

# AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DEL MONTE BURGOS

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Volumen II:

Normativa Urbanística Particular

Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos

Documento para Aprobación Definitiva  
Septiembre 2012



**Teresa Cardiel Meruelo, arquitecta.**  
Avda Cardenal Herrera Oria, 275. 1ºD. 28035, MADRID.  
Tlf/Fax: 654.97.43.01/91.373.48.73  
[www.detaller.es](http://www.detaller.es) [arquitectos@detaller.es](mailto:arquitectos@detaller.es)



## INDICE DEL DOCUMENTO

### VOLUMEN I.

#### MEMORIA VINCULANTE. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

|                                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ▪ <b>MEMORIA VINCULANTE</b>                                                    | <i>Página</i> |
| <b>TITULO 1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</b>                                    |               |
| 1.1 Introducción                                                               | 1             |
| 1.2 Análisis y diagnóstico                                                     | 2             |
| <b>TITULO 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b>                          |               |
| 2.1. Criterios y objetivos de planeamiento                                     | 15            |
| 2.2 Dimensionamiento de la ordenación                                          | 19            |
| 2.3 Descripción de la ordenación. Clasificación del suelo                      | 20            |
| 2.4 Descripción y justificación de la propuesta de gestión                     | 25            |
| <b>TITULO 3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA</b>             | <b>27</b>     |
| <b>TITULO 4: MEDIDAS RELATIVAS A EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE</b> | <b>29</b>     |
| <b>TITULO 5 TRAMITACIÓN Y RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA</b>              | <b>35</b>     |
| ▪ <b>NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL</b>                                         |               |
| <b>TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>                                       |               |
| 1.1. Objeto                                                                    | 37            |
| 1.2. Ámbito                                                                    | 37            |
| 1.3. Vigencia y revisión                                                       | 37            |
| 1.4. Modificación                                                              | 38            |
| 1.5. Efectos                                                                   | 39            |
| 1.6. Contenido documental                                                      | 40            |
| 1.7. Normas de interpretación                                                  | 40            |

## **TITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO**

|               |                                                     |    |
|---------------|-----------------------------------------------------|----|
| CAPITULO 2.1. | CLASIFICACIÓN DEL SUELO                             | 41 |
| CAPITULO 2.2. | RÉGIMEN DEL SUELO URBANO                            |    |
| 2.2.1.        | Definición                                          | 41 |
| 2.2.2.        | Derechos en suelo urbano consolidado                | 41 |
| 2.2.3.        | Deberes en suelo urbano consolidado                 | 42 |
| 2.2.4.        | Derechos en suelo urbano no consolidado             | 43 |
| 2.2.5.        | Deberes en suelo urbano no consolidado              | 43 |
| CAPITULO 2.3  | DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES URBANISTICAS | 44 |
| CAPITULO 2.4. | RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO                           |    |
| 2.4.1.        | Definición                                          | 45 |
| 2.4.2.        | Derechos en suelo rústico                           | 45 |
| 2.4.3.        | Deberes y limitaciones en suelo rústico             | 46 |
| CAPITULO 2.5. | RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES                   |    |
| 2.5.1.        | Definición                                          | 46 |
| 2.5.2.        | Obtención                                           | 47 |

## **TITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, DE LOS USOS Y DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS**

|               |                                         |  |
|---------------|-----------------------------------------|--|
| CAPITULO 3.1. | CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN |  |
|---------------|-----------------------------------------|--|

|                                   |                                                 |    |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|----|
| ÍNDICE DE TÉRMINOS (Definiciones) |                                                 | 49 |
| 3.1.1.                            | Objeto y contenido                              | 51 |
| 3.1.2.                            | Definiciones de las parcelas                    | 51 |
| 3.1.3.                            | Definiciones de la posición de la edificación   | 53 |
| 3.1.4.                            | Definiciones de ocupación de la parcela         | 54 |
| 3.1.5.                            | Definiciones sobre la altura de la edificación  | 55 |
| 3.1.6.                            | Patios                                          | 59 |
| 3.1.7.                            | Salientes, Vuelos y Anuncios                    | 60 |
| 3.1.8.                            | Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento | 62 |

## CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| <i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>                      | 65 |
| 3.2.1. Regulación de usos                      | 67 |
| 3.2.2. Tipos de usos                           | 67 |
| 3.2.3. Estándares funcionales                  | 68 |
| 3.2.4. Seguridad, accesibilidad y cerramientos | 68 |
| 3.2.5. Usos y alturas mínimas por plantas      | 70 |
| 3.2.6. Construcciones provisionales            | 72 |
| 3.2.7. Condiciones de aparcamiento             | 72 |

## CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| <i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>                                   | 73 |
| 3.3.1. Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones    | 75 |
| 3.3.2. Condiciones de habitabilidad para el uso residencial | 76 |
| 3.3.3. Iluminación, ventilación e instalaciones             | 77 |
| 3.3.4. Normativa Técnica                                    | 78 |

## **TITULO 4. REGULACIÓN TRANSITORIA DE EDIFICIOS Y USOS NO LEGALIZADOS, DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y/O FUERA DE ORDENACIÓN**

|                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM                         | 79 |
| CAPITULO 4.2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO                 | 79 |
| 4.2.1. Grados de calificación de “disconformidad con el planeamiento”                                                | 79 |
| 4.2.2. Norma Transitoria para usos, construcciones e instalaciones legalizados pero disconformes con el planeamiento | 80 |
| CAPITULO 4.3. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO                 | 81 |
| CAPITULO 4.4. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES “FUERA DE ORDENACIÓN”                                             | 81 |

|                  |                                                                                    |    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>TITULO 5.</b> | <b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>                                       |    |
| CAPITULO 5.1.    | GENERALIDADES                                                                      |    |
| 5.1.1.           | Finalidad                                                                          | 83 |
| 5.1.2.           | Grado de urbanización                                                              | 83 |
| CAPITULO 5.2.    | CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA                                       |    |
| 5.2.1.           | Clasificación de la red viaria                                                     | 83 |
| 5.2.2.           | Condiciones de trazado                                                             | 84 |
| 5.2.3.           | Pavimentación y encintado                                                          | 85 |
| CAPITULO 5.3.    | CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA                      |    |
| 5.3.1.           | Dotación                                                                           | 87 |
| 5.3.2.           | Distribución                                                                       | 87 |
| 5.3.3.           | Hidrantes                                                                          | 87 |
| CAPITULO 5.4.    | CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES |    |
| 5.4.1.           | Condiciones generales                                                              | 88 |
| 5.4.2.           | Diseño de redes subterráneas                                                       | 89 |
| CAPITULO 5.5.    | CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA             |    |
| 5.5.1.           | Redes áreas existentes                                                             | 90 |
| 5.5.2.           | Redes y acometidas de nuevo trazado                                                | 90 |
| CAPITULO 5.6.    | ALUMBRADO PUBLICO                                                                  |    |
| 5.6.1.           | Requerimientos luminotécnicos                                                      | 91 |
| 5.6.2.           | Características de los puntos de luz                                               | 91 |
| 5.6.3.           | Características de la red                                                          | 92 |
| 5.6.4.           | Condiciones particulares                                                           | 92 |
| CAPITULO 5.7.    | CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA                                   | 93 |
| CAPITULO 5.8.    | CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE                                       |    |
| 5.8.1.           | Residuos gaseosos                                                                  | 93 |
| 5.8.2.           | Residuos sólidos                                                                   | 93 |
| 5.8.3.           | Prevención de la contaminación de las aguas                                        | 93 |
| 5.8.4.           | Prevención de la contaminación acústica (Ley 5/2009 Ruido).                        | 95 |

## **VOLUMEN II.**

### **NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR.**

#### **CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.**

|                     |                                                                    |            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITULO 6.</b>    | <b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO</b>                    |            |
| <b>CAPITULO 6.1</b> | <b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>                                     | <b>97</b>  |
| 6.1.1               | Usos Predominantes                                                 | 97         |
| 6.1.2               | Regulación de los usos compatibles y prohibidos                    | 98         |
| <b>CAPITULO 6.2</b> | <b>ORDENANZAS</b>                                                  | <b>109</b> |
| 6.2.1               | Ordenanza CT: Casco Tradicional                                    | 111        |
| 6.2.2               | Ordenanza UN: Residencial Unifamiliar                              | 119        |
| 6.2.3               | Ordenanza EQ: Equipamientos                                        | 124        |
| 6.2.4               | Ordenanza LUP: Espacio Libre de Uso Público                        | 126        |
| <b>CAPITULO 6.3</b> | <b>CONDICIONES ESTETICAS. PROTECCIÓN PATRIMONIO</b>                | <b>129</b> |
| 6.3.1               | Actuación singular                                                 | 129        |
| 6.3.2               | Condiciones estéticas y de protección generales                    | 129        |
| <b>CAPITULO 6.4</b> | <b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO<br/>NO CONSOLIDADO</b> | <b>133</b> |

|                  |                                                                                                    |     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>TITULO 7.</b> | <b>NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO</b>                                                      |     |
| CAPITULO 7.1     | CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO                                                                       | 135 |
| CAPITULO 7.2     | CONDICIONES DE ACTUACION                                                                           | 139 |
| 7.2.1            | Prevención de la parcelación urbanística, protección del dominio público y condiciones de vallado. | 139 |
| 7.2.2            | Actuaciones aisladas de Edif.. e impl. de instalaciones                                            | 140 |
| CAPITULO 7.3     | CONDICIONES DE LOS USOS                                                                            | 143 |
| 7.3.1            | Usos excepcionales en suelo rústico                                                                | 143 |
| 7.3.2            | Separación de usos ganaderos intensivos                                                            | 144 |
| 7.3.3            | Limitaciones al tráfico rodado                                                                     | 144 |
| 7.3.4            | Regímenes de autorización de usos excepcionales                                                    | 144 |
| CAPITULO 7.4     | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN                                                                      | 147 |
| 7.4.1            | Definición de núcleo de población                                                                  | 147 |
| 7.4.2            | Condiciones de Edif.. por categ. de usos permitidos                                                | 147 |
| 7.4.3            | Condiciones de infraestructura y vertidos                                                          | 152 |
| <b>TITULO 8.</b> | <b>DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b>                                             |     |
| CAPITULO 8.1     | DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS                                                              | 153 |
| 8.1.1.           | Instrumentos de desarrollo. Tramitación.                                                           | 153 |
| 8.1.2.           | Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y tipos de obras                                    | 154 |
| 8.1.3.           | Control y disciplina urbanística                                                                   | 160 |
| 8.1.4            | Gestión Urbanística                                                                                | 166 |

|                     |                                                                                                    |            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TITULO 9.</b>    | <b>CATALOGO DE INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</b>                                                |            |
| <b>CAPITULO 9.1</b> | <b>OBJETIVOS DE LA CATALOGACION</b>                                                                | <b>173</b> |
| 9.1.1               | Objeto del Catálogo                                                                                | 173        |
| 9.1.2               | Normativa sectorial aplicable                                                                      | 174        |
| 9.1.3               | Efectos de la Catalogación                                                                         | 176        |
| 9.1.4               | Ayudas a la conservación                                                                           | 177        |
| <b>CAPITULO 9.2</b> | <b>GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACION,<br/>NORMAS DE PROTECCION.</b>                  | <b>178</b> |
| 9.2.1               | Grado de Protección Integral                                                                       | 178        |
| 9.2.2               | Grado de Protección Ambiental                                                                      | 180        |
| <b>CAPITULO 9.3</b> | <b>FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS</b>                                                  | <b>181</b> |
| <br>                |                                                                                                    |            |
| <b>ANEXO I</b>      | <b>LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE</b>                                                             | <b>217</b> |
| <b>ANEXO II</b>     | <b>FORMULARIOS OFICIALES RED NATURA 2000<br/>LIC ES4170083 “RIBERAS DEL RIO DUERO Y AFLUENTES”</b> | <b>231</b> |
| <b>ANEXO III</b>    | <b>CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS</b>                                                         | <b>241</b> |
| <b>ANEXO IV</b>     | <b>FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO<br/>NO CONSOLIDADO</b>                                       | <b>247</b> |
| <br>                |                                                                                                    |            |
| <b>CD:</b>          | <b>DOCUMENTO COMPLETO EN FORMATO DIGITAL PDF</b>                                                   |            |

### VOLUMEN I:

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| • Cuadro de superficies por clases y categorías de suelo | 19 |
| • Esquema de medición de altura máxima                   | 58 |
| • Esquema de cómputo de superficie edificada             | 64 |

### VOLUMEN II:

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| • Cuadro de compatibilidad de usos                      | 99      |
| • Condiciones volumen alturas y vuelos en ordenanza CT  | 116     |
| • Cuadro resumen de ordenanza CT                        | 117-118 |
| • Cuadro resumen de ordenanza UN                        | 123     |
| • Cuadro resumen de ordenanza EQ                        | 125     |
| • Cuadro resumen de ordenanza LUP                       | 127     |
| • Cuadro resumen de regulación de usos en suelo rústico | 145     |
| • Fichas de elementos catalogados                       | 181-215 |
| • Formularios RED NATURA                                | 231-239 |
| • Fichas de sectores en suelo urbano no consolidado     | 248     |

|               |                                                         |                 |
|---------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>PO-1</b>   | <b>Clasificación del Suelo del Término Municipal</b>    | Escala 1:10.000 |
| <b>PO-2.1</b> | <b>Ordenación, Gestión y Catálogo (zona norte)</b>      | Escala 1:1.000  |
| <b>PO-2.2</b> | <b>Ordenación, Gestión y Catálogo (zona sur)</b>        | Escala 1:1.000  |
| <b>PO-2.3</b> | <b>Ordenación, Gestión y Catálogo (núcleo completo)</b> | Escala 1:1.500  |



## NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

### TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas (NUM) de San Juan del Monte, delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500, se rige para su desarrollo por tres tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Condiciones de uso     | (capítulo 6.1) |
| Condiciones de volumen | (capítulo 6.2) |
| Condiciones estéticas  | (capítulo 6.3) |

#### CAPÍTULO 6.1 CONDICIONES DE LOS USOS

##### 6.1.1 USOS PREDOMINANTES

A continuación, se establecen ocho clases de usos predominantes en Suelo Urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de categorías.

1. Residencial Unifamiliar
2. Alojamiento Comunitario
3. Terciario
  - a) despachos profesionales
  - b) comercio minorista
  - c) hotel
  - d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
  - e) oficinas
  - f) servicios en general
  - g) servicio de combustible (gasolineras)
4. Productivo
  - a) *talleres artesanos*, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m<sup>2</sup> construidos.
  - b) *almacenes*, destinados a almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final.
  - c) *industria* no englobada en los apartados anteriores.

Serán actividades “limpias” que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

**5. Dotacional**

- a) educativo
- b) deportivo
- c) administrativo-asistencial
- d) recreativo-sociocultural

**6. Espacios libres y zonas verdes****7. Infraestructuras****8. Almacén Agrícola**

Por su parte en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500 se asigna a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso Predominante y Tipología Característica.

**6.1.2 REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

A continuación se establece la regulación de los usos compatibles y prohibidos correspondientes a cada uno de los usos predominantes asignados por las NUM a cada manzana o zona de la misma del Suelo Urbano.

Se incluye a continuación un **cuadro resumen**, desarrollado extensamente en las hojas que le siguen. Los pasos para consultar el cuadro son los siguientes:

- 1.- Elegir en la primera columna el **"USO PREDOMINANTE "** correspondiente a la ordenanza de aplicación sobre la parcela
- 2.- Desplazándose hacia la derecha se consulta el grado de compatibilidad con respecto al resto de los usos que aparecen en la cabecera de la tabla (compatible sin limitaciones, compatible con limitaciones, prohibido).

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

| USO PREDOMINANTE               | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR | ALOJAMIENTO COMUNITARIO                  | TERCIARIO                                                        | PRODUCTIVO                       | DOTACIONAL                                    | ESPACIOS LIBRES           | INFRAESTRUCTURAS | ALMACEN AGRICOLA |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b> | -                       | <b>CL</b>                                | <b>C</b> DP/OFI/SER/<br>BAR/COM<br><b>CL</b> H<br><b>P</b> DISCO | <b>CL</b> TA/ALM/IND             | <b>C</b>                                      | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | <b>CL</b>        |
| <b>ALOJAMIENTO COMUNITARIO</b> | <b>CL</b>               | --                                       | <b>C</b> DP<br><b>CL</b> OFI/SER/BAR/COM<br><b>P</b> DISCO       | <b>CL</b> TA/ALM/IND             | <b>C</b>                                      | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | <b>P</b>         |
| <b>TERCIARIO</b>               | <b>CL</b>               | <b>P</b>                                 | <b>P</b> COM > 500 m <sup>2</sup> -                              | <b>CL</b> TA/ALM/IND             | <b>C</b>                                      | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | <b>P</b>         |
| <b>PRODUCTIVO</b>              | <b>CL</b>               | <b>P</b>                                 | <b>CL</b> DP/OFI/COM/BAR<br>DISCO/GASOLIN<br><b>P</b> H/SER      | -                                | <b>C</b><br>(excepto educativo)               | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | <b>C</b>         |
| <b>DOTACIONAL</b>              | <b>C</b>                | <b>P</b><br>(excep.residen.<br>ancianos) | <b>CL</b> DP/OFI/SER/COM/<br><b>CL</b> BAR<br><b>P</b> H/ DISCO  | <b>CL</b> TA<br><b>P</b> ALM/IND | -                                             | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | <b>P</b>         |
| <b>ESPACIOS LIBRES</b>         | <b>P</b>                | <b>P</b>                                 | <b>P</b>                                                         | <b>P</b>                         | <b>P</b><br>(excepto depor. y<br>socio-cult.) | -                         | <b>C</b>         | <b>P</b>         |
| <b>INFRAESTRUCTURA</b>         | <b>P</b>                | <b>P</b>                                 | <b>P</b><br>(excep.vinculado)                                    | <b>P</b><br>(excep.vinculado)    | <b>P</b><br>(excep.vinculado)                 | <b>P</b><br>(excep.vincu) | -                | <b>P</b>         |
| <b>ALMACEN AGRICOLA</b>        | <b>CL</b>               | <b>P</b>                                 | <b>P</b>                                                         | <b>CL</b> TA/ALM/IND             | <b>P</b>                                      | <b>C</b>                  | <b>C</b>         | -                |

**C** USO COMPATIBLE SIN LIMITACIONES  
**CL** USO COMPATIBLE CON LIMITACIONES  
**P** USO PROHIBIDO

DP Despachos profesionales  
 OFI Oficinas  
 BAR Bar, restaurante y cafetería  
 H Hotel

COM Comercio  
 DISCO Discoteca  
 GASOLIN Gasolinera

TA Talleres Artesanos  
 ALM Almacenes  
 IND Industria



## 1. Uso Predominante RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El Uso Residencial Unifamiliar es aquél en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Se define como Bifamiliar cuando el mismo acceso sirve a dos alojamientos familiares.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario en la categoría de Hostelería (bar, cafetería y restaurante) y categoría de Comercio Minorista, Despacho Profesional, Oficinas y Servicios en General; Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de Discoteca.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Alojamiento Comunitario, Productivo y Terciario en la categoría de Hotel:**

Requieren licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

#### **Almacenes agrícolas.**

No se permite el uso de Almacén Agrícola en el ámbito de la Ordenanza CT. En el resto, se prohíbe la estabulación de animales.

## 2. Uso Predominante ALOJAMIENTO COMUNITARIO

El Uso de Alojamiento Comunitario es aquel de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Terciario, en la categoría de Despacho Profesional; Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de discoteca; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Residencial Unifamiliar:**

Para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

#### **Terciario**, en las categorías de **Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general:**

Solo en planta baja y sótano vinculado con un máximo de 200 m<sup>2</sup> por parcela.

#### **Terciario**, en la categoría de **Hostelería:**

Serán admisibles sólo en planta baja y sótano vinculado los usos de bar, cafetería y restaurante.

#### **Productivo:**

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

### 3. Uso Predominante Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las siguientes categorías (algunas con limitaciones particulares):

- a) despachos profesionales
- b) comercio minorista
- c) hotel
- d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
- e) oficinas
- f) servicios en general
- g) servicio de combustible (gasolineras)

#### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Infraestructuras.

#### USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario de Comercio Minorista de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie; Almacenes Agrícolas.

#### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

##### **Residencial Unifamiliar:**

Una sola vivienda para residencia del personal de vigilancia o mantenimiento.

##### **Productivo**

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

##### **Servicio de combustible (gasolineras):**

Únicamente en parcelas que disten más de 300 metros de parcelas con uso residencial asignado, y previa autorización administrativa correspondiente. En tal caso, se admite el Uso Terciario, en la categoría de Comercio Minorista, con ocupación máxima de 100 m<sup>2</sup> y el Uso Productivo de Talleres para reparación de automóviles, sin limitación de superficie.

#### 4. Uso Predominante PRODUCTIVO

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades tanto de obtención y transformación de materias primas como de fabricación de productos semielaborados o elaborados; al almacenamiento de los mismos y a la reparación de útiles, maquinaria y automóviles.

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres artesanos, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m<sup>2</sup> construidos.
- b) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final)
- c) industria (actividades productivas no englobadas en lo anterior).

Serán actividades “limpias” que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable.

##### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional (excepto Educativo); Infraestructuras; Almacenes agrícolas.

##### USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario en las categorías de Hotel y Servicios en general; Dotacional Educativo.

##### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

###### **Residencial Unifamiliar:**

Sólo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento de la instalación con un máximo de una vivienda por actividad, previa justificación de la necesidad.

###### **Terciario, en la categoría de Despacho Profesional, Oficinas y Comercio Minorista:**

Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m<sup>2</sup> por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie ni de localización.

###### **Terciario, en la categoría de Hostelería:**

Serán admisibles los usos de discoteca, bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela, incluso en edificio exclusivo.

###### **Terciario, en la categoría de Servicio de Combustible:**

Prevía autorización administrativa correspondiente.

## 5. Uso Predominante DOTACIONAL

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o semipúblico y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, cines, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, edificios público-administrativos, etc.

Incluye las siguientes categorías:

- a) educativo
- b) deportivo
- c) administrativo-asistencial
- d) recreativo-sociocultural.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar; Espacios Libres y Zonas Verdes; Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario (excepto residencia de ancianos); Productivo Industrial y de Almacenes; Terciario de Hotel y Discoteca; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Terciario**, en la categoría de **Despacho Profesional**:

Permitido únicamente en plantas baja y primera con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

#### **Terciario**, en las categorías de **Comercio Minorista, Oficinas y Servicios en general**:

Solo en planta baja y sótano vinculado, con un máximo de 60 m<sup>2</sup> por parcela.

#### **Terciario**, en la categoría de **Hostelería**:

Serán admisibles los usos de bar, cafetería y restaurante, con un máximo de una instalación hostelera por parcela.

#### **Productivo**, en la categoría de **Talleres Artesanos**:

Con un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.

## 6. Uso Predominante ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Corresponde a todos aquellos espacios públicos no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose tratamientos del suelo diversos, y cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras.

### USOS PROHIBIDOS:

Productivo; Residencial Unifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional Educativo y Administrativo-Asistencial; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Dotacional Deportivo:**

Se permite una ocupación del 100% para instalaciones descubiertas.

#### **Dotacional Recreativo-Sociocultural:**

Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos de música, escenarios abiertos, etc. con altura máxima de una planta y sin superar el 10% de ocupación ni 100 m<sup>2</sup> construidos. Serán igualmente admisibles las instalaciones descubiertas y no permanentes.

