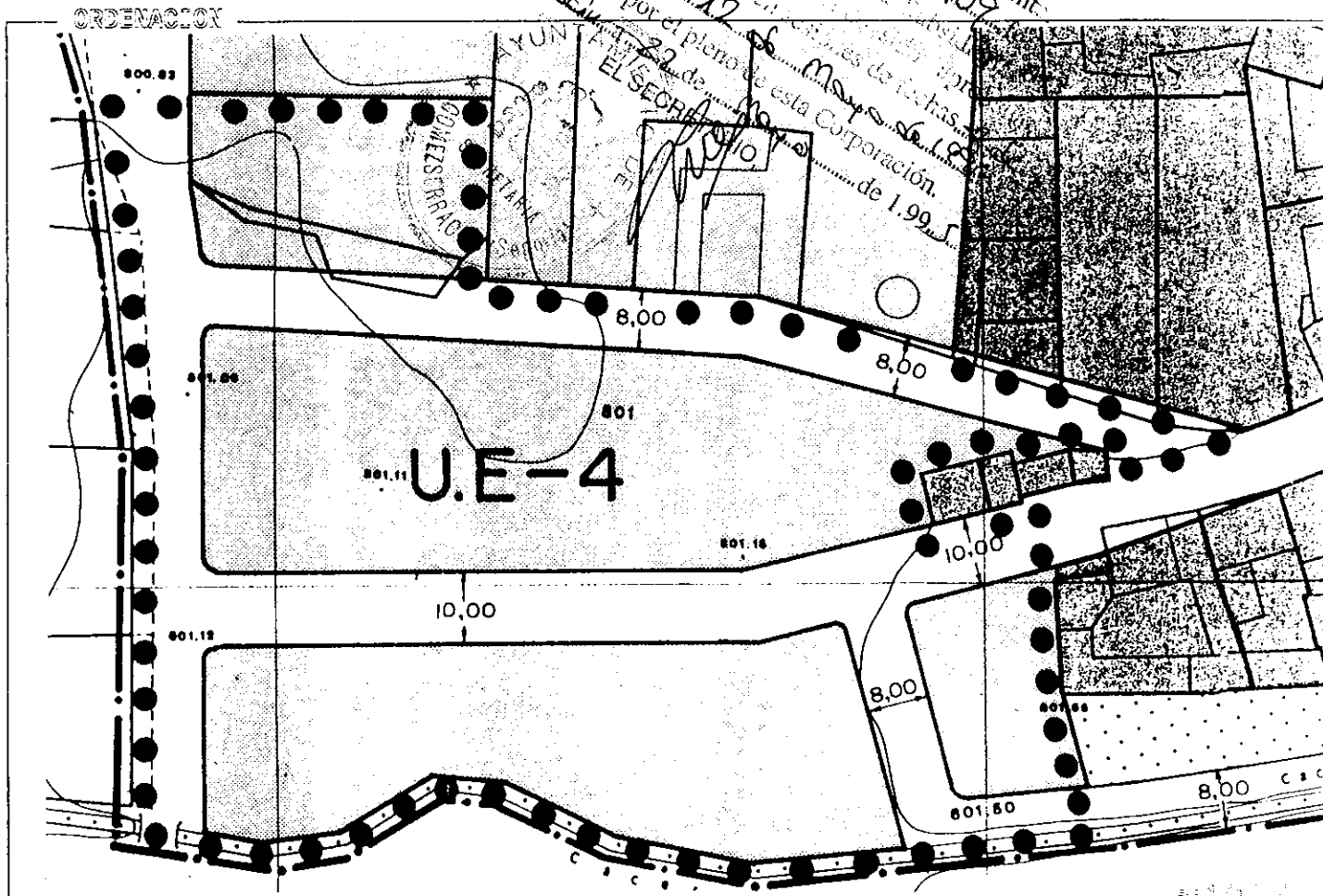
FICHA URBANISTICA

Unidad de Ejecución nº **04**

TIPO DE SUELO
URBANO

DENOMINACIÓN
" LA CACERA

ORDENANZA
RESIDENCIAL/EDIFICACIÓN ABIERTA-NIVEL I



SUPERFICIES

Superficie Total.....11.830.m²
Cesiones (≥ 14%).....1.656.m²
Sistemas Generales.....3.870.m²