## 7. Uso Predominante INFRAESTRUCTURAS

Comprende los espacios destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de las instalaciones de servicios públicos, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y de telefonía, transportes por carretera, etc.

Con carácter general, el uso de INFRAESTRUCTURAS tendrá la consideración de uso compatible sin limitaciones respecto a cualquier uso predominante, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial específica, siempre que se garanticen las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso supongan peligro o molestias para los vecinos.

### USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno

### USOS PROHIBIDOS:

Productivo excepto de mantenimiento propio; Residencial Unifamiliar; Alojamiento Comunitario; Terciario excepto comercio vinculado; Dotacional excepto en las condiciones expuestas a continuación; Almacenes agrícolas.

### USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

#### **Terciario**, en la categoría de **Comercio Minorista**:

Únicamente para servicio vinculado al uso predominante, sólo en planta baja y con un máximo de 60 m<sup>2</sup> por parcela.

#### **Productivo**, en la categoría de **Talleres**:

Únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

#### **Dotacional**:

Únicamente para servicio de atención al personal o a la clientela del uso predominante y en ningún caso se permite el Educativo.

**8. Uso Predominante ALMACEN AGRICOLA**

Comprende los espacios y edificaciones destinadas a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola. Dentro del suelo urbano se prohíbe expresamente la coexistencia de ganado.

**USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:**

Infraestructuras; Espacios Libres.

**USOS PROHIBIDOS:**

Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional.

**USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:****Residencial Unifamiliar:**

Siempre con accesos independientes para la vivienda y el almacén.

**Productivo:**

Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido, vertidos generados o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona.

## **CAPITULO 6.2 ORDENANZAS**

---

En la serie de Planos nº 2 de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1.000 y 1:1.500 las NUM asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación que regula las Condiciones de Uso y Volumen de los terrenos afectados.



**ORDENANZA Nº 1    Casco Tradicional****CT****1.    AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500 se les asigna el código CT o grafismo correspondiente.

**2.    USO Y TIPOLOGIA**

Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos. El Uso Predominante es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar.

**3.    ALTURA DE LA EDIFICACION****1.    Número máximo de plantas**

Con carácter general será de dos plantas más bajo-cubierta.

**2.    Altura de plantas y altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros.

Aun en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 metros desde la rasante natural del terreno.

La altura libre máxima de la planta baja será de 3,00 metros. La altura libre máxima de las plantas de pisos será de 3,00 metros.

**3.    Sótanos**

Se permite la ejecución de un único nivel de sótano siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 0,80 metros por encima de la rasante de la acera en el punto de medición de altura de la edificación.

**4.    Organización de la cubierta**

La cubierta será siempre inclinada, con pendientes comprendidas entre el 25% (14°) y el 60% (31°). Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores. Deberá emplearse teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocres. Se prohíbe expresamente la cubierta plana y el empleo de uralita, materiales metálicos, placas tipo “sándwich” o similares.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas, chimeneas, cajas de escaleras y, en su caso, cajas de ascensores, que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

Por encima del último forjado horizontal se permite elevar un peto que continúe el plano de fachada a modo de desván tradicional, con altura inferior a 1,20 metros medidos, sobre la cara interior del plano de fachada, entre el plano superior de dicho forjado horizontal y el plano inferior del forjado o tablero inclinado que forma el alero. Incluido dicho peto, la limitación de altura máxima es 7,00 metros al alero.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

Los **huecos de cubierta** podrán ser abuhardillados o planos (incluidos en el plano de cubierta), sin sobrepasar la altura de la cumbrera, se situarán preferentemente sobre los ejes de los huecos de las plantas inferiores y se retranquearán al menos 1,20 m. del plano de fachada y 1,00 m. de los hastiales y medianeras.

El ancho exterior máximo de cada buhardilla será de 1,40 metros, con altura frontal máxima de 1,40 metros desde su arranque de cubierta hasta su dintel y separación mínima de 1,20 metros entre huecos.

El conjunto de frentes de buhardillas y de huecos planos de cada faldón de cubierta no podrá tener un desarrollo lineal en conjunto superior al 50% de la longitud de la línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

En el caso de huecos planos (tipo "velux"), la superficie conjunta de todos los situados en el mismo faldón no será superior al 50% de la superficie de dicho faldón.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):
  - a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2)
  - b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.
2. La Ocupación Máxima de parcela se establece en función del tipo de manzana y de la superficie de parcela:
  - . Manzana Cerrada (formada por construcciones adosadas con fachadas interiores a patios de manzana o de parcela): la ocupación máxima es del 80% con un fondo máximo de 20 metros
  - . Manzana Lineal (formada por construcciones adosadas con fachada a dos calles): la ocupación máxima es del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 metros y del 85% si dicho fondo es mayor. El 15% restante deberá resolverse cumpliendo las condiciones establecidas para patios y, excepcionalmente para las fachadas situadas sobre la Av. del Ayuntamiento, se podrá retranquear frontalmente levantando un cerramiento sobre el lindero que se recomienda sea del tipo "tapia tradicional" según las condiciones del epígrafe 3.2.4.3. de las Normas Generales.

. En cualquier caso, se permite la ocupación total en planta baja. También se autoriza la ocupación total de parcelas catastrales existentes con superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de retranqueos, patios, iluminación y ventilación exigidas para las habitaciones vivideras, incluso cuando el cumplimiento de las mismas suponga una ocupación menor a la establecida en los apartados anteriores.

## 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 50 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente se permitirá segregar parcelas de menor superficie en el caso de que la parcela matriz tenga fachada a dos calles opuestas. Se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

2. El frente mínimo de parcela será 6,00 metros, o el existente si, siendo inferior, estuviese reflejado documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas Normas. Excepcionalmente, en parcelas con frente a dos calles opuestas en las cuales la dimensión de los linderos frontales sea inferior a 6,00 metros, se autoriza la segregación, incluso si resultan parcelas de superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.

## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No se permiten retranqueos frontales, excepto cuando existan en la edificación a sustituir o en el caso de manzanas en las cuales la solución de edificación retranqueada con cerramiento de tapia sobre la alineación sea la tradicional.

Se recomienda adosar la edificación a los linderos laterales. En caso de retranqueo lateral no será inferior a 3,00 metros y deberá cerrarse el frente no edificado mediante vallado del tipo "tapia tradicional" establecido en el epígrafe 3.2.4.3 de las Condiciones Generales.

El retranqueo posterior no es obligatorio, debiendo respetar una distancia mínima de 3 metros cuando exista retranqueo. En cualquier caso deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación exigidas a las habitaciones vivideras.

Excepcionalmente, para casos de parcelas catastrales de poco frente y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicha dimensión en los retranqueos lateral y/o posterior con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil y sin que sea necesaria la autorización expresa del propietario lindero.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano con un tratamiento que al menos será enfoscado y pintado. Se prohíbe expresamente dejar a la vista los materiales de aislamiento.

## 7. CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA LA ORDENANZA CT

Deberán cumplirse las Condiciones Generales Estéticas definidas en el Capítulo 6.3 del presente volumen, complementadas en el ámbito de la ordenanza *Casco Tradicional* con el fin de preservar el carácter rural del municipio y sus características urbanas y edificatorias. Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio o recomendado, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En este ámbito, únicamente se podrán aplicar criterios diferentes de los que siguen mediante el trámite de Actuaciones Singulares.

### 1. Volumetría

Se adoptarán preferiblemente composiciones basadas en volúmenes sencillos y fachadas planas. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical, excepto un pequeño retranqueo permitido para proteger la entrada de la vivienda. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas, los soportales y los porches visibles desde la vía pública.

### 2. Huecos exteriores (aplicable a fachadas visibles desde espacio público –frontal y lateral–)

En la composición de las fachadas se recomienda el empleo de huecos de proporción vertical, con huecos cuadrados o ligeramente apaisados en las plantas basamentales o de bajo cubierta.

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 2,75 metros de ancho por 2,50 de alto. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro.

La suma de todos los huecos situados en la misma planta (ventanas, balcones, puertas) no superará el 75% de la longitud del frente de fachada. Excepcionalmente se permite superar este límite en parcelas con poco frente en las que se abra una puerta-cochera

Se prohíben las terrazas y cuerpos entrantes en fachada.

Los **cuerpos volados deberán ser abiertos del tipo “balcón”**, y solamente se autorizan en calles con ancho superior a 6 metros y en las fachadas lateral y posterior (cumpliendo las disposiciones del Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas). El vuelo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera ni 0,50 metros. El canto o grueso de la losa en su extremo será inferior a 0,15 metros. El tipo permitido es balcón con rejería, quedando expresamente prohibidos los “cuerpos salientes cerrados de fábrica”, los “balcones corridos” y los “miradores”. La altura mínima del vuelo será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera y deberá respetar los retranqueos exigidos respecto a los linderos lateral y posterior.

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro o madera, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balaustradas de hormigón o vidrio, así como los petos de fábrica y de materiales translúcidos.

Se prohíbe la colocación de persianas con cajón visible desde el exterior.

Las carpinterías exteriores podrán ser de madera, hierro, aluminio o plástico, en color blanco o en tonalidades oscuras y mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como los acabados anodizados, brillantes o con tratamientos similares.

### *3. Acabados superficiales*

Deberán utilizarse revocos en colores terrosos y acabados en piedra, sea mampostería o sillar. Sin embargo, se permite el empleo de ladrillo cara vista aparejado a la manera tradicional y en colores ocre y terrosos. Se utilizará preferentemente el ladrillo "de tejar" o "galletilla". Se prohíbe el empleo de aplacados cerámicos o de chapa metálica.

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra, previa autorización municipal de la solución propuesta.

### *4. Cornisas y aleros*

El alero sobresaldrá del plano de fachada un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,80 metros.

El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 0,15 metros. Se prohíbe expresamente resolverlo en ángulo recto por continuación del forjado de cubierta, debiendo escalonarlo mediante molduras, canecillos o vuelos de teja o ladrillo.

### *5. Elementos salientes y anuncios*

El epígrafe 3.1.7 de la Normativa Urbanística General regula las condiciones de instalación de portadas, escaparates, marquesinas y toldos y anuncios.

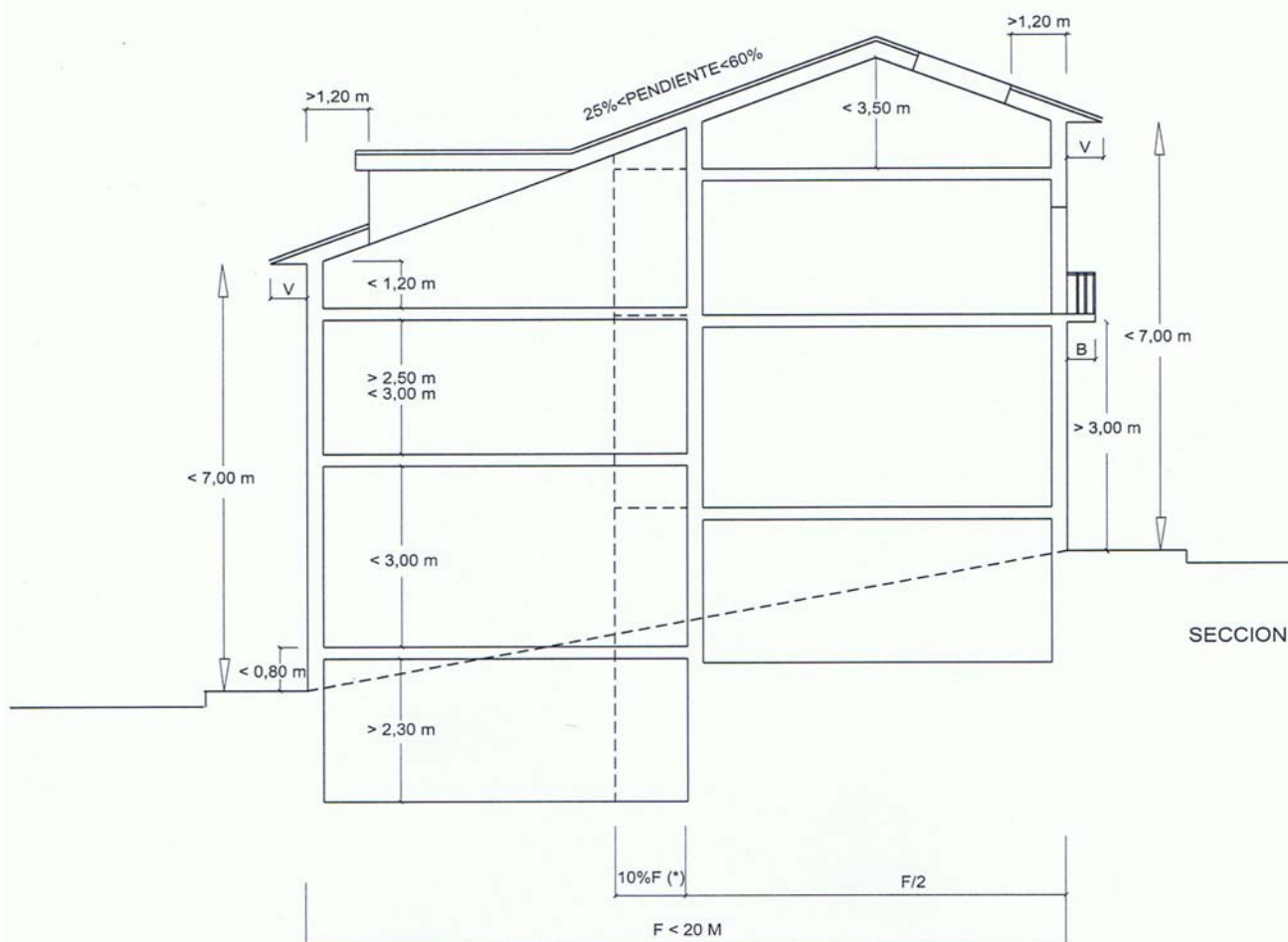
## **8. CONDICIONES DE GESTION**

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes no contemplado en las presentes Normas.

En el Plano nº 2 "Ordenación, Gestión y Catálogo" aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado, en aplicación del art. 41 del RUCyL. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino

o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NUM.

## CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZA CT



(\*) SE PERMITE MANTENER LA MAYOR DE LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION HASTA UN 60% DEL FONDO EDIFICADO SOLO CUANDO SEA NECESARIO POR LA LOCALIZACION Y DESARROLLO DE LA CAJA DE ESCALERAS

V = VUELO DEL ALERO (0,30 m < V < 0,80 m)

B = VUELO DE BALCONES (< 0,50 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle)  
(solo se autoriza en calles de ancho > 6,00 m y en fachadas laterales y posterior)

| <b>ORDENANZA N° 1</b>    | <b>CASCO TRADICIONAL</b>                                                 | <b>CT</b> |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| AMBITO DE APLICACION     | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT asignado |           |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA | Edificación adosada entre medianerías (ver excepciones)                  |           |
| USO PREDOMINANTE         | Residencial Unifamiliar (compatible el Bifamiliar)                       |           |
| USOS COMPATIBLES         | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar                 |           |
| USOS PROHIBIDOS          | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar                 |           |

| <b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b> |                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| SUPERFICIE MINIMA                                        | 50 m <sup>2</sup> (ver excepciones) |
| FRENTE MINIMO                                            | 6,00 m (ver excepciones)            |
| FONDO MINIMO                                             | -                                   |
| OTRAS                                                    | -                                   |

| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OCUPACION MAXIMA                      | Depende de superficie, fondo y disposición.<br>100% en planta baja y en parcelas catastrales existentes inferiores a 120 m <sup>2</sup> . |
| EDIFICABILIDAD                        | (a + b) (1)                                                                                                                               |
| ALTURA MAXIMA                         | 7,00 m                                                                                                                                    |
| NUMERO DE PLANTAS                     | 2                                                                                                                                         |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA               | SI                                                                                                                                        |
| ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA             | 3,00 m                                                                                                                                    |
| SOTANOS                               | < 0,80 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera                                                        |

| <b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.<br/>(ver ordenanza)</b> |                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RETRANQUEO FRONTAL                                                  | Prohibido (ver excepciones y condiciones frente a la carretera). .                                                                                               |
| FONDO MAXIMO                                                        | -                                                                                                                                                                |
| RETRANQUEOS LATERALES                                               | Se recomienda adosar a linderos laterales.<br>Si existe retranqueo será > 3,00 m. y se vallará el frente no edificado con "tapia tradicional" (ver excepciones). |
| RETRANQUEO POSTERIOR                                                | No es obligatorio. Si existe retranqueo será > 3,00 m. (ver excepciones)                                                                                         |
| PATIOS DE LUCES                                                     | Según Normas Generales                                                                                                                                           |

- (1) a = superficie máxima de ocupación x n° de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

| <b>CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO CT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |                           |                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                           |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>FACHADA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                           |                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                           |                               |
| <b>MATERIALES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              | <b>COLORES</b>            |                                                                                                                      | <b>HUECOS</b>                                                                                                  |                                                                                                                           | <b>VUELOS</b>                 |
| Obligatorios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prohibido                                                    | Obligados                 | Prohibido                                                                                                            | Material                                                                                                       | Ratio                                                                                                                     |                               |
| Revocos, sillería y mampostería. Ladrillo cara vista, preferente de "tejar".                                                                                                                                                                                                                                                                | Aplacados, excepto de piedra similar al aparejo tradicional. | Colores ocres y terrosos. | Blanco, colores oscuros y otros colores no integrados en la gama de ocres o tierras. Acabados irisados o brillantes. | Madera, aluminio, hierro o plástico. Blanco o colores oscuros y mates. Prohibidas persianas con cajón visible. | Proporción vertical (ver excepciones). Longitud total menor de 75% del frente de fachada (ver excepciones en Planta Baja) | Permitidos balcones con reja. |
| <b>CUBIERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                           |                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                           |                               |
| PENDIENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MATERIAL                                                     | ALTURA CUMBRERA           | HUECOS                                                                                                               | ALERO MATERIAL                                                                                                 | VUELO MÁX. ALERO                                                                                                          | VUELO MÍN. ALERO              |
| Inclinada > 25% (14°) < 60% (31°)<br>Faldones continuos.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Teja curva o mixta, cerámica o cemento.<br>Color rojo u ocre | 3,50 m                    | Abuhardillados y planos con retranqueo plano de fachada > 1,20 m<br>Separación a hastiales >1,00 m.<br>(2) (3)       | Recomendado tablero sobre canecillos de madera o tejeroz (canto < 15 cm)                                       | 0,80 m                                                                                                                    | 0,30 m                        |
| <b>CERRAMIENTO DE PARCELA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                           |                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                           |                               |
| <p>Se recomiendan los cerramientos del tipo "tapia tradicional", de muros opacos de mampostería, sillería o revocados en colores terrosos, con una altura total entre 2,00 y 2,50 metros.</p> <p>Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 3,00 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.</p> |                                                              |                           |                                                                                                                      |                                                                                                                |                                                                                                                           |                               |

| <b>OBSERVACIONES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| (1) Vuelo de balcones < 0,50 metros <1/10 del ancho de la calle <90% del ancho de acera. Canto de la losa en su extremo visto <15 cm.<br>Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 6,00 metros y en fachadas laterales y posteriores.<br>Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante >3,00 m. |  |
| (2) Longitud total suma de huecos < 50% longitud línea de alero para la suma total de huecos (buhardillas y velux)<br>Superficie total suma de huecos < 50% superficie del faldón                                                                                                                                           |  |
| (3) Ancho máximo de cada buhardilla < 1,40 m.<br>Altura máxima frontal de buhardilla < 1,40 m.<br>Separación mínima entre buhardillas > 1,20m.                                                                                                                                                                              |  |

**ORDENANZA N° 2      RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****UN****1.      AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas zonas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500, se les asigna el código UN.

**2.      USO Y TIPOLOGIA**

El Uso Predominante es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar y el Almacén Agrícola. La tipología será aislada, pareada o en hilera, según las condiciones fijadas en el Apartado 6 para evitar la aparición de medianerías vistas.

**3.      ALTURA DE LA EDIFICACION**

**El número máximo de plantas** será de dos más bajo-cubierta. En el caso de almacenes agrícolas con altura libre de planta baja superior a 4,00 metros, la altura máxima es de una planta sin que se permita elevar planta primera.

**Altura de plantas y altura máxima de la edificación**

La altura máxima de la edificación será de 7,00 metros. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,00 metros de la rasante natural del terreno.

La altura libre máxima de la planta baja será de 4,00 metros. Si la edificación se destina a almacén se autoriza mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbrera, sin que pueda construirse planta primera en este caso pero sí entreplantas.

**Sótanos**

Se autoriza la ejecución de una o varias plantas de sótanos siempre que el plano superior del forjado de techo se encuentre a no más de 1,00 metro por encima de la rasante de la acera o del terreno en el punto de medición de altura de la edificación.

**Organización de cubierta.**

La cubierta será inclinada con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (entre 14° y 31°), pudiendo ser plana en un máximo del 30% de su superficie en planta e introducir algún elemento compositivo con mayor pendiente. Deberá emplearse teja curva o mixta, cerámica o de cemento, en tonos rojos u ocres. Se prohíbe el empleo de uralita, materiales metálicos, placas tipo “sándwich” o similares.

Se permiten los huecos abuhardillados y tipo “velux”, prohibiéndose expresamente las mansardas. La suma de la superficie de todos ellos no superará el 50% de la superficie ni el 50% de la longitud del alero del faldón en que se incluyan.

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. En el caso de almacenes agrícolas de una sola planta, la altura máxima de cumbrera será de 10,50 metros.

Por encima de los faldones de cubierta y de la altura máxima de la edificación se permiten los huecos de iluminación, antenas, chimeneas y cajas de escaleras, en su caso, cajas de ascensores que deberán tratarse con materiales análogos a las fachadas y composición integrada en la cubierta.

#### 4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

1. La Superficie Máxima Edificable será la suma de dos cantidades (a+b):

- a) producto de la Ocupación Máxima de parcela por el número de plantas permitido (2)
- b) superficie bajo-cubierta que tenga altura libre superior a 1,50 metros.

2. La Superficie Máxima de Ocupación sobre rasante será del 60%. En parcelas catastrales existentes antes de la fecha de aprobación de las presentes Normas cuya superficie esté entre 150 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup> se autoriza hasta un 80% de ocupación, y si fueran inferiores a 120 m<sup>2</sup> se autoriza hasta el 100% de la ocupación.

#### 5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 150 m<sup>2</sup>

En promociones unitarias de viviendas adosadas podrá mancomunarse parte de la superficie de parcela. Este espacio común se destinará a viario privado, zona libre o espacios deportivos comunitarios, y sólo se permitirán edificaciones auxiliares (ver condiciones del Apartado 7) destinadas a almacén de jardinería, vestuarios,...

Cuando se proyecten zonas mancomunadas, se exigirá un Estudio de Detalle previo que defina el volumen edificable resultante sobre cada parcela individual y los usos previstos sobre la parcela mancomunada. Las condiciones de Ocupación Máxima y Superficie Máxima Edificable, se calcularán sobre la suma de superficies de la parcela individual más la parte correspondiente del proindiviso. Los retranqueos de la edificación respecto a la zona mancomunada serán libres, siempre que se cumpla que la separación mínima entre edificaciones no medianeras sea superior a la altura del paramento más elevado de las dos fachadas enfrentadas, medido entre los puntos más cercanos de las mismas.

2. El frente mínimo de parcela será de 6,00 m

Se autoriza el tamaño y el frente de parcela existente si, siendo inferior a los límites citados, estuviese reflejado en el Catastro de Urbana u otro documento oficial con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

## 6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No es obligatorio el retranqueo frontal, si bien se recomienda mantener las alineaciones de la manzana en caso de estar consolidada y retranquear 3,00 metros en el caso de edificación aislada.

Es obligatorio el cerramiento de la parcela sobre la alineación oficial según las condiciones de las Normas Generales y el ajardinamiento de la zona libre por delante de la edificación. Si por la diferencia de retranqueos frontales entre parcelas colindantes apareciesen medianerías deberán acabarse de manera análoga a la fachada principal.

El retranqueo mínimo a linderos laterales será de 3,00 metros con las siguientes excepciones:

- En parcelas con edificación pareada (adosada a uno de los linderos medianeros) o en hilera (adosada a ambos linderos medianeros excepto en los remates extremos de la promoción que podrá retranquearse), deberá garantizarse la no aparición de medianerías vistas bien edificando simultáneamente los adosados con retranqueo en los remates finales, bien previo Estudio de Detalle del ámbito de la actuación aprobado por el Ayuntamiento.
- Cuando exista edificación medianera en la parcela colindante podrá adosarse a ella evitando las medianeras vistas.
- En el caso de parcelas catastrales de poco frente y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicho retranqueo con una distribución óptima de la edificación, podrá reducirse e incluso adosarse, cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil y sin que sea necesaria la autorización expresa del propietario lindero.

El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3,00 metros, pudiendo reducirlo e incluso adosarse en el caso de parcelas catastrales de poco fondo y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicho retranqueo con una distribución óptima de la edificación, cumpliendo las servidumbres fijadas por el Código Civil y sin que sea necesaria la autorización expresa del propietario lindero.

Las fachadas laterales y posteriores así como las medianerías vistas, deberán armonizar con la propia fachada y su entorno urbano.

La longitud total de edificaciones adosadas no podrá sobrepasar los 60 metros. La separación mínima entre edificaciones de dos agrupaciones será de 6,00 metros.

## 7. EDIFICACIONES AUXILIARES

Se permite adosar a los linderos de parcela construcciones auxiliares (garajes, casetas de aperos, talleres, merenderos, uso agropecuario compatible) de una sola planta y altura máxima al alero de 3,00 metros, sin superar un 30% de la longitud del lindero al que se adosan. Computarán a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad

## 8. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación una Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes.

En la serie de Planos nº 2 “Ordenación, Gestión y Catálogo” aparecen grafiadas las calles de nueva creación o ampliación, cuya superficie deberá cederse al Ayuntamiento y urbanizarse por el propietario previamente a la concesión de licencia de edificación o vallado, en aplicación del art. 41 del RUCyL. En general, el ancho grafiado se cederá la mitad a cada lado del eje del camino o el lindero medianero, salvo casos excepcionales donde esta distribución perjudique claramente a alguna de las parcelas afectadas, en función de su forma o de su superficie, en cuyo caso el Ayuntamiento propondrá el reparto de la cesión reajustando la alineación sin que requiera tramitar Modificación Puntual de las NUM.

## 9. CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.

| <b>ORDENANZA N° 2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR UN</b> |                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| AMBITO DE APLICACION                             | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código UN asignado |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA                         | Edificación aislada, pareada o en hilera, con jardín rodeándola          |
| USO PREDOMINANTE                                 | Residencial Unifamiliar. Compatible Bifamiliar y Almacén Agrícola.       |
| USOS COMPATIBLES                                 | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar                 |
| USOS PROHIBIDOS                                  | Definidos en Condiciones del Uso Residencial Unifamiliar                 |

| <b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b> |                                                        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE MINIMA                                        | 150 m2 (ver excepciones y posibilidad de mancomunados) |
| FRENTE MINIMO                                            | 6,00 m                                                 |
| FONDO MINIMO                                             | -                                                      |

| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> |                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| OCUPACION MAXIMA                      | 60% (incluidas las edificaciones auxiliares) Ver excepciones                       |
| EDIFICABILIDAD                        | (a + b) (1)                                                                        |
| ALTURA MAXIMA                         | 7,00 m                                                                             |
| NUMERO DE PLANTAS                     | 2                                                                                  |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA               | SI                                                                                 |
| ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA             | 4,00 m. (Ver excepciones para Almacén)                                             |
| SOTANOS                               | < 1,00 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera |

| <b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b> |                                                            |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| RETRANQUEO FRONTAL                              | No se exige (recomendado > 3,00 m. en edificación aislada) |
| FONDO MAXIMO                                    | -                                                          |
| LINDEROS LATERALES                              | > 3,00 m (ver excepciones).                                |
| LINDERO POSTERIOR                               | > 3,00 m (ver excepciones).                                |
| PATIOS DE LUCES                                 | Según condiciones de las Normas Generales                  |

| <b>CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO UN</b>                        |                                                                                 |                                            |                                                                              |                |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.                               |                                                                                 |                                            |                                                                              |                |                  |                  |
| <b>CUBIERTA</b>                                                                   |                                                                                 |                                            |                                                                              |                |                  |                  |
| PENDIENTE                                                                         | MATERIAL                                                                        | ALTURA CUMBRERA                            | HUECOS                                                                       | ALERO MATERIAL | VUELO MÁX. ALERO | VUELO MÍN. ALERO |
| Inclinada<br>> 25% (14°)<br>< 60% (31°)<br>Plana en una superficie máxima del 30% | Teja curva o mixta, cerámica o cemento<br>Colores obligados rojizos o terrosos. | 3,50 m<br>(10,50 m. para almacén agrícola) | Buhardilla/Velux superficie < 50% longitud < 50% respecto del alero/ faldón. |                |                  |                  |

- (1) a = superficie máxima de ocupación x n° de alturas permitido  
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

**ORDENANZA Nº 3 Equipamientos****EQ****1. AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500 se les asigna el código EQ.

**2. USO Y TIPOLOGIA**

La tipología de edificación es libre. El Uso Predominante es el Dotacional, público o privado, en las categorías de Servicios de la Administración Pública, Cultural y Recreativo, Deportivo, Enseñanza, Religioso, Sanitario y Asistencial. Todas las parcelas remitidas a esta ordenanza son equipamientos existentes, de propiedad privada eclesiástica la iglesia parroquial y de propiedad pública el resto.

**2. ALTURA DE LA EDIFICACION**

Con carácter general, será de dos plantas y 7,00 metros, admitiéndose previa justificación funcional relativa al uso, tres plantas y 9,00 metros e incluso más si lo exige su legislación específica.

**3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION**

La Superficie Máxima Edificable resultará de aplicar las condiciones de ocupación y altura máxima. La Superficie Máxima de Ocupación será el 100% de la parcela.

**4. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA**

La parcela mínima edificable será de 75 m<sup>2</sup> y el frente mínimo será de 6,00 metros. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

**5. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

Los retranqueos serán libres. En los linderos con parcelas que tengan ordenanzas distintas a la de Equipamientos, los retranqueos se adecuarán a las tipologías y condiciones de volumen de esas ordenanzas evitando la aparición de medianerías vistas.

**6. CONDICIONES ESTETICAS**

Serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.

| <b>ORDENANZA N° 3 EQUIPAMIENTOS EQ</b> |                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| AMBITO DE APLICACION                   | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código EQ asignado |
| TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA               | Libre                                                                    |
| USO PREDOMINANTE                       | Dotacional, público o privado                                            |
| USOS COMPATIBLES                       | Los establecidos en la regulación del uso predominante                   |
| USOS PROHIBIDOS                        | Los establecidos en la regulación del uso predominante                   |

| <b>CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b> |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| SUPERFICIE MINIMA                                        | 75 m <sup>2</sup> |
| FRENTE MINIMO                                            | 6,00 m            |
| FONDO MINIMO                                             | -                 |
| OTRAS                                                    | -                 |

| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> |                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------|
| OCUPACION MAXIMA                      | 100%                                     |
| EDIFICABILIDAD                        | Resultante de las condiciones de volumen |
| ALT. MAX. SOBRE RASANTE               | 7,00 m (excepcionalmente, 9,00 m)        |
| NUMERO DE PLANTAS                     | 2 (excepcionalmente, 3 plantas)          |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA               | SI                                       |

| <b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b> |                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| RETRANQUEO                                      | Libre                                     |
| FONDO MAXIMO                                    | -                                         |
| LINDEROS LATERALES                              | Libre, evitando medianerías vistas.       |
| LINDERO POSTERIOR                               | Libre, evitando medianerías vistas.       |
| PATIOS DE LUCES                                 | Según condiciones de las Normas Generales |

| <b>CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO EQ</b> |
|------------------------------------------------------------|
| Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.        |

**ORDENANZA N° 4    Espacio Libre de Uso Público****LUP****1.      AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:1.500, se les asigna el código LUP.

**2.      USO Y TIPOLOGIA**

Áreas públicas con uso de parque, jardín o plazas peatonales de estancia, siendo compatibles los usos deportivos o dotacionales descubiertos y pequeñas construcciones abiertas destinadas a quioscos, templetes etc. con altura máxima de una planta.

**3.      SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE**

Pequeñas construcciones destinadas a quioscos, templetes, usos deportivos o dotacionales, etc., con una planta, siempre que la altura máxima de la edificación no sea superior a 4,00 metros.

Las construcciones permitidas no podrán superar un 10% de la ocupación ni 100 m<sup>2</sup>. Los usos deportivos o dotacionales descubiertos no tienen limitación de ocupación.

**4.      DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA**

Será libre.

**5.      CONDICIONES ESTETICAS**

A las construcciones les serán de aplicación las Condiciones Estéticas Generales de las presentes Normas.

| <b>ORDENANZA N° 4      ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO      LUP</b> |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| AMBITO DE APLICACION                                             | Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código LUP asignado |
| TIPOLOGIA CARACTERISTICA                                         | Espacios libres y zonas verdes.                                           |
| USO PREDOMINANTE                                                 | Áreas de esparcimiento y recreo.                                          |
| USOS COMPATIBLES                                                 | Los establecidos en la regulación del uso predominante                    |
| USOS PROHIBIDOS                                                  | Los establecidos en la regulación del uso predominante                    |

| <b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> |                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| OCUPACION MAXIMA                      | 10 % para construcciones / 100% usos deportivos o dotacionales descubiertos |
| EDIFICABILIDAD                        | 100 m2 construidos totales                                                  |
| ALT. MAX. SOBRE RASANTE               | 4 m                                                                         |
| NUMERO DE PLANTAS                     | 1                                                                           |
| APROVECH. BAJO CUBIERTA               | SI                                                                          |

| <b>POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.</b> |                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| RETRANQUEO                                      | Libre                                                                              |
| FONDO MAXIMO                                    | -                                                                                  |
| LINDEROS LATERALES                              | Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza |
| LINDERO POSTERIOR                               | Libre. Si hay parcela colindante, el retranqueo mínimo establecido en su ordenanza |
| PATIOS DE LUCES                                 | Según condiciones del epígrafe 3.1.6. de las Normas Generales                      |



## **CAPITULO 6.3 CONDICIONES ESTETICAS. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO Y CULTURAL.**

---

La responsabilidad del tratamiento estético de las actuaciones en el término municipal de San Juan del Monte corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que pueda afectar negativamente al conjunto estético del municipio deberá someterse al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en el artículo 17 del RUCyL.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función del conjunto edificado del municipio o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales propuestos, al modo en que se utilicen o a su calidad, textura y color.

### **6.3.1. ACTUACIÓN SINGULAR**

A través de un Estudio de Detalle los particulares o la Administración podrán proponer actuaciones no sujetas a las determinaciones de las Condiciones Estéticas establecidas, acogiéndose a la calificación de Actuación Singular, entendiendo como tal, aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica incorpora soluciones propias al proceso de mejora ambiental del núcleo no contempladas en las Condiciones Estéticas previstas en estas NUM.

Las Actuaciones Singulares deberán justificar en el Estudio de Detalle, gráficamente y por escrito, los criterios de adecuación a la estética del núcleo que se utilicen en sustitución, desarrollo o completación de estas Condiciones Estéticas.

Como documentación gráfica, el Estudio de Detalle planteará, a escala 1:200 para la edificación ó 1:500 para las actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato, que se podrá reconstruir fotográficamente o mediante un dibujo detallado.

### **6.3.2. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN GENERALES**

El objeto de estas Condiciones Estéticas y de Protección Generales es la conservación del patrimonio edificado así como el mantenimiento del carácter propio del municipio en todas aquellas actuaciones de reforma, sustitución o nueva construcción.

### 1. *Ámbito de aplicación general.*

En todo el término municipal deberá respetarse la prescripción estética de adecuar las dimensiones, materiales y colores de las construcciones a las de los elementos incluidos en el Catálogo cuando éstos fuesen inmediatos o colindantes con la nueva construcción; y cumplir con el artículo 17 del RUCyL sobre adaptación, en lo básico, al entorno tradicional en que estuvieran situadas, cuidando especialmente de no provocar un impacto negativo o excesivamente destacado en la visión general del conjunto edificado.

Estas condiciones estéticas son aplicables a todas las clases de suelo (urbano y rústico) en tanto no contradigan las específicas establecidas, en su caso, por las Normas.

Con carácter general todas las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Se prohíben las plantas bajas totalmente diáfanas. Se autorizan los porches, excepto en las fachadas visibles desde vía pública dentro del ámbito de la ordenanza CT.
- Todos los paramentos, incluso los medianeros que vayan a quedar descubiertos temporalmente, sean o no visibles desde la vía pública, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad armonicen con el resto de las fachadas (al menos enfoscados y pintandos). La misma condición se aplicará a los cuerpos que sobresalgan por encima de los faldones de cubierta (cajas de escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, chimeneas, etc.).

Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería. En caso de no ejecutarse las obras referidas, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo.

#### . Acabados exteriores:

*Materiales recomendados (obligados en el ámbito de la Ordenanza CT):*

. *Fachadas y medianeras:* la piedra en mampostería o sillería, los revocos tradicionales y los enfoscados. Se autoriza el empleo de ladrillo cara vista que deberá ser en color rojizo o terroso. Se prohíbe expresamente el empleo de espuma de poliuretano en las medianeras vistas.

. *Cubiertas:* la teja curva o mixta en colores rojizos o terrosos (obligatorio en CT y UN)

*Materiales prohibidos:*

- los aplacados cerámicos y vítreos;
- en ningún caso se permite dejar visto el ladrillo hueco sencillo ni doble, ni los bloques de hormigón ni el enfoscado en su color gris natural;
- el resalte de las llagas entre piezas de ladrillo o de piedra;
- la chapa metálica en su color ni galvanizada en fachadas, puertas, portones y cubierta, debiendo emplear materiales y acabados que armonicen con el entorno;

- la uralita en su color y los acabados bituminosos y brillantes como materiales de cubrición.

*Colores obligados:*

- . *Fachadas y medianeras:* cremas, ocre, tostados, terrosos o rojizos, pudiendo variar el tono o emplear colores como blanco o gris en elementos puntuales como zócalos, molduras, recercados, cornisas, aleros.
- . *Cubiertas:* colores rojizos o terrosos.

- *Carpinterías:*

Se recomienda emplear carpintería de madera o imitación a ella, autorizando las de color blanco o colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como chapa galvanizada, acabados brillantes o con tratamientos similares.

- *Cuerpos volados (excepto para la Ordenanza CT que se regula por sus condiciones estéticas específicas):*

Se permiten huecos salientes del tipo “balcón”, “mirador” y “cuerpos cerrados de fábrica” solamente en las calles con anchura superior a 6,00 metros. El vuelo máximo permitido será inferior a 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 90 cm.

Los cuerpos volados deben cumplir los retranqueos mínimos establecidos. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Civil relativo a servidumbre de vistas.

Se permiten huecos entrantes, con profundidad no superior a su anchura.

La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera.

En los edificios de nueva planta y en rehabilitaciones se recomienda eliminar los tendidos aéreos, así como los que discurran sobre las fachadas, debiendo colocarse empotrados o bien revestidos por una canaleta que se integre en la composición de la fachada.

## *2. Ámbito de la Ordenanza de Casco Tradicional remitido a aplicación de condiciones estéticas específicas.*

En el ámbito de la ordenanza CT (*Residencial Casco Tradicional*), se establecen unas condiciones estéticas específicas y de obligado cumplimiento recogidas dentro de la propia Ordenanza con el objeto de proteger el carácter tradicional del núcleo rural y el entorno urbano de los principales hitos arquitectónicos (iglesia, plazas, etc.).

Estas normas respetan en su ordenación la trama urbana consolidada y la escala tradicional entre el espacio público y la edificación. Las modificaciones de alineaciones son excepcionales, y se han mantenido las dos plantas con bajo cubierta como altura máxima de la edificación.

Por otra parte, las limitaciones sobre la parcela edificable y el uso predominante de la Ordenanza de Casco Tradicional pretenden controlar los posibles procesos de transformación morfológica de las manzanas y proteger la actual estructura de la propiedad como elemento primario de la estructura urbana.

*3. Condiciones Estéticas Específicas aplicables a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos y a las fincas colindantes.*

Las Normas identifican los edificios y conjuntos destacados de la imagen urbana de San Juan del Monte que por sus características arquitectónicas o históricas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica incluyéndolos en el Catálogo: Iglesia Parroquial, Ermita, Rollo de Justicia y yacimientos arqueológicos. Las Condiciones establecidas en las fichas del Catálogo primarán sobre la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales. Estas últimas sólo serán de aplicación para elementos y conjuntos del Catálogo cuando éste no contenga determinación que las sustituya.

La edificación de los terrenos colindantes con elementos catalogados se proyectará con composición, tonalidades y aspecto de materiales que armonicen y no distorsionen la percepción del elemento catalogado. Se tendrá especial cuidado al situar las farolas, señales, vallas y letreros de publicidad para no interferir la visión de los elementos catalogados ni la imagen del conjunto urbano tradicional.

Aunque no estén catalogados, se aplicará lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español para escudos, rollos, elementos heráldicos y otros elementos singulares.

*4. Protección del Patrimonio Arqueológico.*

El Catálogo incluye la Normativa arqueológica de obligado cumplimiento para las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y su entorno, complementado por el Catálogo Arqueológico de San Juan del Monte elaborado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

**CAPITULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

---

En la serie de planos nº 2, se recoge la delimitación de los dos sectores en suelo urbano no consolidado cuya ordenación detallada y la posterior gestión se desarrollará mediante actuaciones integradas en las correspondientes Unidades de Actuación

En todos los sectores el uso predominante es residencial unifamiliar con el régimen de compatibilidad señalado en el Capítulo 6.1 de estas Normas.

El plazo de desarrollo de estos sectores será 8 años (Art. 122 del RUCyL).

La densidad propuesta está entre 10 y 30 viviendas por hectárea y se cumple el límite de 5.000 m<sup>2</sup> edificables en usos privados por hectárea (Art. 122 del RUCyL, aplicándose también las reglas de los apartados 2, 3 y 4 del art. 86.bis).

En cuanto a la reserva para viviendas de protección pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 122.2.e) del RUCyL.

La ordenación detallada de cada sector tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:

- Reservas de suelo para los espacios libres públicos de al menos 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, para los equipamientos públicos de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables (Art. 128 del RUCyL). Todas las superficies se cederán completamente urbanizadas y serán de titularidad y uso público. Deben cumplir las reglas aplicables de los arts. 105 y 106, con posibilidad excepcional de destinar las superficies reservadas a otras dotaciones.
- El Aprovechamiento Medio de cada sector se obtendrá al establecer la ordenación detallada, dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a lo dispuesto por el Art. 107.1 del RUCyL.
- El aprovechamiento del subsuelo en el ámbito del sector no superará el 20% del permitido sobre rasante, salvo para aparcamiento e instalaciones (art. 103 del RUCyL)
- Está prohibido el uso residencial en sótanos y semisótanos (art.94.1.a) 1ª del RUCyL).

En el Anexo IV se incluyen las fichas de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado (SU-NC), en las que se especifican sus parámetros urbanísticos básicos así como las condiciones que habrán de regir en su desarrollo.

En cuanto a las condiciones de ejecución comunes a todos los sectores destaca la necesidad de justificar previamente a su desarrollo la existencia y adecuación de la red de saneamiento y depuración previa al vertido en cauces naturales, debiendo aportarse informes favorables preceptivos del organismo competente de cuenca. Si las infraestructuras existentes no fueran suficientes, será necesario completarlas o ampliarlas previamente y serán de titularidad municipal aunque su coste sea repercutido a los propietarios que se sirvan de las mismas.

El instrumento que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá justificar el cumplimiento de las *Medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos del desarrollo urbanístico sobre el medio ambiente* según establece el Título 4 de la Memoria Vinculante.

## TÍTULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

El Suelo Rústico de las NUM, delimitado en el Plano nº 1 “Clasificación del Suelo del Término Municipal”, a escala 1:10.000, se rige en cuanto a las acciones permitidas en el mismo por tres tipos de determinaciones que afectan concurrentemente a cada clase:

- condiciones de actuación;
- condiciones de uso;
- condiciones de volumen

### CAPÍTULO 7.1 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

Con el objeto de adecuar la regulación y las limitaciones de las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones a las características y valores medioambientales específicos de los distintos terrenos y a los ecosistemas que integran el Suelo Rústico, las Normas establecen las siguientes categorías.

Determinados terrenos se incluyen en varias categorías de suelo rústico cuando además de la protección vinculada a sus características físicas están remitidos a la aplicación de legislación sectorial, en cuyo caso sus respectivos regímenes deben aplicarse de forma complementaria; si se produce contradicción entre los mismos, deben prevalecer los regímenes establecidos para la protección de los valores naturales y culturales, y en último extremo aquel que otorgue una mayor protección.

#### ***Suelo Rústico Común (SRC)***

Las laderas de suave pendiente que conforman la mayor parte del término habrán de preservarse del proceso de urbanización aún sin contar con destacados valores paisajísticos o naturales. Son terrenos destinados a uso agrícola.

#### ***Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT).***

Corresponde al área de las bodegas y lagares tradicionales, situados al este del casco sobre una ladera orientada al norte. Características bodegas excavadas en el terreno, con portadas y zarceras de mampostería de piedra y construcciones rectangulares que albergan los lagares en los que se obtenía y almacenaba el vino. Se catalogan estas construcciones tradicionales para garantizar su conservación y se regulan las intervenciones permitidas para preservar la imagen de la zona.

#### ***Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)***

Merecen protección las áreas cubiertas por un mosaico de fincas de cultivo alternando con linderos poblados de retazos, arbolados, matorral o pastos que, además de su carácter productivo, son importantes hábitats de flora y fauna y elementos relevantes en la configuración del paisaje.

**Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)**

Los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de protección preservadas de la urbanización por la legislación sectorial.

**Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).**

Se incluyen en esta categoría los terrenos sobre los que se hayan situados yacimientos arqueológicos u otros restos de interés histórico artístico.

**Suelo Rústico con Protección Natural de Cauces y riberas (SR-PN cr).**

Se establece esta protección sobre los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes.

**Concepto:**

Conforme al art. 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su nueva redacción dada por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre y normativa en materia de Aguas se entenderá como recurso de agua:

*“Los cauces de los ríos integrantes del Dominio Público Hidráulico, así como sus riberas y la zona de servidumbre de 5m. de anchura de los márgenes, entendiéndose por cauce, ribera y margen aquellos términos contenidos en los Arts. 4 y 6 de RD 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas modificado por el RD 4/2007, de 13 de abril”.*

**Principios generales.**

Se considera de interés público el derecho a la adecuada utilización y conservación del medio ambiente acuático y, en consecuencia, será pública la acción para exigir su cumplimiento, tanto en la vía administrativa como en la jurisdiccional. (Artº 3 LPEA)

Según el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León” San Juan del Monte no está expuesto a riesgo potencial alto por inundaciones.