DESARROLLO

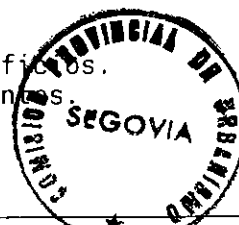
Figura de Planeamiento.....ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de Actuación.....COOPERACIÓN
Figura de Gestión.....PROYECTO DE REPARCELACION
Iniciativa.....PUBLICA

IMPOSICIONES

Cesiones.....PREVIO URBANIZACIÓN
Urbanización.....Art.33.2 TRLS
Completar servicios Urbanísticos.
Cesión Sistemas Generales.
Adecuación de cacera pública.
Nº viviendas/Ha.....40 viv

OBJETIVOS

Reordenación parcelaria.
Equidistribución de cargas y beneficios.
Determinación alineaciones y rasantes.
Convertir fincas en solares.



OBSERVACIONES

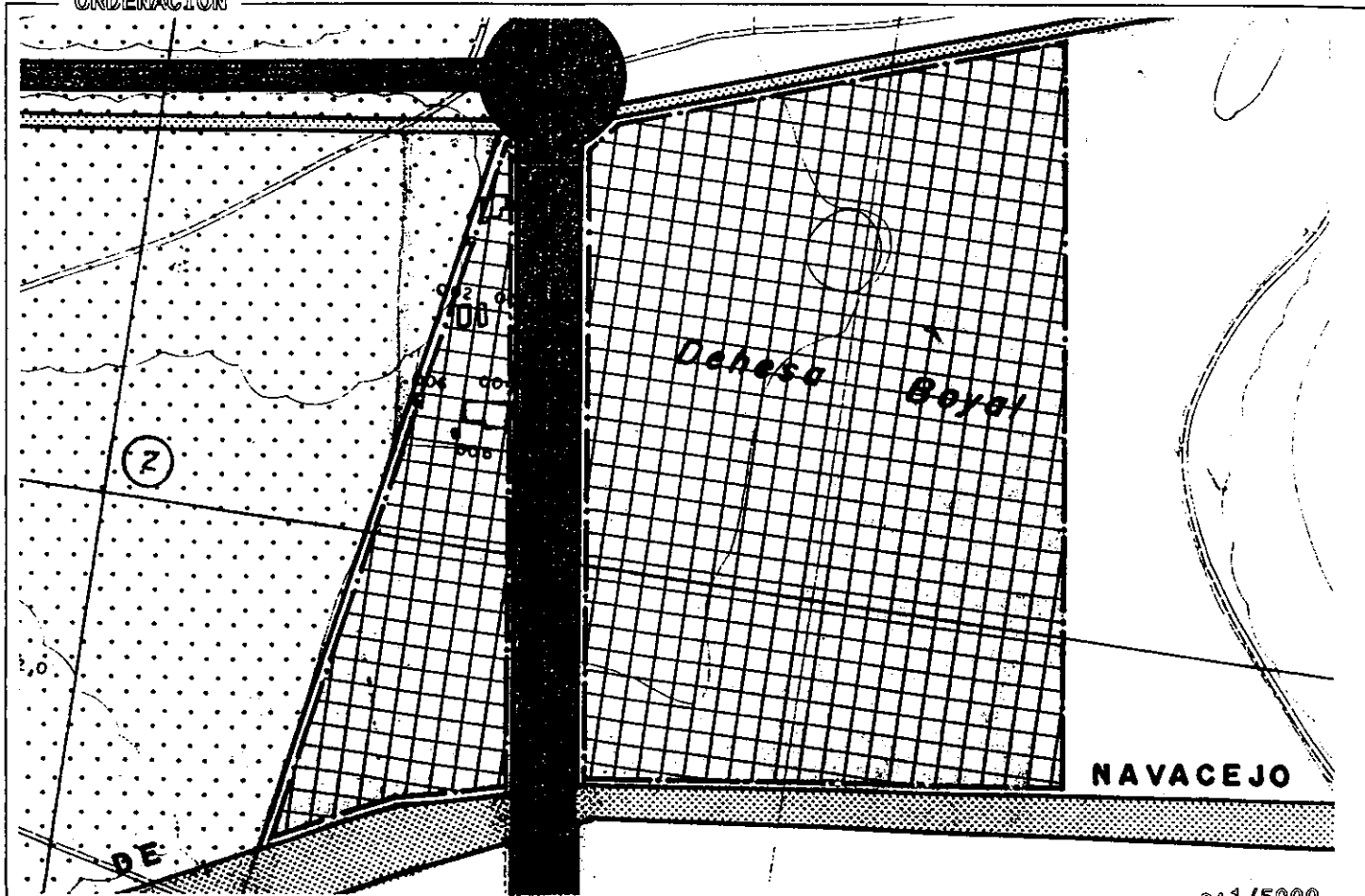
Superficies de carácter indicativo; E. de D. con medición detallada.
Cálculo de aprovechamiento sobre S/Total.
Titularidad del suelo, mayoritariamente municipal.