Para todas las construcciones a realizar en la zona de policía de los cauces (100 m) se deberá disponer de autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

**Suelo Rústico con Protección Natural de Masas Forestales (SR-PN mf)**

Buena parte del término está cubierta por un espeso pinar salpicado por encinas y sabinas. Esta área presenta un alto valor forestal y paisajístico, es albergue de hábitats de flora y fauna y constituye un recurso económico que ha complementado la economía tradicional del municipio. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica (Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes -modificada parcialmente por la Ley 10/2006, de 28 de abril- y la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León).

Además de las zonas grafiadas como SR-PN mf en el Plano PO-1 “Clasificación del Suelo” se entenderán incluidos en esta misma clasificación, y será de aplicación el mismo régimen de

autorizaciones, todos los terrenos que tengan la condición de “monte” según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en esta materia.

Según se establece en la Orden MAM/1111/2007 las zonas que tienen la consideración de monte según el art.5 de la Ley 43/2003 son zonas de alto riesgo de incendio

**Concepto:**

Se entiende por monte (Artº 1 LMCyL) todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, siempre que no esté dedicado al cultivo agrícola.

Tienen también la consideración de monte:

- a. Los terrenos yermos, roquedos y arenales.
- b. Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- c. Los terrenos cuyo cultivo agrícola hubiera sido abandonado por un plazo superior a 20 años y que hubieran adquirido signos inequívocos de su estado forestal, salvo cuando se hallen acogidos a programas públicos de abandono temporal de la producción agraria.
- d. Los terrenos que, sin reunir las características descritas en este precepto, formen parte de un monte catalogado de utilidad pública.
- e. Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal.

No tienen la consideración de monte los terrenos:

- a. Los clasificados como suelo urbano o urbanizable por el instrumento de planeamiento urbanístico.
- b. Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con una superficie inferior a diez áreas.

**Principio de uso sostenible:**

El aprovechamiento de los montes se realizará de forma racional, dentro de los límites que permitan los intereses de su conservación y mejora (Artº 202 RM y Título V LMCyL). Aquellos aprovechamientos forestales previstos en el Reglamento de Montes estarán sujetos a licencia previa de la Consejería de Medio Ambiente, en especial la corta de arbolado y las roturaciones de terrenos forestales.

***Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SR-PN vp).***

Se incluyen en esta categoría los terrenos ocupados por las Vías Pecuarias. Los usos, instalaciones y edificaciones en este ámbito están regulados por la legislación sectorial específica Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo. Cualquier actuación requerirá autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

**Concepto:**

Se entiende por vías pecuarias (VP) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito del ganado. Asimismo las VP podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios siendo siempre prioritario sobre los mismos el tránsito ganadero (Artº 1 LVP).

**Usos compatibles (Artº 16 LVP)**

Son los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo naturaleza jurídica de ocupación, pueden ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero (por ejemplo las comunicaciones rurales)

Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales cuando permitan el normal tránsito ganadero.

**Usos complementarios (Artº 17 LVP)**

Considerando como tales paseo, práctica del senderismo, cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados e instalaciones desmontables que sean necesarias para estas actividades.

**Cierres:**

Conforme al art. 24.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León en su nueva redacción dada por la Ley 17/2008 de 23 de diciembre quedan prohibidos los cierres de parcela a menos de 3m. del límite exterior de vías pecuarias.

**Ocupaciones:**

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan el resto de usos compatibles o complementarios. No podrá exceder de 10 años (Artº 14 LVP)

**Clasificación:**

San Juan del Monte cuenta con **dos** Vías Pecuaria. Aunque no existe Proyecto de Clasificación de la misma, a partir del Proyecto de Vadocondes se constata su existencia y características.

En la tabla siguiente se describen las dos Vías Pecuarias que atraviesan el término reflejando su anchura y longitud aproximada. Aunque no existe Proyecto de Clasificación de las mismas, a partir del Proyecto de Peñaranda de Duero se constata su existencia y características.

| NOMBRE                                      | ANCHURA<br>Metros | LONGITUD<br>Metros |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 1. Cañada Real de Merinas                   | 37,61 m.          | 2.600 m            |
| 2. Colada de Casanovas a San Juan del Monte | 10,00 m.          | 2.200 m            |

**Vías Pecuarias a clasificar en el futuro:**

Las Vías Pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad los sean no obstante en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrá el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las Vías Pecuarias ya clasificadas con antelación, considerándose estas Normas Urbanísticas modificadas por la aprobación de las nuevas clasificaciones.

***Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales (SR-PN en).***

Se establece esta protección sobre los terrenos de ribera y áreas arboladas que albergan destacados hábitats de flora y fauna, incluyendo las franjas de 25 metros a ambos lados del margen del río Duero en el límite sur del término municipal correspondiente a la zona incluida

en la RED NATURA 2000 declarada LIC código ES 4170083 “Riberas del Río Duero y afluentes” (Ver Formularios Oficiales en Anexo 2).

#### **Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas:**

Conforme a la ley 5/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de espacios Naturales de Castilla y León como “Zonas Naturales de Interés especial”, en concreto la zona declarada LIC con el código ES 4170083 “**Riberas del Río Duero y afluentes**”, con el doble objetivo de garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los tipos de hábitat y las especies de flora y fauna de interés comunitario (anexo I y II de la Directiva 92/43/CEE).

En el caso específico de terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural de Espacios Naturales (SR-PN en) incluidos la RED NATURA 2000 -concretamente los incluidos en la delimitación del LIC “Riberas del Río Duero y afluentes”- se estará a lo dispuesto en el art. 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, respecto a la obligatoriedad de los informes preceptivos para todos aquellos proyectos que pudieran llegar a ser autorizados:

*Art. 45.4. Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 de este artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.*

#### **Suelo Rústico con Protección Natural de Vegas (SR-PN vg.**

Se establece esta protección sobre las amplias llanuras fluviales en torno a los principales cursos fluviales (Duero y Arandilla) con objeto de preservar, simultáneamente a los valores agropecuarios y de hábitat natural, una configuración paisajística muy singular: las llanuras fluviales caracterizadas por grandes parcelas agrícolas y sin ningún tipo de edificación.

## **CAPITULO 7.2 CONDICIONES DE ACTUACIÓN**

### **7.2.1 PREVENCIÓN DE LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA, PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y CONDICIONES DE VALLADO.**

No se admiten parcelaciones, segregaciones ni reparcelaciones de suelo rústico que contravengan la condición de unidad mínima de cultivo fijada en la legislación agraria.

#### **7.2.1.1 Prevención de la parcelación urbanística (Art. 53 del RUCyL).**

Una parcelación se considerará urbanística, y por tanto prohibida en Suelo Rústico, cuando tenga el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, entendiendo que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presenten

dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedara subordinada al régimen establecido por la LUCyL para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

#### **7.2.1.2 Protección del dominio público. Condiciones de vallado.**

Cuando la finca matriz de una parcelación, segregación o reparcelación rústica sea colindante con una vía pecuaria o monte declarado de utilidad pública, o con camino, carretera o cauce público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando en su caso el cerramiento.

En aplicación del art. 54 del RUCyL y sin perjuicio de superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros (3 m) desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido deberán situarse a una distancia mínima de 4 metros desde el eje de las citadas vías.

Los cerramientos de otros materiales como malla o vallas metálicas, setos vegetales, opacos de altura inferior a un metro y medio, etc. deberán igualmente situarse a una distancia no inferior a tres metros (3 m) del límite exterior de las vías y siempre que se mantenga una anchura libre de la vía entre cerramientos opuestos no inferior a 7 metros. Excepcionalmente para el caso de Caminos de Concentración de ancho igual o superior a 9 metros y solo para este tipo de vallados, el cierre podrá situarse sobre el lindero de la propiedad.

#### **7.2.1.3 Prohibición de obras de urbanización (Art. 55 del RUCyL).**

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico, o en los proyectos para la implantación de los usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto anteriormente.

### **7.2.2. ACTUACIONES AISLADAS DE EDIFICACIÓN E IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES**

El Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia, ni la regulación de estas actuaciones aisladas que recogen las presentes NUM genera ningún tipo de sobrevalor añadido al valor inicial que posean los terrenos en función del rendimiento rústico que les sea

propio por su explotación efectiva, ni las limitaciones específicas a las mismas según las categorías de suelo rústico, confieren derecho a indemnización o compensación alguna puesto que no constituyen vinculaciones singulares que originen disminuciones del valor inicial de los terrenos.

De hecho, las edificaciones e instalaciones permitidas en Suelo Rústico lo son en razón del fomento y protección de los usos que le son propios, y sus limitaciones relativas en función de las distintas categorías de Suelo Rústico se establecen para proteger sus valores medioambientales intrínsecos, sin que, en consecuencia, de estos dos tipos de determinaciones surja ninguna modificación exterior del régimen jurídico y de valoración específicos de las propiedades incluidas en el Suelo Rústico.

Las actuaciones aisladas de construcción de edificios e implantación de instalaciones en Suelo Rústico afectarán obligatoriamente a perímetros catastrales completos que deberán quedar vinculados registralmente a la actuación aprobada y se tramitarán como solicitudes de obra mayor siguiendo, en su caso, el procedimiento para la autorización de usos excepcionales establecido en el Art. 58 RUCyL.

En la documentación de solicitud y de Proyecto Técnico se señalará gráficamente, a escala mínima 1:5.000, el perímetro catastral completo al que se refiere la actuación.

#### **7.2.2.1 Obras de infraestructuras complementarias asociadas a las actuaciones aisladas**

En todos los casos deberán garantizarse las condiciones de salubridad, abastecimiento, accesibilidad y control de emisiones, ruidos, polvo y olores necesarias para el fin al que se destine el edificio o instalación y que resulten admisibles y compatibles con los ciclos naturales del agua, del suelo y de la flora de los terrenos circundantes, así como con los derechos de terceros.

A tal fin se presentará en todos los casos documentación suficiente sobre los sistemas previstos de abastecimiento, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, accesos y medidas correctoras, que permita al Ayuntamiento dictaminar sobre su aprobación. En ningún caso se admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no aprobadas previamente por la Administración.

#### **7.2.2.2 Defensa, protección y reserva de grandes infraestructuras y cauces naturales**

Se tendrá en cuenta lo dispuesto por la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección de las infraestructuras y cursos de agua y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a las mismas, aplique cada organismo competente y que se recoge en Anexo I de este Volumen.

#### **7.2.2.3. Extracción de áridos, tierras y minerales, y movimiento de tierras**

Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales; las construcciones e instalaciones vinculadas a estas explotaciones y, en general, cualquier movimiento de tierras estarán sujetas a la preceptiva licencia municipal y a la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León. No serán admisibles las naves de exposición o venta ni los almacenes de materiales de construcción, aun cuando éstos se instalen al aire libre,

excepto las construcciones e instalaciones vinculadas a las Actividades Extractivas y su transformación, entre otras:

- Instalaciones de machaqueo, trituración, clasificación, lavado de áridos y balsas de decantación.
- Plantas de hormigón, grava, cemento, prefabricados y aglomerado en frío o caliente.
- Naves de almacenamiento, exposición, venta y mantenimiento.

A efectos de Evaluación de Impacto Ambiental se tendrá en cuenta la legislación específica en dicha materia.

## CAPITULO 7.3 CONDICIONES DE LOS USOS

---

### 7.3.1 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

A efectos de regulación de las actuaciones de construcción de edificaciones e implantación de instalaciones en Suelo Rústico, las Normas Urbanísticas conforme al Art. 57 del RUCyL establecen los siguientes usos excepcionales cuya instalación se permite en esta clase de suelo con las limitaciones establecidas más adelante:

**a) Construcciones a instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.**

Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria; naves de estabulación de ganado; depósitos y silos; naves e instalaciones dedicadas a la transformación de productos agropecuarios, forestales o cinegéticos que guarden relación directa con la utilización, naturaleza y extensión de la finca.

**b) Actividades extractivas**

Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento entre otras las descritas en 7.2.2.3.

**c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e Instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:**

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Las instalaciones de regadío.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

**d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales,** incluidas las necesarias para obtener los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

**e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada / merendero,** que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no forme un nuevo núcleo de población.

**f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación** de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) **Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Todos estos usos tienen carácter excepcional en suelo rústico según el Art. 57 del RUCyL, regulándose el régimen de autorización de los mismos en función de cada categoría de suelo según los Art. 59 a 65.

### **7.3.2 SEPARACIÓN DE USOS GANADEROS INTENSIVOS**

Además de las limitaciones de uso establecidas en el apartado anterior, las instalaciones ganaderas y distancia de las mismas a núcleos de población se regulará por lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión Territorial de Prevención, excepto en cuanto a la distancia mínima desde cualquier tipo de estabulación hasta el perímetro de suelo urbano y urbanizable que no será inferior a 1.000 metros.

### **7.3.3 LIMITACIONES AL TRÁFICO RODADO.**

En Suelo Rústico con Protección Natural se prohíbe el tránsito de todo tipo de vehículos a motor fuera de las pistas forestales o caminos habilitados al efecto y no cerrados al tráfico, salvo aquellos del personal de las distintas administraciones competentes en la gestión del territorio en el ejercicio de sus funciones oficiales.

### **7.3.4 REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES.**

En la tabla adjunta se regula el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos para cada una de las categorías del Suelo Rústico, con las siguientes precisiones conforme al Art. 58 del RUCyL:

. *Usos Permitidos:* son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; no precisan una autorización de uso excepcional, siendo suficiente la licencia urbanística y, en su caso, las autorizaciones administrativas sectoriales.

. *Usos sujetos a autorización,* que deben obtener una autorización del uso excepcional de la Comisión Territorial de Urbanismo *previa a la licencia urbanística* conforme al procedimiento de los Art. 306 y 307 del Reglamento, mediante el cual deben valorarse las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

. *Usos prohibidos:* los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico.

| <i>USOS EXCEPCIONALES</i>                                                                                                                               | <b>SR-C</b>     | <b>SR-AT</b> | <b>SR-PA</b>    | <b>SR-PI</b>    | <b>SR-PC<br/>(3)</b> | <b>SR-PN<br/>cr (4)</b> | <b>SR-PN<br/>vp (5)</b> | <b>SR-PN<br/>mf (6)</b> | <b>SR-PN<br/>en (11)</b> | <b>SR-<br/>PN vg</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.                                     | SI              | *            | SI              | * (9)           | *                    | *                       | *                       | *                       | *                        | NO                   |
| b) Actividades extractivas.                                                                                                                             | *               | NO           | NO              | * (9)           | NO                   | NO                      | NO                      | NO                      | NO                       | NO                   |
| c) Obras públicas e infraestructuras en general.                                                                                                        | SI (1)<br>* (2) | *            | SI (1)<br>* (2) | SI (1)<br>* (2) | *                    | *                       | *                       | *                       | *                        | SI (1)<br>* (2)      |
| d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales (bodegas).                                                                 | *               | SI           | *               | NO              | *                    | *                       | *                       | *                       | *                        | NO                   |
| e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada/merenderos                                                                                  | *               | NO           | NO              | NO              | NO                   | NO                      | NO                      | NO                      | NO                       | NO                   |
| f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones o instalaciones existentes.                                                          | *               | SI           | *               | * (9)           | *                    | *                       | *                       | *                       | *                        | *                    |
| g) Otros usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de otro tipo que puedan considerarse de interés público. | *               | *            | * (7)           | * (10)          | * (8)                | * (8)                   | * (8)                   | * (8)                   | * (8)                    | * (8)                |

SI *Uso Permitido*\* *Uso Autorizable*NO *Uso Prohibido*

- (1) Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- (2) Cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- (3) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León modificada por la Ley 8/2004, y en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- (4) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 6/1992 Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA), Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas modificado por el RD 4/2007, de 13 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008 y Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).
- (5) Sujeto a las limitaciones y procedimientos señalados en la Ley de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995 y su Reglamento.
- (6) Sujeto a las limitaciones y procedimientos señalados en la Ley 43/2003 de Montes - modif por L.10/2006-, su Reglamento y en la Ley 3/2009 de Montes en Cyl.
- (7) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.
- (8) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
- (9) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalado en la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, al Decreto 45/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León y normativa sectorial de cada infraestructura.
- (10) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
- (11) La autorización de usos e instalaciones en terrenos incluidos dentro del LIC requerirá el informe preceptivo de los organismos competentes.



## CAPITULO 7.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 7.4.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos previstos en el art. 53.c) del RUCyL, se define el Núcleo de Población en Suelo Rústico, según lo dispuesto en la Disposición Adicional a) del RUCyL, como “la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.”

A efectos de lo establecido en el Art. 308.d) relativo a la autorización del uso excepcional de vivienda unifamiliar aislada, se entenderá como núcleo de población toda agrupación que comprenda más de 2 viviendas (incluyendo a efectos del cómputo también los merenderos) en un círculo de radio 250 metros, con centro en la edificación para la cual se pide licencia. Para este cómputo se contabilizarán las viviendas no construidas que cuenten con licencia concedida y no caducada. No se computarán las viviendas que queden incluidas en dicho círculo y a la vez se localicen dentro del perímetro de Suelo Urbano delimitado por las Normas.

### 7.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION SEGÚN LAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS

#### 7.4.2.1. Condiciones Generales para todas las edificaciones permitidas en SNU

##### 1. Retranqueos a linderos:

Todos los edificios e instalaciones (excepto los vinculados a Infraestructuras Territoriales) que se construyan en Suelo Rústico a partir de la aprobación de estas NUM tendrán el carácter de aislados. El retranqueo mínimo al lindero frontal será de 5,00 metros y 3,00 metros al resto de los linderos, sin perjuicio de que otras disposiciones de rango superior señalen un retranqueo mayor. Excepcionalmente se permite reducir el retranqueo o adosar a los linderos laterales en los siguientes casos (siempre respetando las disposiciones relativas a servidumbres de luces y vistas del Código Civil):

- en parcelas con frente inferior a 15,00 metros;
- cuando exista acuerdo entre colindantes que deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad;
- cuando ya exista edificación medianera en la parcela colindante podrá adosarse a ella con objeto de evitar las medianeras vistas

##### 2. Parcela mínima

La Unidad Mínima de Cultivo en el término municipal de San Juan del Monte es de 6 hectáreas en secano y 2 hectáreas en regadío.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de Explotación Agraria, relativo a segregaciones de parcelas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo con el fin de edificar, no podrán segregarse parcelas de superficie inferior a las mínimas fijadas a continuación -excepto para instalaciones o construcciones vinculadas a Infraestructuras Territoriales o para agregación a fincas colindantes, en cuyo caso no se fija mínimo-, ni dar lugar a la implantación de servicios urbanos ni a la formación de nuevos núcleos de población.

A estos efectos, la parcela mínima en suelo rústico será de, 5.000 m<sup>2</sup> para instalaciones industriales, extractivas y vivienda, y de 2.500 m<sup>2</sup> para el resto de los usos. No se admite como parcela mínima la catastral existente previamente a la aprobación de estas NUM.

### 3. Rasantes naturales y arbolado

Se respetarán los perfiles naturales del terreno y el arbolado existente.

### 4. Condiciones de composición general

Toda edificación o instalación deberá adecuar su volumetría, localización topográfica, texturas y color de materiales al entorno y a las soluciones constructivas y compositivas de los edificios tradicionales.

Todos los paramentos verticales exteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, quedando prohibidos los materiales brillantes y reflectantes, así como los aplacados plásticos o vitrificados para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Se prohíben los acabados de paramentos en ladrillo hueco, enfoscado y/o bloque de hormigón en su color gris natural. Los paramentos deberán acabarse en colores terrosos y ocre, además de cumplir el resto de Condiciones Estéticas Generales de estas Normas.

### 5. Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente inferior al 60% (31°) rematadas con alero en su encuentro con los paramentos verticales y de teja en color rojizo o terroso. Sin embargo, en naves agropecuarias, almacenes y otras construcciones de gran volumen, serán admisibles soluciones con remates de peto perimetral y otros materiales de cubrición no reflectantes pero que deben asemejar en textura y color a las cubiertas tradicionales.

Los huecos en cubierta quedarán incluidos en los planos de los faldones, estando expresamente prohibidas las soluciones de mansardas o buhardillas.

**7.4.2.2 Condiciones para la construcción de casetas para aperos.**

La edificación tendrá una superficie máxima de 25 m<sup>2</sup>, con altura máxima de una planta y 2,50 metros al alero.

No se permite la utilización del espacio bajo cubierta ni la apertura de huecos de iluminación en los faldones de cubierta. Se cubrirá con teja curva o mixta en colores rojizos o terrosos.

El acabado de fachadas será de revoco en tonos ocres o terrosos integrado en el entorno. La composición de los huecos se asemejará a las construcciones tradicionales, con huecos de proporción marcadamente vertical y predominio del muro frente al vano. La suma de todos los huecos de una misma fachada no superará el 50% de la longitud de la misma.

Se permite una única instalación por cada parcela.

**7.4.2.3 Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar y de merenderos.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y de 7,00 metros al alero. La altura máxima de cumbrera será 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. Se permite la utilización del espacio bajo-cubierta y de una única planta de sótano que deberá quedar incluida en el perímetro edificado sobre rasante.

La composición y materiales deberán adecuarse al entorno rural, con paramentos terminados en colores terrosos u ocres, huecos de proporción vertical y cubierta inclinada de teja curva o mixta en colores rojizos o terrosos.

Se permite la construcción de una única vivienda por parcela sin superar el 20% de ocupación.

**7.4.2.4 Condiciones de la edificación en la zona de lagares y bodegas en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.**

La edificación permitida son los tradicionales lagares y bodegas enterradas existentes, autorizando ampliaciones del tipo “porche abierto” complementarios a la edificación existente. Se autoriza exclusivamente el uso recreativo ligado al de almacenamiento de vino y productos hortofrutícolas para consumo familiar.

La edificación se adaptará al relieve y rasantes naturales del terreno, sin permitir movimientos de tierra fuera del área ocupada por la bodega y su entrada.

**SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

La Superficie Máxima Edificable será aprobada por el Ayuntamiento a partir del replanteo “in situ” con el criterio de mantener la existente en los “lagares” y de permitir hasta un máximo de 8 m<sup>2</sup> de “porche abierto” en la entrada a las bodegas.

**CONDICIONES APLICABLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Se admiten las condiciones de aprovechamiento y altura de las edificaciones existentes en el ámbito en la fecha de Aprobación Definitiva de estas Normas, en las cuales podrán autorizarse obras de reforma, acondicionamiento y consolidación condicionadas al cumplimiento de las condiciones estéticas recogidas a continuación.

**DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.**

Se aprobará por el Ayuntamiento a partir del replanteo “in situ” con los siguientes criterios: se respetarán los caminos existentes, no se obstaculizará el acceso a otras bodegas ni lagares, no se adosarán porches debiendo quedar una separación mínima entre ellos de 2,00 metros, el volumen construido quedará integrado en la percepción del conjunto.

**CONDICIONES ESTETICAS PARA EL ÁREA DE BODEGAS (Rehabilitación y porches)****1. Volumetría**

La edificación adoptará volúmenes sencillos y fachadas planas.

Los porches quedarán abiertos, sin carpintería ni cerrajería de cierre en puertas ni ventanas.

**2. Huecos exteriores**

Se recomiendan huecos de proporción vertical. No se autoriza la apertura de puertas cocheras.

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería sólo podrán realizarse en hierro pintado en color negro o gris plumbagina, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio y las balaustradas de hormigón.

Las carpinterías exteriores deberán ser de madera (o imitación a la misma) teñida en color oscuro o pintada en marrón oscuro. Se prohíbe la colocación de persianas enrollables. El oscurecimiento de huecos deberá resolverse con “fraileros” tradicionales de madera.

**3. Acabados superficiales**

En todas las fachadas y chimeneas se empleará sillería, mampostería o chapados de piedra natural de la zona o revocos en colores terrosos.

No se permite dejar vistos elementos estructurales de hierro u hormigón, debiendo forrarse de piedra o de madera.

**4. Cubierta.**

La cubierta será siempre inclinada con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (mínima 14° y máxima 31°).

Se autoriza la colocación de placas solares que deben integrarse en el plano de cubierta, retranqueadas como mínimo 1,00 metro respecto del perímetro de los faldones y ocupando un máximo del 20% de la superficie total de cada faldón.

Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 metros y máximo de 0,50 metros, debiendo emplearse soluciones constructivas tradicionales (canes de madera o tejaro).

#### **7.4.2.5 Condiciones de la edificación destinada al resto de usos permitidos en Suelo Rústico**

La Ocupación Máxima de Parcela se establece en función de la superficie de parcela como la suma resultante de aplicar los siguientes límites de ocupación en cada intervalo de superficie:

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| - hasta 1.000 m <sup>2</sup>       | 60% |
| - a partir de 1.000 m <sup>2</sup> | 30% |

Para construcciones de Utilidad Pública e Interés Social y las vinculadas a la ejecución, servicio y mantenimiento de las infraestructuras territoriales no se fija límite de ocupación.

Las condiciones de ocupación máxima de parcela sólo se refieren a las construcciones (edificios y/o instalaciones) permanentes que ocupen un volumen sobre rasante. Además de esta ocupación por las construcciones permanentes, se permitirá ocupar un máximo del 20% con usos que no impliquen construcciones o instalaciones permanentes sobre rasante, tales como aparcamientos, depósitos al aire libre, zonas de acampada, zonas de estancia y recreo, etc.

La superficie máxima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas: 7,00 metros al alero y 9,00 metros a cumbrera. Sin embargo, se podrán autorizar mayores alturas siempre que los solicitantes lo justifiquen en base a razones técnicas (depósitos, silos, maquinaria o instalaciones especiales) o razones de interés público y beneficio social. La documentación presentada para solicitar la licencia deberá incluir obligatoriamente la composición gráfica y fotográfica suficiente para justificar que esta mayor altura no afecta negativamente a la percepción panorámica del territorio.

### **7.4.3 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA Y VERTIDOS**

Todas las edificaciones dispondrán a su costa de los servicios de abastecimiento de agua, energía eléctrica y resolverán la depuración de sus vertidos.

Se prohíben expresamente los pozos negros. El vertido de las aguas residuales de las viviendas deberá realizarse a fosas sépticas con tratamientos depurativos y en el caso de naves u otro tipo de instalaciones se tratarán hasta alcanzar los niveles exigidos por la legislación aplicable.

## TITULO 8. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

### CAPITULO 8.1 DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

#### 8.1.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. TRAMITACIÓN.

Los instrumentos de planeamiento a través de los que se pueden desarrollar las Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Estudios de Detalle.
- Planes Especiales, en concreto, Planes Especiales de Reforma Interior
- Planes Parciales

Además de los requisitos generales que en cuanto a contenido y tramitación establece la legislación aplicable para cada uno de estos instrumentos de desarrollo del planeamiento, en la aplicación de las NUM serán obligatorios los siguientes requisitos mínimos:

##### a) Estudios de Detalle

Se regulan en los artículos 131 a 136 del RUCyL. Los Estudios de Detalle podrán en suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien completarla ordenando los volúmenes edificables. En *suelo urbano no consolidado con ordenación detallada* podrán completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, y en *suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada* podrán establecer las determinaciones de la misma.

##### b) Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior.

Se regulan en los artículos Art. 143 a 147 del RUCyL. Pueden afectar a cualquier clase de suelo y tienen por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general con las finalidades establecidas reglamentariamente.

No se establecen en estas Normas áreas remitidas a posterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior, ya que se consideran suficientes las determinaciones fijadas.

Si el Ayuntamiento lo estimara procedente y para la obtención de dotaciones urbanísticas, regulación de las condiciones estéticas, mejora del medio ambiente o de las condiciones de habitabilidad y fomento de la rehabilitación se podrán formular y aprobar *Planes Especiales de Reforma Interior* en suelo urbano.

## c) Planes Parciales.

Se regulan en los artículos Art. 137 a 142 del RUCyL y tienen como objeto en los sectores de suelo urbanizable establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera establecido el planeamiento general, en su caso.

## d) Tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico se regula en el Capítulo V del RUCyL.

**8.1.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS Y TIPOS DE OBRAS****8.1.2.1. Clases de proyectos técnicos**

La ejecución material de las determinaciones de las NUM y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De urbanización
- De obras ordinarias de urbanización
- De edificación
- Otras actuaciones urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones
- De instalación de actividades

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en estas NUM y demás disposiciones de aplicación.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondencia licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

**8.1.2.2 Proyectos de urbanización**

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto definir técnica y económicamente, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la practica todas las determinaciones previstas en las NUM para el suelo urbano no consolidado y para los sectores de suelo urbanizable y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de actuación.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyen todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

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

#### *. Urbanización y edificación simultánea*

La urbanización y edificación simultánea se regula en el Art. 214 del RUCyL. Deberán acometerse las obras de urbanización definidas en el Art. 198 del RUCyL-

- a) Ejecución o regularización de las vías públicas.
- b) Ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos y, al menos, abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios previstos.
- c) Ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento.

Tendrá también la consideración de urbanización básica exigible la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

#### *. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización*

La escala mínima de los Planos de Ordenación y Proyecto será 1:500 sobre levantamiento topográfico específico.

### **8.1.2.3 Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de actuación, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

#### **8.1.2.4 Proyectos de edificación y tipos de obras**

Se entiende como Proyecto de Edificación, aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de edificación.

Para solicitar licencia será suficiente la presentación del *Proyecto Básico*, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. Estará compuesto como mínimo de:

- . Memoria justificativa y descriptiva de las obras
- . Planos de situación (escala mínima 1:2.000 ó, en su defecto, 1:5.000), emplazamiento, urbanización en su caso, definición del edificio (acotados y a escala mínima 1/100), plantas de distribución y superficies, planta de cubiertas, alzados y secciones acotados, y planos de estado actual si se trata de obras de rehabilitación
- Presupuesto estimativo por capítulos con expresión del valor final de ejecución y de contrata.

Previo al inicio de las obras deberá presentarse el correspondiente *Proyecto de Ejecución* visado que especificará los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos que intervienen en la obra. Incluirá al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras
- Todos los planos exigidos para el Proyecto Básico y además planos de cimentación, estructuras, instalaciones y sección constructiva a escala recomendada 1/20
- Mediciones desarrolladas por partidas y agrupadas en capítulos
- Presupuesto con aplicación de precios de mercado al estado de mediciones, resumen por capítulos y expresión del valor final de obra y de contrata
- Estudio de Seguridad y Salud

#### **. Tipos de obras de edificación**

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

## a) OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afectan a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio esta constituido por todas sus fachadas y cubiertas.

Quedan incluidos, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

**Obras de mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas o funcionales (usos existentes).

Se incluyen en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados o acabados interiores o exteriores.

**Obras de consolidación:** Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

**Obras de recuperación:** Tienen por objeto la restitución del edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá encontrarse suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

***Obras de acondicionamiento parcial:***

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad del edificio sin alterar las características morfológicas o funcionales básicas del edificio y que tengan carácter puntual, como la apertura de huecos en fachadas secundarias, la renovación puntual de las instalaciones del edificio, la incorporación de ascensores o montacargas, sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores tales como muestras, marquesinas y escaparates.

***Obras de acondicionamiento general:***

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, o a implantar nuevos usos, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

***Obras de reestructuración:*** Son aquellas que excedan de los límites establecidos para los tipos anteriores. Tendrán esta denominación, entre otras actuaciones, aquellas que afecten a la estructura portante del edificio o a sus características morfológicas; cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de entreplantas; apertura de patios o cubrición de éstos, siempre de acuerdo con la normativa aplicable; y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

**b) OBRAS DE DEMOLICIÓN**

Son aquellas cuyo fin es hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguirse:

***Demolición total.*** Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

***Demolición parcial:*** Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

**c) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Comprenden los siguientes tipos de obras:

***Obras de sustitución:*** Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

**Obras de nueva planta:** Son aquellos mediante los cuales se edifica un solar libre de edificación.

**Obras de ampliación:** Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

#### **8.1.2.5 Otras Actuaciones Urbanísticas: Parcelaciones y reparcelaciones**

##### *. Parcelaciones*

Conforme a la Disposición Adicional Única del RUCyL, se define como *parcelación* la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas o lotes independientes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva; asimismo se entiende como *parcelación* la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore el derecho de utilización exclusiva de terrenos.

Se define como *parcelación urbanística* la realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

No se considera *parcelación urbanística* la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda *parcelación* que sea contraria a lo establecido en estas Normas o que infrinja la legislación urbanística.

Toda *parcelación urbanística* quedará sujeta a licencia municipal o, en su caso, a la aprobación del Proyecto de Actuación o de Reparcelación que la contenga. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien la innecesariedad de la misma, debiendo quedar esta circunstancia recogida en el documento notarial.

##### *. Parcelaciones en suelo urbano*

Se podrán realizar *parcelaciones* con las condiciones expuestas anteriormente y siempre que se respete la parcela mínima establecida.

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

- 1) Aquellas cuya superficie sea igual o inferior a la determinada como mínima en las Normas, excepto si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie no inferior a la mínima.

2) Aquellas cuya superficie sea inferior al doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse de la manera descrita en el punto anterior.

3) Aquellas en que la construcción haya “consumido” toda la edificabilidad asignada a la superficie de la parcela, o si lo ha hecho respecto a una parte de la misma, la superficie restante sin edificabilidad consumida fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades de agregación anteriormente descritas.

4) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

*. Parcelaciones en suelo rústico:*

En suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Además, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto por la legislación agraria, o cualquiera otra aplicable para la utilización racional de los recursos naturales.

*. Reparcelaciones en suelo urbano*

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una Unidad de Actuación, en su caso, para su nueva división y adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos y cargas.

Para las acciones de reparcelación será obligatoria la redacción y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Actuación o de Reparcelación. Se estará a lo dispuesto en los artículos 244 a 249 del RUCyL.

Una vez iniciado el expediente de reparcelación quedará suspendida, sin necesidad de declaración previa, la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito

### **8.1.3. CONTROL Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **8.1.3.1 *Licencias urbanísticas***

El Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo mediante la licencia urbanística, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo I del Título IV del RUCyL reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

#### 8.1.3.1.1 *Actos sujetos a licencia municipal*

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y usos del suelo enumerados en el Art. 288 del RUCyL

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos de las Administraciones públicas o de sus entidades dependientes, estarán igualmente sometidos a licencia, salvo regímenes especiales referidos en el Art. 290 del Reglamento. Será igualmente exigible cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

#### 8.1.3.1.2 *Competencia*

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo a su legislación aplicable.

#### 8.1.3.1.3 *Procedimiento Ordinario de otorgamiento de licencias*

El procedimiento es el establecido en el artículo 293 del RUCyL y en la Legislación de Régimen Local, en particular en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto de 17 de junio de 1955 (BOE 15 de julio de 1955).

##### *. Licencias en suelo urbano*

Se ajustarán al trámite *ordinario* descrito y se concederán directamente si se cumplen las condiciones exigibles en el planeamiento y el terreno tiene la condición de solar, según la definición que consta en las presentes Normas.

La concesión de licencias para obras de nueva planta requerirá, previa o simultáneamente, el señalamiento de la alineación oficial por parte del Ayuntamiento. En su caso, el propietario deberá aportar compromiso de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento e inscripción de dicha cesión en el Registro de la Propiedad, de los terrenos necesarios para la apertura o ensanchamiento de calles, o destinados a dotaciones.

Para autorizar la urbanización y construcción simultáneas, se estará a lo dispuesto en los artículos 214 y 215 del Reglamento.

##### *. Licencias en Suelo Rústico*

Los Ayuntamientos podrán otorgar licencia en suelo rústico para los *usos directamente permitidos* por estas NUM.

La Comisión Territorial de Urbanismo deberá autorizar, con carácter previo a la licencia municipal, las construcciones e instalaciones vinculada a los *usos autorizables* en cada categoría de suelo rústico definidos por estas NUM.

En cuanto a los *usos prohibidos* en cada categoría de suelo rústico, el Ayuntamiento denegará la solicitud sin más trámite. No obstante, en los casos dudosos, podrá dar curso al expediente, a fin de que la Comisión Territorial se pronuncie sobre el asunto.

Cuando además de la autorización de uso se requiera licencia ambiental ambas deben ser objeto de resolución única, siendo la concesión de la licencia ambiental requisito previo para conceder la licencia urbanística, según establece el Art. 297 del Reglamento.

#### 8.1.3.1.4 Plazos

Los plazos de resolución de licencias urbanísticas se regulan en el Art. 296 del Reglamento, transcurridos los cuales podrá entenderse otorgada la licencia por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos, a Bienes de Interés Cultural declarados o al dominio público, en cuyo caso debe entenderse desestimada. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

#### 8.1.3.1.5 Caducidad de las licencias

El plazo máximo para iniciar las obras contado a partir de la fecha de concesión de la licencia será de un año. La duración máxima de las obras una vez comenzadas será de dos años. Las obras no podrán interrumpirse por un plazo superior a un año. Estos plazos serán prorrogados por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido y siempre que permanezca vigente el planeamiento conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización por el mismo tiempo

Incumplidos los plazos anteriores se iniciará el expediente de caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos según se regula en el Art. 305 del RUCyL. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del expediente, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto no se conceda esta sólo se autorizan las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, o si dicha licencia fuera denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

#### 8.1.3.1.6 *Licencia de primera ocupación*

Acabada la obra se solicitará al Ayuntamiento la comprobación final de la misma y la Licencia de Primera Ocupación, mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento del Certificado Final de Obra expedido por los técnicos directores de la misma, al que se acompañarán los planos que recojan las modificaciones habidas con respecto al proyecto, si estas fueran sustanciales, y la valoración final de las obras.

El Ayuntamiento comprobará la adaptación de las obras ejecutadas a lo reflejado en el proyecto en base al que se concedió la licencia antes del otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación. En caso de que no se adapte, tomará las medidas oportunas para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Deberá solicitarse Licencia de Primera Ocupación previamente al uso de la edificación y como requisito previo a la conexión de los servicios urbanos de agua, electricidad, gas y teléfono, por lo que las Compañías suministradoras la exigirán antes de proceder a los tendidos y enganches correspondientes.

#### 8.1.3.2 ***Protección de la Legalidad Urbanística***

El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo III del Título IV del RUCyL, reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

##### 8.1.3.2.1 *Protección de la legalidad frente a actos en ejecución.*

*Cuando se estuviesen ejecutando obras sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento según lo establecido en los art. 341 y 342 del RUCyL, dispondrá la paralización inmediata de las mismas y la tramitación del oportuno expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.*

Estos acuerdos se notificarán al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos. En un plazo máximo de cinco días desde la notificación del acuerdo, el promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá:

- a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.
- b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos.

#### 8.1.3.2.2 *Protección de la legalidad frente a actos concluidos.*

*Si hubiere concluido una edificación sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento según lo establecido en los art. 343 y 344 del RUCyL incoará expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, lo que se notificará al promotor y en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos.*

El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas graves y muy graves es de cuatro años, y para las infracciones leves de un año, según establece y detalla el Art. 351.

La acción administrativa para la protección y restauración de la legalidad sobre terrenos de dominio público y espacios libres públicos existentes o previstos no estará sujeta a prescripción.

#### 8.1.3.2.3 *Restauración de la legalidad.*

Con independencia de las sanciones reguladas en la Sección 5ª del Capítulo III, Título IV, del RUCyL, el Ayuntamiento resolverá para restaurar la legalidad:

- a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de tres meses solicite la preceptiva licencia o, en su caso se ajuste a la licencia concedida. La licencia deberá otorgarse si se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice la urbanización y, en su caso, las cesiones oportunas al Ayuntamiento.
- b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento se dispondrá su demolición o reconstrucción, en su caso, a costa del promotor de la obra.

De incumplirse estas resoluciones, el Ayuntamiento actuará conforme al Art. 345 del RUCyL ordenando su ejecución subsidiaria a costa de los responsables o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas.

#### 8.1.3.3 ***Suspensión de licencias y paralización de obras***

Según lo establecido en el Art. 361 del RUCyL el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave. Este acuerdo se trasladará al Órgano jurisdiccional competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### 8.1.3.4 **Responsabilidades**

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan, detallándose en los Art. 349 y 350 del RUCyL en función del tipo de infracción cometida.

#### 8.1.3.5 **Ruina**

##### 8.1.3.5.1 *Declaración de ruina*

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble:

- a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad conforme al Art. 19 del RUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en apartado 2 del mismo artículo.
- b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Cuando alguna construcción o parte de la misma estuviera en estado ruinoso, de oficio o a instancia de cualquier interesado, el Ayuntamiento podrá limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

El procedimiento para la declaración de ruina se regula en los Art. 325 y 326 del RUCyL.

La declaración de ruina establecerá las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado Monumento o de elementos catalogados, en cuyo caso procederán sólo obras de conservación y de rehabilitación.

Si el propietario no procediere a la demolición en los plazos acordados por el Ayuntamiento, éste podrá ejecutarlo a costa del obligado o resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa.

##### 8.1.3.5.2 *Ruina inminente*

Cuando la amenaza de ruina inminente suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las medidas para evitar daños a terceras personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

### 8.1.3.6 *Consulta Urbanística*

Los interesados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno o ámbito concreto, en un plazo no superior a dos meses desde que lo soliciten mediante escrito presentado en el registro.

La solicitud estará debidamente documentada y compuesta al menos de lo siguiente: objeto de la solicitud y plano de situación sobre parcelario a escala mínima 1/500. La respuesta municipal, por escrito, tendrá carácter meramente informativo, sin que sustituya en ningún caso a la correspondiente licencia.

## 8.1.4. GESTION URBANISTICA

### 8.1.4.1. Actuaciones Aisladas

El artículo 210 del RUCyL define los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En **suelo urbano consolidado** pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización** (Art. 211 a 215 RUCyL), cuyo objeto es completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. También es objeto de las mismas edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes sobre los mismos.

Pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento asume la condición de urbanizador y, como tal, promueve y ejecuta la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias y financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados por la actuación.

Asimismo, pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística; ejecuta la actuación por sus propios medios, previa obtención de la licencia; financia la actuación por sus propios medios o bien con cargo al canon de urbanización que el Ayuntamiento imponga a los propietarios beneficiados por la actuación, en su caso, conforme al artículo 201 del RUCyL..

Asimismo las actuaciones aisladas de urbanización pueden desarrollarse mediante gestión privada, asumiendo la condición de urbanizador una persona que la adquiera mediante venta o sustitución forzosa conforme a lo previsto en los artículos 329 a 334 del RUCyL.

Las actuaciones aisladas de urbanización pueden ejecutarse previa o simultáneamente a la ejecución total o parcial de las construcciones o instalaciones que permita el planeamiento, según los requisitos establecidos por los Art. 214 y 215 del RUCyL que establecen las garantías para asegurar la efectiva ejecución simultánea. En el caso de ejecución simultánea, el proyecto técnico

a presentar con la solicitud de licencia debe programar la ejecución de las construcciones o instalaciones de forma coordinada con la urbanización.

- **Actuaciones Aisladas de Normalización** (Art. 216 a 221 RUCyL),, cuyo objeto es adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Normalización, las cuales pueden delimitarse y modificarse en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o en el propio Proyecto de Normalización.

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

Pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, y como tal, promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo; financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados.

Asimismo pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal, promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo al Ayuntamiento para su aprobación; ejecutan la actuación conforme al Proyecto aprobado; financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas .

- **Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización** (Art. 222 RUCyL),, cuyo objeto es adaptar las parcelas las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en los apartados anteriores y en el Art. 222 del RUCyL.

b) En **cualquier clase de suelo** pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

- **Actuaciones Aisladas de Expropiación** (Art. 223 a 227 RUCyL). Las Administraciones Públicas pueden desarrollarlas con objeto de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el Art. 225 del RUCyL.

En las actuaciones aisladas que tengan por objeto la expropiación de terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas en suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la Administración expropiante se integra en la unidad de actuación a la que esté adscrito el aprovechamiento de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario original.

- **Actuaciones Aisladas de Ocupación Directa** (Art. 228 a 232 RUCyL). El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de terrenos reservados para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la cual el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.

#### 8.1.4.2. Actuaciones Integradas

Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como **suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos.

- Las **actuaciones integradas** se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Reparcelación. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

Las unidades de actuación se delimitan, si procede, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, conforme al artículo 108. En defecto de delimitación se entiende que la unidad de actuación coincide con el sector.

Las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171.

Asimismo las unidades de actuación pueden modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación.

En las actuaciones integradas el urbanizador debe, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

- a) Asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, y en particular en el Proyecto de Actuación.
- b) Elaborar los Proyectos de Reparcelación y Urbanización cuando el Proyecto de Actuación no incluya todas las determinaciones sobre reparcelación y urbanización.
- c) Ejecutar la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Actuación y en su caso de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- d) Financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en su caso en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.
- e) Responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento.

#### 8.1.4.3. Sistemas de Actuación

Los sistemas de actuación para la gestión urbanística de las actuaciones integradas se regulan en las secciones 1ª a 6ª del Capítulo IV, Título III del RUCyL:

- Sistema de **concierto** (Arts. 255 a 258), actuando como urbanizador:
  - a) El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.
  - b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:
    - 1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos.
    - 2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.
    - 3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.
    - 4º. Constituyendo una Asociación de Propietarios.
- Sistema de **compensación** (Arts. 259 a 263), actuando como urbanizador el propietario o los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación.
- Sistema de **cooperación** (Arts. 264 a 268), actuando como urbanizador el Ayuntamiento, mientras que los propietarios de la unidad de actuación cooperan aportando los terrenos y financiando la actuación. El Ayuntamiento puede delegar todas o algunas de las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador en una Asociación de Propietarios, así como encomendar su gestión a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, empresas públicas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas.

Puede utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios a los que corresponda al menos el 25 por ciento del aprovechamiento lucrativo de la unidad.

- Sistema de **concurrentia** (Arts. 269 a 276), actuando como urbanizador una persona física o jurídica seleccionada mediante concurso por la Administración actuante y retribuida por los propietarios de la unidad de actuación.

Puede utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de un particular que cumpla los requisitos reglamentariamente establecidos.

- Sistema de **expropiación** (Arts. 277 a 283), actuando como urbanizador el Ayuntamiento o cualquier otra Administración pública que expropie todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación, subrogándose en los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios originales. La Administración pública expropiante puede encomendar las facultades y obligaciones de su condición de urbanizador a otras Administraciones públicas, entidades dependientes de las mismas, mancomunidades, consorcios o sociedades urbanísticas. Asimismo puede otorgar la concesión de la condición de urbanizador a cualquier persona física o jurídica.