FICHA URBANISTICA

Plan Parcial nº **A-1**

TIPO DE SUELO	DENOMINACION	USO PRINCIPAL
APTO PARA URBANIZAR	" DEHESA BOYAL "	INDUSTRIAL

ORDENACION



e:1/5000

SUPERFICIES

Superficie Total.....210.000.m²
 Cesiones.....S/Anexo-R.P.
 Sistemas Generales.....S/P.Parcial.

DESARROLLO

Sistema de Actuación..... COOPERACIÓN
 Figura de Gestión.....PROYECTO DE.REPARCELACIÓN
 Iniciativa.....PÚBLICA

LIMITACIONES

Nº máximo industrias/ha.....25.ud
 Parcela mínima.....500.m²
 Ocupación máxima.....65.%.
 Edificabilidad.....1,5m²/m²
 Altura máxima.....TRES PLANTAS
 Retranqueos.....SI

IMPOSICIONES

Cesiones.....PREVIO URBANIZACIÓN
 Tramitación de la Delimitación de U.de E.
 Entidad Urbanística Cooperadora de Conservación
 Dotaciones inmediatas a Ctra. de Segovia.
 Sistema de depuración de aguas autónomo.
 Franja protección de 45 m.Margen derecha CL-601.

OBJETIVOS

Dotación de suelo industrial para nuevas industrias y traslado de existentes

OBSERVACIONES

Superficies de carácter indicativo; Plan Parcial con medición detallada.
 Cálculo de aprovechamientos sobre S/total.
 Titularidad del suelo, mayoritariamente pública.



Arquitecto Redactor : MIGUEL GONZALEZ LLORENTE

OBRAS QUE CONSTITUYEN ALTERACIÓN DE CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

CONSTRUCCIONES ADOSADAS	EN PERÍMETRO FINCA EN FACHADAS EN INTERIORES EN CUBIERTAS EN PATIOS	20.10.66/5.11.69 6.10.65/16.2.68 1.2.59/28.2.69 1.2.67 9.2.65/28.1.66/20.3.69
ESTRUCTURAS	DEMOLICIONES PARCIALES RECONSTRUCCIONES MUROS PILARES VIGAS ENTREPLANTAS HUECOS	21.10.67/20.11.74 21.10.67 3.5.67/17.1.69 3.7.65/21.10.67 25.3.68/12.6.69 28.4.58/25.3.66 12.6.58/21.10.67/17.2.68/27.4.68 /11.11.68/15.11.69/23.4.73
INSTALACIONES	EN GENERAL ASEOS COCINAS CHIMENEAS RADIADORES CÁMARAS FRIGORÍFICAS MONTACARGAS CASETAS MOTORES BANCADAS FOSOS	19.1.85 13.2.59/22.2.65 3.5.67/28.12.68 28.1.66/17.6.69 25.3.68 5.7.68 17.6.69 3.5.67 23.3.66 23.3.66
DISTRIBUCIONES	FUNCIÓN EN GENERAL SUBDIVISIÓN APARTAMENTOS PUERTAS TABIQUERIA	4.7.58/3.5.67/20.12.67/23.4.73/ 18.6.73/16.10.74 1.2.58/18.11.69 5.11.69/26.4.66/23.4.73 17.4.58/4.7.58/13.2.59/21.10.67/ 15.3.68/31.5.68/25.6.79
FACHADAS	CARPINTERÍA EXTERIOR ESCAPARATES CORNISAS	24.5.68 2.11.68/23.4.73/26.2.74 25.3.68
ACABADOS	SUSTITUCIÓN MATERIALES PAVIMENTOS FALSOS TECHOS JARDINES	21.10.67 20.12.67 17.4.58/20.6.58/13.2.68/20.10.69 24.10.68

Las STS de este cuadro se han tomado de la Circular de mayo de 1.986 del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