#### 8.1.4.4. Proyectos de Actuación (Arts. 240 a 252).

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

- a) Sistema de actuación propuesto.
- b) Urbanizador propuesto.
- c) Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad.
- d) Relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que consten en el Registro de la Propiedad.
- e) Documentos de información, que reflejen adecuadamente las características relevantes de la unidad de actuación (situación, topografía, elementos naturales, parcelación y construcciones e instalaciones existentes, planeamiento urbanístico vigente).
- f) Documentos que acrediten que, una vez aprobado el Proyecto, podrá constituirse una garantía de urbanización conforme al artículo 202
- g) Plazos para la ejecución de la actuación, que no pueden ser superiores a los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.
- h) Cuando resulte conveniente para el mejor desarrollo de la actuación, los compromisos complementarios que asuma el urbanizador en cuanto a ejecución de dotaciones urbanísticas públicas o privadas u otras construcciones o instalaciones, afección de determinados inmuebles a fines sociales o cualesquiera otras prestaciones.

Respecto de las determinaciones sobre urbanización y reparcelación los Proyectos de Actuación pueden limitarse a incluir sus bases, debiendo después el urbanizador elaborar y presentar al Ayuntamiento los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Los Proyectos de Actuación pueden ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares.

Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación.

Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación para desarrollar una actuación integrada, con toda su documentación completa, no puede aprobarse

definitivamente ningún otro presentado con posterioridad para desarrollar la misma actuación, mientras el Ayuntamiento no resuelva denegar la aprobación del primero.

Con las especialidades establecidas para cada sistema de actuación, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de actuación y otorga la condición de urbanizador a quien se proponga al efecto en el Proyecto, en los términos y con las obligaciones señalados en los artículos 191 y 235.

#### 8.1.4.5. Ejecución, Garantía y Conservación de la Urbanización.

Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística, incluyéndose todos los detallados en el Art. 198 del RUCyL. Su atribución se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 o 45 para cada clase de suelo, con las siguientes particularidades:

- a) Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública.
- b) Los gastos de instalación, modificación y ampliación de las redes de distribución de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones se atribuyen conforme a las siguientes reglas:
  - 1ª. Los gastos deben repartirse entre los propietarios y la entidad prestadora de cada servicio, conforme a la legislación sectorial reguladora del servicio.
  - 2ª. En defecto de legislación sectorial, los gastos corresponden íntegramente a la entidad prestadora.
  - 3ª. La entidad prestadora de un servicio urbano puede repercutir los gastos sobre los usuarios en los casos y condiciones que señale su normativa reguladora.
  - 4ª. Los gastos que, correspondiendo a la entidad prestadora de un servicio, hayan sido anticipados por los propietarios, por el Ayuntamiento o por el urbanizador, deben ser reintegrados por la entidad prestadora; a tal efecto dichos gastos pueden ser acreditados mediante certificación del Ayuntamiento.

Para financiar la ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento puede imponer la prestación de un **canon de urbanización** (Art. 201 RUCyL) a los propietarios a los que correspondan los gastos de urbanización, conforme a la legislación sobre haciendas locales y a las siguientes reglas:

- a) El canon debe establecerse sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística que lo justifique, excluidos los terrenos de uso y dominio público, y queda afectado a la ejecución de dicha actuación urbanística.
- b) El canon se devenga en proporción al aprovechamiento que corresponda a los propietarios afectados o, cuando aún no sea posible determinarlo con precisión, en proporción a la superficie de sus terrenos.

La **garantía de urbanización** (Art. 202 RUCyL) tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios afectados y en su caso del urbanizador, así como de los daños y

perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la actuación. Debe constituirse sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique, y cuando proceda su distribución entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

El coste de la ejecución de la urbanización y en su caso de las expropiaciones de bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias al efecto, puede ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de **contribuciones especiales** (Art. 203 RUCyL), conforme a la legislación del Estado en materia de Haciendas Locales.

Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, procede su **recepción** por el Ayuntamiento. Si la urbanización fue ejecutada por el propio Ayuntamiento, la recepción se realiza conforme a la legislación sobre contratación administrativa, todo ello conforme al Art. 206 del RUCyL.

Una vez recibida la urbanización, los terrenos destinados en el planeamiento urbanístico para vías públicas, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos, deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos, todo ello conforme al Art. 207 del RUCyL.

En cuanto a la **conservación de la urbanización**, se estará a lo dispuesto en el Art. 208 del RUCyL:

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.
2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de bienes inmuebles incluidos en un ámbito determinado, a fin de que los mismos colaboren en la conservación y mantenimiento de la urbanización de dicho ámbito.

## **TITULO 9. CATALOGO DE INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS**

La protección y revalorización del patrimonio edificado de San Juan del Monte se articula en estas Normas a través de dos mecanismos:

1. Las Condiciones Estéticas Generales definidas aplicables a todo el territorio municipal y completadas con unas Condiciones Estéticas específicas de la Ordenanza de Casco Tradicional, establecen las condiciones que, en lo relativo a la envolvente exterior del edificio, habrán de satisfacer las obras de reforma o nueva construcción. El establecimiento de estas limitaciones al proceso constructivo persigue el mantenimiento del carácter rural del municipio y de sus características formales.

2. El Catálogo de Inmuebles y Elementos Protegidos, en el que se establecen para cada uno de ellos las obras autorizables sobre los mismos y, en particular, las actuaciones más convenientes para su mejora y/o puesta en uso. Tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y lo regulado por la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

En cuanto a los inmuebles incluidos en este catálogo, se recogen algunos ejemplos de arquitectura residencial que siguen los invariantes y materiales de la tipología tradicional de la zona con cierta homogeneidad en los acabados y tratamientos superficiales (revocos en tonos terrosos, mampostería, cubiertas de teja árabe). En general el resto de la trama edificada sigue estos invariantes lo que imprime al núcleo un carácter que conviene mantener a través de la aplicación de las condiciones estéticas establecidas en las ordenanzas.

Destacan por su carácter histórico-artístico los siguientes edificios: la Iglesia Parroquial, la Ermita de Ntra. Sra. De la Vega, el rollo de justicia (declarado BIC) y los yacimientos arqueológicos.

### **CAPITULO 9.1 OBJETIVOS DE LA CATALOGACIÓN**

#### **9.1.1 OBJETO DEL CATALOGO**

El Catálogo de edificios inmuebles y elementos protegidos tiene por objeto la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, culturales, ambientales u otros son susceptibles de ser considerados como bienes catalogables según la legislación sectorial aplicable.

El Catálogo constituye un instrumento que habrá de contribuir a garantizar el seguimiento y la tutela de las futuras intervenciones por parte de los organismos que tienen confiada esa responsabilidad con los fines siguientes:

- a) Detener el proceso de degradación y deterioro que generaría la demolición prematura e indiscriminada de elementos y edificios que por su calidad o singularidad configuran la esencia más valiosa de la estructura urbana.
- b) Defender los usos que justifican funcionalmente la conservación del patrimonio urbano en que se ubican.
- c) Defender la conservación de los elementos y edificios más singulares, desde el punto de vista formal o morfológico, del municipio, para mantener viva la memoria histórica colectiva.

### 9.1.2 NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.

Serán de plena aplicación las determinaciones contenidas en el Decreto de 22 de abril de 1.949, sobre protección de los castillos españoles, y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces del término y piezas similares de interés histórico-artístico.

La legislación sectorial de referencia es la ley 12/2002, de 11 de Julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (PCCL), y subsidiariamente, la ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español (PHE).

. Procedimiento de utilización e intervención en inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural (a esta fecha el único BIC declarado es el Rollo de Justicia).

Se regula según el artículo 36 PCCL: *“Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, salvo en los casos previstos en el artículo 44.2 de la presente Ley”.*

. Autorización de obras que afecten a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos.

Se regula según el artículo 57 PCCL:

*57.1. Las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica o a un yacimiento inventariado y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.*

*57.2. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiere en el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.”*

## . Declaración de ruina.

Se regula según el artículo 40 (PCCL):

40.1. *Si a pesar de lo establecido en los artículos 24 y 32 llegase a iniciarse un proceso de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura, estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.*

*En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviera declarado en las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.*

40.2. *La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevarán la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.*

40.3. *En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, la entidad que incoase expediente de ruina habrá de tomar las medidas oportunas para evitar daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.*

## . Procedimiento de aprobación y modificaciones del planeamiento.

Se regula según el artículo 37 (PCCL):

37.1. *La aprobación definitiva de cualquier planeamiento urbanístico que incida sobre el área afectada por la declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.*

37.2. *Si en el procedimiento de aprobación del planeamiento se produjeran modificaciones en éste, como consecuencia de los informes sectoriales o del resultado del trámite de información pública, que afectaran al contenido del informe al que se refiere el apartado anterior o a los bienes que en él se identifiquen como integrantes del Patrimonio Cultural de la Comunidad, el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico deberá recabar un segundo informe, con los mismos efectos, de la consejería competente en materia de Cultura.”*

37.3. *Los informes a los que se refieren los apartados anteriores se entenderán favorables si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiesen emitido.*

. Instrumentos de ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental.

Se regulan según el artículo 30 (PCCL).

*30.1. En la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental, y de los planes y proyectos regionales regulados en la legislación sobre ordenación del territorio, cuando las actuaciones a las que se refieren puedan afectar al patrimonio arqueológico o etnológico, se efectuará una estimación de la incidencia que el proyecto, obra o actividad pueda tener sobre los mismos. Tal estimación deberá ser realizada por un técnico con competencia profesional en la materia y someterse a informes de la Consejería competente en materia de cultura, cuyas conclusiones serán consideradas en la declaración de impacto ambiental o instrumento de ordenación afectados.*

*30.2. En aquellos casos en los que las actuaciones puedan afectar, directa o indirectamente, a los bienes declarados de interés cultural o inventariados, será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de cultura.*

En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las diferentes normativas, se aplicarán los criterios más favorables a la conservación del patrimonio protegido y mejora de la imagen urbana.

### **9.1.3 EFECTOS DE LA CATALOGACION**

La inclusión de un edificio en régimen de catalogación supone la declaración de su utilidad pública y el compromiso de su conservación y mantenimiento.

La catalogación refuerza las garantías legales de las medidas que están al alcance de la competencia municipal en la defensa de la posible destrucción de los edificios, a través de los siguientes procedimientos:

- a) Estableciendo la obligación de conservar edificios o algunos elementos de los mismos, en función de sus cualidades o contexto urbano en el que se ubican.
- b) Estableciendo la obligación de emplear determinados sistemas de edificación (reglas compositivas, sistemas constructivos, materiales, etc.) que sean propios del estilo arquitectónico correspondiente al edificio que se pretende conservar o a su entorno.
- c) Singularizando los edificios y elementos urbanos sobre los que debe recaer la ayuda pública para evitar su desaparición o degradación.

La actuación pública en defensa del patrimonio catalogado se realizará de tres formas:

- a) Aplicación de normas restrictivas que determinen aquellas actuaciones que no puedan realizarse en un edificio o en un conjunto catalogado, además de las indicaciones pertinentes sobre actuaciones recomendadas o posibles.

- b) Aplicando medidas económico-financieras relativas al costeamiento de las obras de conservación y mejora (Título VI de la Ley del Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- c) Protección mediante la expropiación del inmueble cuando exista incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los bienes declarados de interés cultural o inventariados (artículo 29.1 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

#### **9.1.4 AYUDAS A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS**

El Ayuntamiento establecerá como destino preferente de las ayudas para conservación y rehabilitación de edificios, aquellos incluidos en este Catálogo. En particular propondrá anualmente los edificios que puedan beneficiarse de las subvenciones de la Junta de Castilla y León para rehabilitación de bienes inmuebles.

Los edificios catalogados que presenten un interés especial y cuyo mantenimiento obligue a un esfuerzo extraordinario gozarán de una exención total o parcial de impuestos municipales, que deberá ser regulada en el primer año de vigencia de estas NUM.

## **CAPITULO 9.2 GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACIÓN Y NORMAS DE PROTECCIÓN**

---

Se establecen dos niveles de protección en función de la conveniencia de un mayor o menor mantenimiento de las características morfológicas del elemento protegido, lo que conlleva una menor o mayor permisividad en el establecimiento de limitaciones a las actuaciones sobre los mismos:

En todos los grados de protección se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado, tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación; señalización de tráfico; báculos de alumbrado; rótulos publicitarios; toldos, etc. que sean extraños o no necesarios para el uso admitido en el edificio o conjunto. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue; los de alumbrado de sus inmediaciones; y los rótulos y toldos propios del uso admitido para el edificio o conjunto, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

### **9.2.1. GRADO DE PROTECCIÓN INTEGRAL**

Este nivel de protección es aplicable a los elementos del patrimonio edificado con valor arquitectónico, histórico o artístico singular. Es el caso de la Iglesia Parroquial, la Ermita, el rollo de justicia y los yacimientos arqueológicos existentes (descubiertos o no) en el término municipal, que forman parte de la memoria colectiva e histórica del lugar.

Además de la protección del suelo en el que se instalan los elementos con protección integral se exige la salvaguarda de su entorno inmediato estableciendo tanto en terreno rústico como en urbano un entorno de 10 m alrededor del perímetro exterior del elemento.

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

Sobre los elementos protegidos integralmente sólo se permitirán las actuaciones encaminadas a su conservación y puesta en valor y, en concreto sobre el Bien de Interés Cultural del rollo la autorización de intervenciones se regula según el artículo 36 de la ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El elemento catalogado habrá de albergar el uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia. Deberá garantizarse el mantenimiento de la envolvente del volumen edificado (fachadas y cubiertas), la organización espacial y las características tipológicas (zaguanes, patios, espacios representativos –naves, salones, etc.-), los elementos estructurales y la configuración funcional.

En consecuencia, sobre los bienes así catalogados solamente se permitirán las obras cuyo fin sea la restauración, considerando entre éstas las de:

- Mantenimiento;
- Consolidación;
- Recuperación;
- Acondicionamiento parcial con carácter excepcional, cuando la permanencia del edificio implicara necesariamente una adaptación o cambio de uso y el nuevo así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de la Junta de Castilla y León competente en materia de Patrimonio Arquitectónico (Comisión de Patrimonio).

También tendrán carácter excepcional aquellas intervenciones que, dentro de una de las obras permitidas en este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales y que dieran lugar a cambios de colores o texturas. Esta excepcionalidad implicará la necesidad de describir y justificar los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, además de contar con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

Las obras de consolidación, recuperación o acondicionamiento parcial, deberán documentarse y diferenciarse de la obra original, a efectos de investigación, quedando la documentación incorporada al expediente de la solicitud del permiso de obras. La solicitud de permiso para estas obras vendrá acompañada, además de la documentación requerida en el régimen general de licencias, de la siguiente:

- Levantamiento de planos a escala mínima 1/200 del edificio catalogado o, en su caso, de las zonas de intervención.
- Descripción textual del elemento catalogado, características originales, evolución y estado actual.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado y, en particular, de la zona de intervención.
- Descripción del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que señalen los puntos, zonas o instalaciones objeto de la intervención.
- Descripción y justificación de las técnicas y materiales a emplear.

Si las obras hicieran necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de color o textura, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados así como sus efectos sobre el elemento y su entorno, de manera que permita la comparación con las soluciones originales.

En el ámbito de los yacimientos localizados en el término municipal, el estudio detallado de estas áreas y la regulación de intervenciones en ellas se remite al Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

### **9.2.2 GRADO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Se incluyen en este nivel de protección varios edificios residenciales, representativos de las formas de construcción tradicional y que comparten constantes tipológicas interesantes o contribuyen a dar carácter al núcleo.

La protección se limita a las fachadas visibles desde la vía pública, siendo compatible la conservación de las características que definen al elemento con la modificación de su uso actual o la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

Este nivel protege la apariencia formal o las cualidades de composición de un edificio y fomenta la conservación de aquellos elementos -materiales, portadas, balcones o elementos decorativos- que lo singularizan dentro del municipio. Por ello, en caso de renovación del edificio protegido dentro de esta categoría habrán de conservarse sus elementos singulares y los materiales característicos tanto de la fachada como de las partes complementarias.

Se permiten todo tipo de obras excepto la demolición de las fachadas protegidas. Será obligatoria la restauración de las mismas.

### CAPITULO 9.3. FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS

En las páginas siguientes se incluyen fichas individualizadas para los inmuebles edificados, asignándoles la numeración con la que se localizan en los Planos nº 1 y 2

| Nº de Catálogo | Denominación / Localización                | Grado de Protección |
|----------------|--------------------------------------------|---------------------|
| <b>1</b>       | El Ancho                                   | Integral.           |
| <b>2</b>       | Fuente de San Pedro                        | Integral.           |
| <b>3</b>       | Javelgueras                                | Integral.           |
| <b>4</b>       | Los Vados                                  | Integral.           |
| <b>5</b>       | Majada las Vacas                           | Integral.           |
| <b>6</b>       | Vador                                      | Integral.           |
| <b>7</b>       | Cementerio/Ermita de la Virgen de la Vega  | Integral.           |
| <b>8</b>       | Despoblado Santa María de la Vega          | Integral.           |
| <b>9</b>       | Ermita de Ntra. Sra. de la Vega            | Integral.           |
| <b>10</b>      | Puente de Vador                            | Integral.           |
| <b>11</b>      | Iglesia Parroquial de San Juan Evangelista | Integral.           |
| <b>12</b>      | Rollo de Justicia                          | Integral. BIC       |
| <b>13</b>      | Bodegas Tradicionales                      | Integral            |
| <b>14</b>      | C/ Molino. Vivienda Tradicional/Molino     | Ambiental           |
| <b>15</b>      | Av. Del Ayuntamiento. Viv. tradicional     | Ambiental           |

|           |                                         |           |
|-----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>16</b> | Cementerio. Panteón.                    | Integral. |
| <b>17</b> | C/ Mayor, 35. Vivienda tradicional      | Ambiental |
| <b>18</b> | C/ Mayor, 54. Vivienda tradicional      | Ambiental |
| <b>19</b> | C/ Mayor, 17. Vivienda tradicional      | Ambiental |
| <b>20</b> | C/ Mayor, 15. Vivienda tradicional      | Ambiental |
| <b>21</b> | C/ Mayor, 7 y 9. Vivienda tradicional   | Ambiental |
| <b>22</b> | C/ Mayor, 20. Vivienda tradicional      | Ambiental |
| <b>23</b> | C/ Mayor, 14 y 16. Vivienda tradicional | Ambiental |
| <b>24</b> | C/ Mayor, 8. Vivienda tradicional       | Ambiental |
| <b>25</b> | C/ Mayor, 1. Vivienda tradicional       | Ambiental |
| <b>26</b> | C/ Mayor, 2. Vivienda tradicional       | Ambiental |
| <b>27</b> | C/ Calvario, 6. Vivienda tradicional    | Ambiental |
| <b>28</b> | C/ Real, 3. Vivienda tradicional.       | Ambiental |
| <b>29</b> | C/ Real, 5. Vivienda tradicional.       | Ambiental |
| <b>30</b> | C/ Real, 8. Vivienda tradicional.       | Ambiental |
| <b>31</b> | C/ Real, 10. Vivienda tradicional.      | Ambiental |
| <b>32</b> | C/ Real, 22. Vivienda tradicional.      | Ambiental |
| <b>33</b> | C/ Real, 27. Vivienda tradicional.      | Ambiental |

Denominación

Grado

**EL ANCHO****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en la primera línea de la vega de la margen derecha del río Arandilla, de cuyo cauce dista 600 m. Este espacio es una sucesión de relieves alomados, donde el yacimiento se sitúa en el tramo inferior de una ladera de las que se forman, destacando ligeramente del fondo del valle. Se trata de un número relativamente elevado de cerámicas realizadas a mano que se concentran en un área muy reducida, desde donde luego se dispersan en dirección sur y este.

Buena parte de las piezas manifiestan unos acabados superficiales relativamente elaborados mediante alisados o espatulados en ambas caras. Aparecen fragmentos de cerámica de pastas oscuras y en menor medida restos de industria lítica de sílex.

Son muy abundantes los fragmentos de gran tamaño, aunque el número de elementos morfológicamente significativos es reducido. En cuanto a decoración, se ha documentado un galbo que presenta un motivo de espigas realizado con técnica incisa y dispuesto en línea horizontal. Esta única decoración, ha permitido la atribución de este yacimiento al Bronce Medio.

Cronología: Bronce medio (posible)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural, salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**FUENTE DE SAN PEDRO****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en la zona en la línea de plataformas estructurales que delimitan la vega de la margen derecha del río Arandilla. Se caracteriza por dar lugar a una campiña de perfiles amesetados que se extiende marcando el interfluvio entre este valle y el del río Aranzuelo. Como transición entre la parte más elevada se produce una ladera de fuerte pendiente y perfil aterrazado. El yacimiento está situado en la zona intermedia de la ladera, emplazamiento ligeramente destacado dentro del fondo del valle, dominando una amplia extensión que coincide con la confluencia del arroyo Corduvilla en la margen derecha del Arandilla. Se identifica la superficie del terreno por la presencia de un número bastante elevado de cerámicas realizadas a mano e industria lítica en sílex. No obstante, se diferencia un pequeño espacio en el que la concentración es significativamente mayor. Hacia el sureste la dispersión de este yacimiento llega a coincidir con restos del Despoblado de Santa María, aunque diferenciándose perfectamente los materiales de cada uno.

El estado de conservación de las cerámicas es bastante precario, con un estado de fragmentación muy elevado. Entre los elementos tipológicos más significativos destacamos bordes rectos con el borde redondeado y fondos planos pertenecientes a vasos pequeños y medianos. En cuanto a su decoración destacan únicamente dos pequeños mamelones, uno oval, y otro circular.

La industria lítica tiene muy poca entidad, sólo diversos restos de talla de sílex.

En este paraje la tradición oral señala la existencia de un antiguo barrio dependiente del Despoblado de Santa María de la Vega, aunque los únicos restos documentados son los prehistóricos, así como una fuente que abastecía al poblado.

Cronología: Calcolítico posible (2.500-1.800 a.C.)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural., salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**JAVELGUERAS****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en la vega de la margen derecha del río Arandilla, a escasos 100 m. del cauce, donde presenta un perfil ancho y prácticamente plano. El yacimiento se identifica a partir de la presencia de una amplia mancha de coloración grisácea muy intensa, que destaca de su entorno, en la que se concentra la mayor parte del material arqueológico. Este es bastante abundante y consiste en diversas producciones cerámicas, entre las que destacan las de T.S.H. y las de cerámica común romana, aunque escasa, así como numerosos restos constructivos como: tejas curvas, ladrillo macizo, tégulas y bloques de caliza de gran tamaño. Estas evidencias se dispersan en torno a dicho manchón en un radio de 100/150 m.

Las producciones de T.S.H. se encuentran muy fraccionadas pero conservan restos de un barniz de tonalidad anaranjada o marrón. Destacan bordes rectos y los pies moldurados pertenecientes a recipientes de tipo cuenco, platos y copas. Se documentan galbos y motivos realizados a ruedecilla. También se identifican “producciones de tradición indígena”, más concretamente “de tipo Clunia”.

Este yacimiento se encuentra muy próximo al también romano identificado como “Vador”, situado al otro lado del río. Entre ambos se ha documentado un posible puente romano, el “Puente de Vador”

Cronología: Romano Alto imperial posible (s. I-II) y Tardorromano ( s. III-V)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural., salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**LOS VADOS****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en el fondo de valle de la margen izquierda del río Arandilla, de cuyo cauce dista unos 300 m. Está situado en la primera línea de alomamientos que delimitan el valle por el sur, ocupando un emplazamiento parcialmente destacado dentro del fondo del valle. El yacimiento se ha identificado en la superficie de un modo bastante precario, ya que únicamente se observa un ligero cambio de coloración del terreno, que se torna grisácea en un área no muy extensa, que contrasta con las tierras pardas del entorno inmediato. Se produce una concentración significativa de bloques pequeños de sillarejo de caliza y algunos fragmentos de cerámica gris realizada a torno.

La cerámica se caracteriza por unas pastas grises, de textura muy compacta, con piezas elaboradas a mano y otras a torno. La ausencia de elementos morfológicos significativos no permite efectuar una caracterización tipológica más precisa, ni una fórmula de atribución cultural más concreta, aunque está claro que difieren de las producciones grises típicamente altomedievales.

Se hace referencia al testimonio de un vecino del lugar, que realizando labores de arada recuperó varias monedas, sin que aportara referencias precisas.

Cronología: Calcolítico posible (2.500-1.800 a.C.). Altomedieval (s. VIII-X)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural., salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**MAJADA LAS VACAS****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento arqueológico se localiza en el extremo meridional de la campiña entre los valles del Arandilla al norte y del Duero al sur. Aprovecha para su emplazamiento una posición ligeramente destacada dentro del fondo del valle, distando unos 750 m. del cauce del Duero. Se identifica en la superficie del terreno a partir de la presencia de dos acusados cambios de coloración del terreno, parduzca/grisácea que contrasta con el entorno. En estos manchones, muy próximos entre sí, se produce una significativa concentración de cerámicas a mano, industria lítica en sílex en menor medida, y la piedra durmiente de un molino de mano barquiforme. A partir de estos dos núcleos el material arqueológico presenta una amplia zona de dispersión.

Los acabados superficiales de la cerámica presentan alisados o espatulados en ambas superficies.

Entre los elementos morfológicos más significativos destacan los bordes rectos con labio redondeado o aplanado que pertenecen a cuencos hemisféricos pequeños o vasos.

Las decoraciones son finos trazos incisos en algunos labios y un motivo lineal en zig-zag.

Las características formales y decorativas podrían permitir una adscripción cultural a la Edad del Bronce.

Cronología: Calcolítico posible (2.500-1.800 a.C.)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural., salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**VADOR****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en la vega de la margen izquierda del río Arandilla, a escasos 50 m del cauce. En este sector la vega tiene cierta entidad, quedando delimitada al sur por una amplia campiña de perfiles alomados. Se trata de una zona eminentemente llana, con alto contenido en materia orgánica.

El yacimiento se identifica a partir del acusado cambio de coloración del terreno, que adquiere una tonalidad grisácea característica en una zona perfectamente definida y no muy extensa, que contrasta con las tierras parduzcas del entorno inmediato. Coincidiendo con dicho manchón se produce una significativa concentración de diferentes restos arqueológicos, destacando entre ellos los restos constructivos, tales como teja curva, ladrillo macizo y sillarejo de caliza, estos últimos aparecen agrupados en torno a lo que podría ser una pequeña estructura muy afectada por laboreo agrícola.

También se documentan, aunque en menor medida, producciones cerámicas de muy distinto signo, sobre todo de T.S.H., que presentan un barniz de tonalidad marrón o granate en muy mal conservado, y cerámica realizada a torno de pastas anaranjadas claras, de estructura muy compacta. Dentro de este grupo, destaca un fragmento de cuello de una jarra o botella de gran tamaño. Este tipo de productos, aunque no se ha recuperado ningún elemento decorado, se identifican como “cerámicas de tradición indígenas” y en esta zona concreta como producciones “tipo Clunia”, siendo bien representativas de un momento Altoimperial.

Este yacimiento guarda una evidente relación de proximidad con el también yacimiento romano de “Javelgueras”, localizado en la margen opuesta; entre ambos se sitúa el Puente de Vador.

Cronología: Romano Alto imperial (posible s. I-II) y Tardorromano ( s. III-V)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural., salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

**CEMENTERIO / ANTIGUA ERMITA VIRGEN DE LAS VIÑAS (VIRGEN DE LA VEGA)**

Grado

**Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Los restos de la antigua Ermita de la Virgen de las Viñas (Virgen de la Vega según el Inventario Arqueológico) se localizan inmediatamente al sur del núcleo urbano, en la zona de las eras. Este espacio forma parte de una extensa campiña de perfiles alomados. Es por tanto, un espacio topográficamente destacado dentro del fondo del valle, donde predominan los suelos arenosos.

La antigua ermita, ha sido aprovechada para construir la tapia septentrional del cementerio actual, conservándose muy parcialmente su estructura primera. De la fábrica original se conserva un arco de medio punto realizado con sillares de caliza bien escuadrados, que se encuentra en la actualidad completamente cegado, y que podría interpretarse como la antigua entrada al templo. Se conservan también, tres esquinas realizadas con sillares de grandes dimensiones, que dan a entender la existencia de un edificio de planta rectangular. La fachada conservada es probablemente la original, aunque presenta un revestimiento moderno de cemento, impidiendo emitir un juicio definitivo al respecto. En las inmediaciones se documentan abundantes restos de teja curva que podrían ser de la techumbre de la antigua ermita.

La documentación bibliográfica señala la existencia en este espacio de una antigua ermita bajo la advocación de Nuestra Señora de las Viñas.

Cronología: Moderno. Contemporáneo

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural, salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

Grado

**DESPOBLADO SANTA MARÍA DE LA VEGA****Integral**

Localización

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El yacimiento se localiza en la zona de transición entre la vega de la margen derecha del río Arandilla y la campiña que delimita el valle por el norte. Se caracteriza por una plataforma de perfiles alomados y ligeramente amesetados. El yacimiento ocupa el tramo inferior de la ladera, con una posición ligeramente destacada.

El material arqueológico pertenece a dos ocupaciones con cronología bien diferenciada, una medieval y otra prehistórica.

Dentro de la época medieval, se diferencian dos tipos de producciones: abundancia de cerámicas sin elementos morfológicos significativos que se podrían considerar de la época Altomedieval; y cerámicas de pequeños bordes rectos, fondos planos, asas y varias canaladuras suavemente marcadas, que representan un momento Pleno/Bajomedieval.

De la época prehistórica, se destacan cerámicas realizadas a mano de pastas negruzcas, con las superficies muy erosionadas.

El yacimiento es conocido en la tradición oral como uno de los primitivos barrios del actual núcleo de San Juan del Monte y forma junto a la ermita parte de un mismo conjunto arqueológico.

Cronología: Calcolítico posible (2.500-1.800 a.C.). Alto medieval y Plenomedieval posible (s. VIII-XII), Bajomedieval y Moderno seguro (s. XIII-XVIII)

**Actuaciones Permitidas:**

Las actuaciones en los yacimientos arqueológicos y en sus entornos están sujetas al cumplimiento de la normativa arqueológica aplicable y a la competencia en esta materia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. El estudio detallado del área y la regulación de intervenciones se regula en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Todos los yacimientos citados, así como cualquier otro no incluido en dicho listado, y todos los que se descubran en el futuro están protegidos por aplicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y, en concreto, por la Normativa Arqueológica vigente.

En concreto se aplicará el artículo 54 de la Ley 12/2002 en cuanto a la redacción de un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectado cuando se aprueben, modifiquen o revisen instrumentos de planeamiento. Los ámbitos ocupados por bienes arqueológicos se clasifican como suelo rústico con protección cultural, salvo los que se localizan en zonas urbanas.

Denominación

**ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA VEGA**

Localización

Grado

**Integral**

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

La Ermita se localiza en la zona de transición entre la amplia vega del río Arandilla y la campiña hacia el norte. La Ermita está emplazada en un pequeño rellano en mitad de la ladera, posición destacada del fondo del valle.

Se trata de un edificio de una sola nave de planta rectangular con una marcada orientación este/oeste. Presenta una cubierta a dos aguas y cuenta con dos vanos de acceso, el principal se sitúa en la fachada oeste y está configurado por un arco carpanel, el otro, está en el muro sur y está formado por un arco de medio punto que descansa a media altura sobre sendos resaltes laterales. La fábrica de todo el edificio es mampostería de caliza trabada con mortero, aunque en las esquinas y en todos los vanos presenta sillares de gran tamaño. En la fachada sur presenta otros tres vanos situados aleatoriamente en el paño. La fachada oeste está rematada por una espadaña coronada por pequeños pináculos que se encuentran bastante erosionados. La construcción principal data del siglo XVIII, con algunos elementos del siglo XVI.

La Ermita está en uso actualmente y presenta diversos arreglos efectuados en época reciente.

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Integral. También son de aplicación las determinaciones para yacimientos arqueológicos

**Actuaciones Recomendadas:** -

Denominación

**PUENTE DE VADOR**

Localización

Grado

**Integral**

Núcleo

**SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

El puente se localiza en el río Arandilla y sigue manteniendo su funcionalidad en la actualidad. Su trazo es sencillo, ofreciendo un aspecto sobrio y macizo. Presenta un solo vano conformado por un arco de medio punto relativamente ancho que se prolonga en una bóveda de sillería con aparejo bastante cuidado, al igual que las dovelas del arco. El resto de la construcción está realizada con sillares de caliza de pequeño y mediano tamaño dispuestos en hiladas horizontales, aunque más bien se trata de mampostería de piedras trabadas con argamasa de mortero.

Ninguno de los frentes presenta contrafuertes, pero destacan los potentes muros de contención laterales que jalonan el cauce en aguas arriba. La calzada en la actualidad está hormigonada con perfil recto. El pretil presenta un perfil ligeramente alomado observándose recientes reparaciones.

La prolongación sur del puente finaliza en un pequeño arco de medio punto, realizado con material y técnica similares a las antes descritas. Podría tratarse también de una “alcantarilla” también de época romana y asociada al puente, si bien la existencia de restos de un molino cercano puede justificar que se trate del desagüe del mismo.

Su adscripción cronológica es Bajomedieval y Moderno posible (s. XIII-XVIII)

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Integral. También son de aplicación las determinaciones para yacimientos arqueológicos

**Actuaciones Recomendadas:** -

Denominación

Grado

**IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN****Integral.**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 34****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Iglesia formada por tres naves y con torre-campanario situado en el extremo oeste. La entrada situada en el lado sur presenta un atrio con arco de medio punto que protege la portada del siglo XVI-XVII, formada por arco rebajado, flanqueada por columnas y rematada por una hornacina con escultura sobre entablamento corrido. A los pies de la nave e integrado en la nave central se sitúa la torre-campanario con huecos de medio punto abiertos en el nivel superior de campanas, con reloj y campanillo rematándola (s. XVIII-XIX). Está construida con sillería y mampostería, destacando los contrafuertes sobre el lienzo de sus muros. En su interior alberga un retablo del siglo XVII.

Uso actual: **Equipamiento religioso**

Ordenanza de aplicación

**Equipamiento**

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, manteniendo la volumetría exterior del edificio y características tipológicas. También son de aplicación las determinaciones para yacimientos arqueológicos.

**Actuaciones recomendadas:** Restauración, eliminación del cableado fijado al edificio y adecuación de los elementos de mobiliario urbano (farolas, papeleras, etc.).

Denominación

Grado

**ROLLO DE JUSTICIA****Integral BIC**

Localización

Núcleo

**Plaza de la Villa****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Rollo de justicia de estilo neoclásico fechado en 1757 y que conmemora la fecha en la que San Juan del Monte se independiza de Peñaranda de Duero. Está formado por capitel corintio y columna sobre basa circular asentada en un banco cuadrado de tres niveles. Fue declarado Bien de Interés Cultural con fecha 14/03/63.

Uso actual:

Ordenanza de aplicación

**Actuaciones Permitidas:** Deberá seguirse el Procedimiento de utilización e intervención en inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural que se regula en el artículo 36 PCCL: "Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, salvo en los casos previstos en el artículo 44.2 de la presente Ley.

**Actuaciones recomendadas:**

*Denominación**Grado***BODEGAS*****Integral****Localización**Núcleo**Suelo rústico de asentamiento tradicional***SAN JUAN DEL MONTE*****Descripción:***

Conjunto de bodegas y lagares tradicionales destinadas a la elaboración y almacenamiento del vino, situadas al sureste del casco sobre una ladera orientada al norte. Si bien el conjunto está muy alterado por la construcción de edificaciones modernas, aún se mantienen las construcciones tradicionales de materiales naturales: piedra en las entradas de bodegas y “cerceras” de ventilación y adobe en los lagares.

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Integral, siendo preceptivo el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio.

**Actuaciones recomendadas:** Acondicionamiento general de todo el espacio en el que se forman estas singulares construcciones. Consolidación de las bodegas existentes y adecuación de las edificaciones existentes discordantes con el resto del conjunto.

*Denominación**Grado***VIVIENDA TRADICIONAL / MOLINO****AMBIENTAL***Localización**Núcleo***C/ Molino****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificación de tres plantas actualmente destinada a vivienda en el antiguo molino sobre el cauce. Se protege la edificación original y los mecanismos del antiguo molino,

*Uso actual: RESIDENCIAL**Ordenanza de aplicación UN*

**Actuaciones Permitidas:** Se permite la demolición parcial y sustitución excepto en las partes del molino original que deberá documentarse previamente a la concesión de la licencia..

**Actuaciones recomendadas:**

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Av. del Ayuntamiento****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Vivienda de dos plantas y desván. La fachada es de mampostería con recercados de ladrillo en los huecos y esquinas. La composición es sencilla, destacando el remate de la cubierta con forma de hastial triangular sobre la fachada. Los huecos de planta baja se han modificado respecto a la composición original.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación CT

**Actuaciones Permitidas:** Se protege la envolvente volumétrica exterior incluyendo el recercado de esquinas y el de los huecos originales. Se permite abrir nuevos huecos integrados en cuanto a dimensiones, posición y materiales en la composición original.

**Actuaciones recomendadas:** Modificación de los huecos del acceso componiéndolos respecto al eje marcado por el balcón de planta primera.

*Denominación**Grado***PANTEON****INTEGRAL***Localización**Núcleo***Cementerio****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Panteón monumental con acceso formado por dos pilonos apilastrados y dos columnas estriadas que soportan un arquitrabe decorado con palmetas de inspiración egipcia e inscripción "Alcubilla".

*Uso actual: Panteón**Ordenanza de aplicación*

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Integral.

**Actuaciones recomendadas:**

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 35****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio residencial de tres plantas compuesto en base a tres ejes verticales con balcones volados en planta primera. La fachada combina aparejo de ladrillo rojo y ocre, destacando los recercados de huecos, molduras y el alero en que se combina con motivos de cerámica esmaltada en el alero. Su fecha de construcción se refleja en una inscripción como 1914.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental. Deberá restaurarse la puerta de madera del acceso.

**Actuaciones recomendadas:**

*Denominación**Grado***VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL***Localización**Núcleo***Calle Mayor, 54****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio residencial de dos plantas y desván con dos balcones en planta primera. La fachada está enfoscada de cemento, y los huecos de portada, ventanas y balcones se recercan en ladrillo. La composición es sencilla en base a ejes verticales con portada lateral flanqueada por un ventanal en planta baja, y dos ventanas pequeñas en el desván.

*Uso actual:* RESIDENCIAL*Ordenanza de aplicación:* CT**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental**Actuaciones recomendadas:** Deberá pintarse el enfoscado en colores ocre o terrosos e integrar los tendidos y armarios de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 17****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería piedra, y los huecos de portada, ventanas y balcones se recercan en ladrillo. La composición es sencilla en base a ejes verticales con portada lateral flanqueada por un ventanal en planta baja, dos balcones volados en planta primera y dos ventanas pequeñas en el ático.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental..**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 15****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería de piedra con las esquinas y los huecos de portada, ventanas y balcones recercados de ladrillo. La composición es sencilla en base a ejes verticales con portada lateral flanqueada por un ventanal en planta baja, dos balcones en planta primera y dos ventanas pequeñas en el ático.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 7 y 9****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificios de viviendas de dos plantas y desván que originalmente fueron una construcción unitaria. La fachada es de mampostería de piedra (enfoscada y pintada en el nº 9) y los huecos de portada, ventanas y balcones originales se recercan con grandes sillares de piedra. Una ventana abierta posiblemente en fechas posteriores se recerca con ladrillo. La composición es sencilla en base a ejes verticales: en planta baja portales y ventanas, tres balcones en planta primera y una ventana de construcción posterior y tres ventanas pequeñas en el desván.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones. Adecuación de carpinterías.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 20****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y desván. La fachada es de mampostería de piedra revocada, con las esquinas y huecos recercados con sillares de piedra. La composición es sencilla con portada lateral flanqueada por un ventanal en planta baja, tres balcones con grandes losas de piedra en planta primera y tres ventanucos en el desván. Conserva la composición y los materiales de la construcción original. Aparece grabada como fecha de su construcción el año 1713.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental. Se protege también la fachada lateral si bien se permite la ampliación de los huecos y creación de otros nuevos integrados en la composición original.

**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 14 y 16****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y desván. La fachada está cubierta por un revoco con profusión de elementos decorativos en cornisas y recercados realizados en escayola. La composición es sencilla: dos portadas alternas entre dos ventanuales en planta baja, con cuatro balcones en planta primera y cuatro ventanucos en el desván. Las portadas de acceso conservan los dinteles y jambas originales de piedra y es destacable el trabajo de rejería de los balcones. Aparece grabada la fecha de 1909, a la que posiblemente corresponde la decoración de la planta primera y desván, siendo la construcción original anterior a esa fecha.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental. Sobre la fachada se permiten las siguientes actuaciones: bien la restauración de la decoración de escayola, bien la recuperación de la fachada original si se tratara de una fábrica de mampostería similar a otros edificios incluidos en este catálogo.

**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones. Adecuación de carpinterías.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, 8****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería de piedra con las llagas rejuntadas sobresalientes y con aparejo de ladrillo en las esquinas, molduras, alero y recercado de huecos. La composición es sencilla: portada lateral flanqueada por un ventanal en planta baja, dos balcones en planta primera y dos ventanas en el desván.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.

**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones..

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, nº 1****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático (éste último parece corresponder a una ampliación posterior al edificio original). La fachada es de mampostería de piedra, con sillares en el recercado de los huecos de portada y balcones de planta primera. Los ventanucos del desván se recercan con ladrillo. La composición es sencilla: portada central flanqueada por un ventanal y la entrada al local comercial en planta baja, con dos balcones en planta primera y dos ventanucos en el desván.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental. Deberá adecuarse el tratamiento del local comercial en cuanto a rótulos y carpintería.

**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones. Adecuación de carpinterías.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Mayor, nº 2****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería de piedra revocada, con los huecos recercados con sillares de piedra. La composición es sencilla con dos portadas de acceso y ventanal entre ambas, tres balcones de forja sobre ménsulas metálicas en planta primera y tres ventanucos en el desván. Conserva la composición y los materiales de la construcción original. Existe una placa conmemorativa de la "Plaza de la Villa 1791-1991".

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Calvario, 6****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería de piedra sobre zócalo de sillería en la planta baja; el resto es de aparejo de ladrillo combinando colores rojo y blanco en impostas, alero y esquinas. Se compone con tres ejes verticales: portada central flanqueada por dos ventanas en planta baja, tres balcones con rejería en planta primera y ventanucos en el desván.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

*Denominación**Grado***VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL***Localización**Núcleo***Calle Real, nº 3****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y ático. La fachada es de mampostería de piedra hexagonal con llagueado sobresaliente. La composición es sencilla: En planta baja portón de cochera, ventana y portal; tres balcones en planta primera y tres ventana en planta ático. Los huecos presentan un recercado sencillo de enfoscado. La fachada se remata con un peto coronado por tres pináculos ornamentales.

*Uso actual: RESIDENCIAL**Ordenanza de aplicación: CT***Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones..

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 5****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de tres plantas. La fachada está revocada con sillaría de piedra en el zócalo y recercados de piedra en todos los huecos, esquinas e impostas. El alero es de aparejo de ladrillo combinando colores rojo y ocre. El acceso se sitúa centrado flanqueado por dos ventanas en planta baja, tres puertas con salida a un balcón corrido en planta primera, y tres ventanucos en planta de ático.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 8****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de tres plantas. La fachada es de mampostería de piedra, con recercados en los huecos de diferentes materiales: el balcón se recerca en ladrillo, algunas ventanas en piedra y otras con enfoscado recreado. Formaba parte de una única construcción original con el nº 10 de la misma calle. El portal original se ha reducido convirtiéndolo en ventana. Presenta un único balcón en planta primera y planta desván sobre la calle. En la fachada lateral presenta tres ventanas originales recercadas con sillares de piedra y un balcón en planta tercera de reciente construcción.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 10****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de tres plantas. La fachada es de mampostería de piedra, con recercados en los huecos de diferentes materiales: los balcones se recercan en ladrillo y se chapan de piedra en planta baja. Formaba parte de una única construcción original con el nº 8 de la misma calle. Los huecos de planta baja y la ventana de planta primera parecen resultado de intervenciones posteriores a la fecha de construcción original.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 22****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y desván. La fachada es de mampostería de piedra, con recercados de ladrillo alrededor de los huecos, en las esquina e impostas. La composición es sencilla: portada lateral y ventana en planta baja, dos balcones en planta primera y dos ventanucos en el desván.

Uso actual RESIDENCIAL:

Ordenanza de aplicación: CA

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.

Denominación

Grado

**VIVIENDA TRADICIONAL****AMBIENTAL**

Localización

Núcleo

**Calle Real, nº 27****SAN JUAN DEL MONTE****Descripción:**

Edificio de viviendas de dos plantas y desván. La fachada es de mampostería piedra, con enfoscado de cemento, en planta primera y desván. Se conserva el recercado de piedra original en los huecos de planta baja y en las otras plantas se recerca con ladrillo. Presenta la portada lateral flanqueada por una ventana en planta baja, dos balcones en planta primera y dos ventanucos en el desván.

Uso actual: RESIDENCIAL

Ordenanza de aplicación: CT

**Actuaciones Permitidas:** Todas las permitidas para el grado de Protección Ambiental.**Actuaciones recomendadas:** Eliminación de tendidos e integración de cuadros de instalaciones.



## ANEXO I. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos, se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

### 1 Carreteras

Varias carreteras atraviesan el término municipal.

- a) **Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas**  
BU-925 de Aranda de Duero a La Gallega
- b) **Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas**  
BU-930 de San Juan del Monte a Vadocondes

La edificación e implantación de usos en los márgenes de estas carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, es decir, la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León y el Decreto 45/2011 de 28 de julio que aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León. A ambos lados de las carreteras se delimitan las siguientes franjas de defensa:

|                                                         | Zona de DOMINIO<br>PUBLICO                                                                                           | Zona de<br>SERVIDUMBRE | Zona de<br>AFECCION | Línea LIMITE DE<br>EDIFICACION                                               |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Carreteras<br/>autonómicas<br/>BU-925<br/>BU-930</b> | 3 m.                                                                                                                 | 8 m.                   | 30 m.               | S. Urbano: (*)                                                               |
|                                                         | <i>Medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.</i> |                        |                     | S. Rústico: 18 m. <i>medidos desde la arista exterior de la calzada. (*)</i> |

- (\*) Excepcionalmente podrán situarse a distancias inferiores previo informe preceptivo del organismo competente (Art. 26 LCCyL).

En la *zona de dominio público* solo podrá ocuparse o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija. En la *zona de servidumbre* sólo se pueden realizar obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del órgano de que dependa. En la *zona de afección*, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de afección*, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Los tramos de carreteras que discurren por suelo urbano se consideran *tramos urbanos*. Se considera *travesía* la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho órgano titular.

En las travesías y en los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados fuera de la zona de dominio público (en caso de no estar aprobado definitivamente el planeamiento, para los tramos urbanos será preceptivo el informe favorable del órgano titular de la carretera).

A ambos lados de las carreteras se establece la *Línea Límite de Edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Ningún elemento constructivo, ni siquiera subterráneo, podrá rebasar dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.).

Así mismo, deberán cumplirse las previsiones de los arts. 31 al 36 del Decreto 45/2011, Reglamento de Carreteras de Castilla y León, sobre las limitaciones a la propiedad y usos permitidos en las distintas zonas de protección.

No se podrán realizar accesos a las carreteras sin la autorización previa de la administración titular para lo cual se estará a lo dispuesto en los arts. 46 al 49 del Decreto 45/2011.

Las autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las diferentes zonas de protección de las carreteras fuera de los tramos urbanos se regular por lo dispuesto en los art. 39 al 44 del Decreto 45/2011 del Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

## **2      Cauces públicos y acuíferos**

---

Los principales cauces públicos existentes en el término municipal son el arroyo de Cordovilla-Valdearados, el río Arandilla y el cauce del Molino, el río Duero y, como infraestructura hidráulica, el canal de Aranda.

Los cauces públicos están regulados

- Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA)
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por RD 4/2007, de 13 de abril
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008.
- Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

*Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los capítulos II y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.*

*Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces de zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el art. 14.3. de. R.D.P.H.), se deberá realizar un **estudio previo de avenidas**, firmado por técnico competente y visado en el colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre dichas obras e instalaciones. No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R.D.P.H.).*

*En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS 5.2-IC, "DRENAJE SUPERFICIAL", aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (B.O.E. 21-05-1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.*

*En lo relativo a los posibles usos del suelo admisibles en las zonas inundables, y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, esta Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2. "CRITERIOS TECNICOS" y en el apartado 3.12.4.2.1. "Ordenación de zonas inundables" del conocido "LIBRO BLANCO DEL AGUA", publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998. De dicha documentación se adjunta copia extractada al final de este apartado.*

*Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 metros en la margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.*

*La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo con lo establecido en la Vigente Ley de Aguas y el Reglamento del D.P.H. En especial los siguientes artículos del mismo:*

**Art. 234:**

*Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:*

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.*
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.*
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.*

**Art. 245. Autorizaciones de Vertido:**

*Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.*

*El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.*

**Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas):**

*Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.*

*Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica."*

## ANEJO

### EXTRACTO DEL "LIBRO BLANCO DEL AGUA EN ESPAÑA (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE-1998).

#### 3.12.3.2. CRITERIOS TÉCNICOS.

Desde el punto de vista técnico es posible apuntar una serie de criterios para la correcta planificación de soluciones y para la organización y ejecución de las actuaciones de defensa. [...]

...] Los parámetros que definen la gravedad de una inundación son el nivel del agua (calado), su velocidad, la duración de la inundación y el tiempo de respuesta.

El nivel del agua marca la gravedad de los daños materiales. Un nivel superior a 0,8-1 m. implica daños totales, mientras que un nivel inferior a 0,3-0,4 m. supone unos daños muy reducidos. De acuerdo con los calados y los períodos de retorno se podrían distinguir las siguientes zonas de riesgo (la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones establece una clasificación semejante, si bien en ella se utilizan diferentes períodos de retorno y no se especifica el valor de los calados):

- *Zonas de riesgo bajo:* Son aquéllas donde cabe esperar inundaciones de calado reducido (menor de 0'4 m.) con período de retorno superior a 25 años.
- *Zonas de riesgo medio:* Aquéllas con calado intermedio (entre 0,4 y 0,8 m.) y período de retorno superior a 100 años, o con calado reducido y retorno inferior a 25 años.
- *Zonas de riesgo alto:* Aquéllas con calado intermedio o alto y período de retorno inferior a 100 años.

La velocidad es un buen indicador de los daños, tanto materiales (sobre todo en cultivos) como humanos. Una velocidad superior a 1 m/s. significa un riesgo alto. Por ello es aconsejable añadir a la definición de zona de riesgo alto, la condición de que la velocidad sea superior a 1 m/s., sea cual sea el calado esperado.

Asimismo, una combinación crítica de niveles y velocidades da lugar al concepto de peligrosidad. [...]

...] En relación con los criterios de zonificación, en la tabla se muestra un posible esquema teórico de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

| TIPO ZONA    | De Agrícola       | Ganadero          | Suelo residencial |                       | Suelo industrial      |                       |    | Industria molesta, insalub. o peligrosa |                   |                   | Equipamientos <sup>(9)</sup> |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|              |                   |                   | Baja Dens.        | Alta Dens.            | I. Ligeros Servicios  | I. Pesada             | I. | A                                       | B                 | C                 | A                            | B                 | C                 |
|              |                   |                   |                   |                       |                       |                       |    |                                         |                   |                   |                              |                   |                   |
| INUNDABLE    |                   |                   |                   |                       |                       |                       |    |                                         |                   |                   |                              |                   |                   |
| Riesgo alto  | SI <sup>(1)</sup> | NO                | NO <sup>(3)</sup> | NO                    | NO <sup>(3)</sup>     | NO                    | NO | NO <sup>(6)</sup>                       | NO <sup>(6)</sup> | NO <sup>(6)</sup> | SI <sup>(6)</sup>            | NO <sup>(6)</sup> | SI <sup>(6)</sup> |
| Riesgo medio | SI                | SI <sup>(2)</sup> | SI <sup>(4)</sup> | SI <sup>(4)/(6)</sup> | SI <sup>(4)/(6)</sup> | NO                    | NO | NO <sup>(6)</sup>                       | NO <sup>(6)</sup> | NO <sup>(6)</sup> | SI <sup>(7)</sup>            | NO <sup>(6)</sup> | SI <sup>(7)</sup> |
| Riesgo bajo  | SI                | SI <sup>(2)</sup> | SI <sup>(5)</sup> | SI <sup>(5)</sup>     | SI <sup>(5)</sup>     | SI <sup>(4)/(6)</sup> | NO | NO <sup>(6)</sup>                       | NO <sup>(6)</sup> | NO <sup>(6)</sup> | SI <sup>(5)</sup>            | SI <sup>(5)</sup> | SI                |

(1) Restricciones en las instalaciones permisibles para uso de la explotación agrícola.

(2) Restricción en el número de cabezas de ganado.

(3) Sólo se admitirá si todo el término municipal es de riesgo alto, el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH, condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas severas en cuanto a la exigencia de medidas de defensa contra inundaciones.

(4) Condicionado a la adopción de las Ordenanzas Urbanísticas indicadas en (3), y siempre que el tiempo de respuesta sea mayor de 3 horas y esté operativo el SAIH.

(5) Condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas menos exigentes que las indicadas en (3).

(6) Sólo se admitirá si no existe en el municipio suelo alternativo más seguro.

(7) Los equipamientos serán solo para el uso exclusivo del suelo que se desarrolla.

(8) El tiempo de respuesta ha de ser mayor de 1 hora.

(9) Las categorías A, B y C corresponden a una gradación de la importancia de los equipamientos desde vitales (A) hasta parques, zonas deportivas, etc (C).

Tabla 108. Posible esquema de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

Como se puede observar, se propone una gradación de mayor severidad en las restricciones de uso conforme se incrementa el riesgo. El criterio adoptado intenta generar una transición urbanística suave entre las zonas seguras y las que no lo son, evitando cambios bruscos que generan conflictos legales y degradación ambiental.

#### 3.12.4.2.1. Ordenación de zonas inundables.

La ordenación de zonas inundables es una medida no estructural insuficientemente desarrollada en España. Una muestra de ello son las incipientes referencias que a esta medida se hacen en los Planes Hidrológicos de cuenca, si bien se admite de forma generalizada su conveniencia, y se programa su desarrollo.

Sin embargo, es preciso incluir sistemáticamente la inundabilidad en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Para ello, los Planes Generales de ordenación urbana deberían incluir la delimitación del dominio público hidráulico en las zonas urbanas y, donde existan mapas de riesgo, la delimitación de los tipos de riesgo considerados. En las zonas inundables con planeamiento aprobado debería procederse a su evaluación y, en su caso, modificación.

Se deberían desarrollar normativas técnicas para su aplicación en todo el territorio nacional, pues existe un importante vacío legal a este respecto. Estas normas deberían extenderse a ordenanzas contra inundaciones, modificación de la reglamentación de industria molesta, insalubre y peligrosa, prohibiendo su ubicación en zonas inundables, modificación de la reglamentación de instalaciones eléctricas, prohibiendo la ubicación de instalaciones por encima de una cierta potencia en zonas inundables, obligatoriedad de la supresión de puntos negros en carreteras si se proyecta cualquier tipo de renovación, adaptación de la reglamentación de locales públicos para considerar la inundabilidad, adaptación de la reglamentación sanitaria, incluyendo la prohibición de vertederos o cementerios en zonas inundables, etc.

Por otra parte, la Ley de Aguas y el RDPH establecen unos criterios generales de zonificación de cauce y márgenes, marcando zonas de servidumbre y de policía como se indica en la figura adjunta, y que pueden ser modificados en determinadas circunstancias. El ancho de la zona de policía se fija con carácter general en 100 m. y, en muchos casos, esas franjas dejan fuera porcentajes sustanciales de las áreas que deberían tener limitado el uso del suelo.

Los criterios de zonificación siguientes pueden servir de marco de referencia para modificar la zona de policía cuando se considere necesario. Una orientación tentativa podría ser:

- En la llanura de inundación se pueden diferenciar la zona inundable (dentro de la cual se incluye una zona con la condición de inundación peligrosa) y la vía de flujo o de intenso desagüe.
- De acuerdo con el RDPH, los límites de la zona inundable corresponden a la avenida de período de retorno de 500 años. Dentro de estos límites se puede distinguir la zona de inundación peligrosa, donde pueden producirse daños importantes (materiales y humanos) con la avenida de retorno de 500 años. Para definir esos daños se deben utilizar criterios basados en el calado y velocidad.
- La vía de intenso desagüe se define de forma que pase por ella la avenida de 100 años sin producir una sobreelevación 0'3 m. mayor que la que se produciría con esa misma

avenida considerando toda la llanura de inundación existente. Esa sobreelevación podría reducirse hasta 0'1 m. cuando el incremento de la inundación produjese grave perjuicio y además fuesen factibles, técnica y económicamente, otros emplazamientos para nuevas construcciones fuera de esa zona, o elevarse hasta 0'5 m. en caso contrario.

- En el caso de existir diques de protección en la llanura, éstos deberían considerarse límites de la vía de intenso desagüe siempre que los incrementos de nivel para evacuar la avenida de 100 años no sean superiores en más de un 50% a los tolerables para establecer los límites de aquella sin presencia de diques.
- Cuando el análisis de circulación del flujo muestre más de un cauce preferencial se debe establecer una vía de intenso desagüe múltiple compuesta por varias franjas, una de las cuales correspondería al cauce principal y las restantes a los distintos pasos o vías preferentes de las aguas desbordadas.

La zona de policía está relacionada con el concepto de vía de intenso desagüe pues, según la Ley de Aguas, la regulación de actividades y usos del suelo en ella va encaminada a proteger el régimen de corrientes además del dominio público hidráulico. Es razonable, por tanto, extender la zona de policía de forma que se identifique con la vía de intenso desagüe, zona en la cual se produce la concentración del flujo y consecuentemente el mayor riesgo, tanto de daños propios como a terceros. En aquellos casos en que el criterio general de 100 m. a cada lado del cauce diese lugar a una zona más amplia que la vía de intenso desagüe no se modificaría la zona de policía.

### 3 Líneas de Energía Eléctrica de Alta Tensión

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y sus ITCs, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros (U se corresponde con la tensión de la línea en KV.):

. Para edificios, construcciones y otras instalaciones:  
 $d = 3,3 + U/100$ , con un mínimo de 5 m.

. Para árboles y masas arbóreas:  
 $d = 1,5 + U/100$ , con un mínimo de 2 m.

Se aplicará el RD 1995/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-00) y el D 127/2003, de 30 de octubre por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León (BOCyL 5-12-03).

A fecha de redacción de este documento, las líneas eléctricas que atraviesan el término municipal tienen tensiones de 13,2 Kv y 45 Kv.

### 4 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Las actividades e instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental (BOCyL 14-04-03), de acuerdo con su grado de incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud, deben someterse al régimen de autorización ambiental, al régimen de licencia ambiental o al régimen de comunicación ambiental, según lo dispuesto en la propia Ley.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias urbanísticas de obras en tanto no se haya otorgado la licencia ambiental correspondiente.

La obtención de la licencia de apertura o autorización de inicio de actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica,

de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad. No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad

En cualquier caso, para la instalación en suelo urbano de depósitos y almacenamiento de materiales tales que puedan tener riesgo de incendio o de explosión, de motores fijos en el interior de los edificios u otras instalaciones análogas que puedan producir ruidos, vibraciones o contaminación, se deberá contar con la previa autorización municipal.

No podrán autorizarse así mismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el Reglamento citado y en las Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1.959, 9 de Octubre de 1.962 y demás disposiciones complementarias.

## **5 Establecimientos Ganaderos**

---

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se tramitará a través de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones de carácter familiar, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por dicha Comisión.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro del núcleo urbano y deberán guardar las distancias exigidas a los mismos respecto a carreteras, cauces públicos, mataderos y entre sí.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 25 metros de las carreteras. También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de 1 kilómetro a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.

Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 1 kilómetro de otras explotaciones de la misma naturaleza.

Cualquier explotación ganadera situada a menos de 100 m del álveo de un cauce público, deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se prohíben los polígonos ganaderos.

## 6 Vías Pecuarias

---

El término municipal está atravesado por dos vías pecuarias, cuya descripción queda recogida en el Plano nº 1 de “Clasificación del Suelo del Término Municipal” y en el Título 7 de Suelo Rústico de este volumen. Aunque no existe Proyecto de Clasificación de las mismas, a partir del Proyecto de Peñaranda de Duero se constata su existencia y características.

La utilización de las vías pecuarias está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1995).

Las vías pecuarias se respetarán en su integridad con las anchuras que tienen definidas, sin que puedan ser objeto, ni siquiera en parte, de ocupación o de apropiación privada, por ser bienes de dominio público y permitirán en todo momento el libre tránsito del ganado. Se prohíbe en ellas cualquier tipo de construcción o de instalación, salvo las permitidas por la Ley, con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

## 7 Red Ferroviaria

---

Según Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de fecha septiembre de 2006, la línea férrea Valladolid-Ariza que atraviesa el término municipal de San Juan del Monte no tiene actualmente servicio. Dicha línea **no forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General**, pues fue cerrada al tráfico por acuerdo del Consejo de Ministros de 30 de septiembre de 1984 y, por tanto, no resultan aplicables las limitaciones a la propiedad que se regulan por la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento de desarrollo de la Ley aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

## 8 Zonas de Interés Arqueológico

---

Existen numerosos yacimientos localizados en el término municipal. El estudio detallado de estas áreas y la regulación de intervenciones en ellas se detalla en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Si en la realización de obras de construcción, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra, se descubrieran objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales.

A estas zonas les será de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Ley 16/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de esta Ley, así como la restante legislación estatal o comunitaria sobre el tema.

Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente en la materia.

### **“NORMATIVA ARQUEOLOGICA**

**Art. 1.** *Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de SAN JUAN DEL MONTE. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.*

*. Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo del municipio de SAN JUAN DEL MONTE, estas normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.*

*. A efectos de protección arqueológica se establece:*

#### **AREA DE PROTECCION INTEGRAL**

*Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:*

- . Yacimientos y zonas arqueológicas*
- . Entornos de B.I.C.*

**Art. 2. Normas para la ejecución de las obras:**

*Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.*

*Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario, se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación “in situ”.*

## **9 Conservación del Ornato Público**

---

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

## **10 Depósitos al Aire Libre**

---

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre tienen consideración de uso excepcional en suelo rústico y deberán regularse según determina el RUCyL. La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico de protección natural en todas sus categorías, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales del núcleo de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

## **11 Accesibilidad en los Edificios**

---

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE de 23 de Mayo de 1.989), la Ley 3/1998, de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 1-07-98) y el D 217/01, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 4-09-01).

## **12 Protección del medio ambiente y espacios naturales**

---

Se tendrá en cuenta la siguiente legislación enumerada con carácter no exhaustivo:

- . Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- . Orden 23 de diciembre de 1986 (MOPU) Normas complementarias en relación con la autorización de vertederos residuales y R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre que aprueba el reglamento para su desarrollo.
- . Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, por el que se fija la unidad mínima de cultivo en cada término municipal.

**. Espacios Naturales**

Se aplicará a los territorios de Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs), la siguiente legislación:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
- Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de Espacios

**. Terrenos de monte:**

- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, que aprueba el Reglamento de Montes (RM)
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

San Juan del Monte, 20 de septiembre de 2012



Por el equipo redactor,  
TERESA CARDIEL MERUELO, *arquitecta*

**ANEXO II. FORMULARIOS OFICIALES RED NATURA 2000:  
LIC ES4170083 “RIBERAS DEL RIO DUERO Y AFLUENTES**

Se adjuntan a continuación los formularios oficiales correspondientes al LUGAR DE INTERES COMUNITARIO LIC ES4170083 denominado “RIBERAS DEL RIO DUERO y afluentes”.



## Lugares de la Lista Nacional. Red Natura 2000. (Dir. 92/43 CEE)

25/10/2003

|                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Nombre</b>               | <b>RIBERAS DEL RÍO DUERO</b> |
| <b>Código</b>               | <b>ES4170083</b>             |
| <b>Tipo</b>                 | <b>E</b>                     |
| <b>Región Biogeográfica</b> | Mediterránea                 |

|                      |                   |                        |        |
|----------------------|-------------------|------------------------|--------|
| <b>Área</b>          | 5.049,31          | <b>Cumplimentación</b> | 200008 |
| <b>Perímetro</b>     |                   | <b>Actualización</b>   | 200008 |
| <b>Latitud</b>       | N 41° 34' 28 "    | <b>Propuesta LIC</b>   | 200008 |
| <b>Longitud</b>      | W 3° 12' 27 "     | <b>Designación LIC</b> |        |
| <b>Altitud</b>       | 620,00 / 1.060,00 | <b>Propuesta ZEPA</b>  |        |
| <b>Altitud Media</b> | 790,00            | <b>Propuesta ZEC</b>   |        |

**Características**

La zona propuesta incluye varios tramos fluviales de la subcuenca del río Duero: 7 tramos del río Duero, 1 tramo del río Avión, 1 tramo del río de Rejas o Madre y 1 tramo del río Hornija. Incluye tramos representativos de todo el recorrido del río en Castilla y León (fundamentalmente de meseta), salvo del sector final (Arribes).

La superficie englobada la define el cauce del río más una anchura de 25 m. en cada margen en todos los tramos.

**Calidad**

Extensos tramos ribereños del río Duero (prácticamente el río aparece recogido por completo en Natura 2000 con este Lugar y otros que incluyen otros tramos), junto con varios de sus afluentes, que recogen una gran variedad de hábitats fluviales, con predominio de los de meseta.

Secuencia de numerosas formaciones vegetales en el desarrollo del río, desde los tramos de abedular y saucedas de montaña, hasta las alisedas, fresnedas, alamedas, choperas, olmedas y saucedas de meseta de los tramos más bajos.

Gran variedad de comunidades faunísticas ligadas al medio fluvial (peces, anfibios, paseriformes ribereños, ardeidas, etc.).

Presencia de *Lutra lutra*.

**Vulnerabilidad**

Distintos son los factores de vulnerabilidad que afectan a este Lugar, entre otros, el incremento de las grandes plantaciones de choperas, la roturación de zonas arboladas para su puesta en cultivo agrícola, el abandono de los pastizales, las extracciones de áridos, contaminación de las aguas, contaminación de márgenes por basuras o introducción de numerosas especies de peces exóticos.

**Designación**

| <b>Tipos de Hábitat</b> |                                                                                                                                     |                  |                   |                 |                 |                 |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Código</b>           | <b>Descripción</b>                                                                                                                  | <b>Cobertura</b> | <b>Represent.</b> | <b>Sup.Rel.</b> | <b>Conserv.</b> | <b>V.Global</b> |
| 3240                    | Ríos alpinos y la vegetación leñosa de sus orillas de <i>Salix elaeagnos</i>                                                        | 3,00             | B                 | C               | B               | B               |
| 3250                    | Ríos mediterráneos de caudal permanente con <i>Glaucium flavum</i>                                                                  | 15,00            | A                 | C               | A               | A               |
| 3260                    | Vegetación flotante de ranúnculos de los ríos de zonas premontañas y de planicies                                                   | 3,00             | B                 | C               | B               | B               |
| 6420                    | Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)                                                             | 20,00            | A                 | C               | A               | A               |
| 91B0                    | Bosques de fresnos con <i>Fraxinus angustifolia</i>                                                                                 | 7,00             | B                 | C               | B               | B               |
| 91E0                    | Bosques aluviales residuales ( <i>Alnion glutinoso-incanae</i> )                                                                    | 3,00             | B                 | C               | B               | B               |
| 92A0                    | Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>                                                                          | 20,00            | A                 | C               | A               | A               |
| 92D0                    | Galarias ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la península ibérica ( <i>Securinegion tinctoriae</i> ) | 3,00             | B                 | C               | B               | B               |

| Mamíferos |          |        |                         |          |           |         |         |      |       |         |         |  |
|-----------|----------|--------|-------------------------|----------|-----------|---------|---------|------|-------|---------|---------|--|
| An.II     | Cod.Tax. | Código | Nombre                  | Residen. | Reproduc. | Invern. | Migrat. | Pob. | Cons. | Aislam. | V.Glob. |  |
| Y         |          | 1301   | Galemys pyrenaicus      | P        |           |         |         | C    | B     | C       | B       |  |
| Y         |          | 1310   | Miniopterus schreibersi | P        |           |         |         | D    |       |         |         |  |
| Y         |          | 1355   | Lutra lutra             | P        |           |         |         | B    | B     | C       | B       |  |

| Aves  |          |        |               |          |           |         |         |      |       |         |         |
|-------|----------|--------|---------------|----------|-----------|---------|---------|------|-------|---------|---------|
| An.II | Cod.Tax. | Código | Nombre        | Residen. | Reproduc. | Invern. | Migrat. | Pob. | Cons. | Aislam. | V.Glob. |
|       |          | A028   | Ardea cinerea | C        |           |         |         | C    | B     | C       | B       |

| <b>Peces</b> |          |        |                        |          |           |         |         |      |       |         |         |  |
|--------------|----------|--------|------------------------|----------|-----------|---------|---------|------|-------|---------|---------|--|
| An.II        | Cod.Tax. | Código | Nombre                 | Residen. | Reproduc. | Invern. | Migrat. | Pob. | Cons. | Aislam. | V.Glob. |  |
| Y            |          | 1116   | Chondrostoma polylepis | P        |           |         |         | B    | B     | C       | B       |  |
| Y            |          | 1127   | Rutilus arcasii        | P        |           |         |         | B    | B     | C       | B       |  |

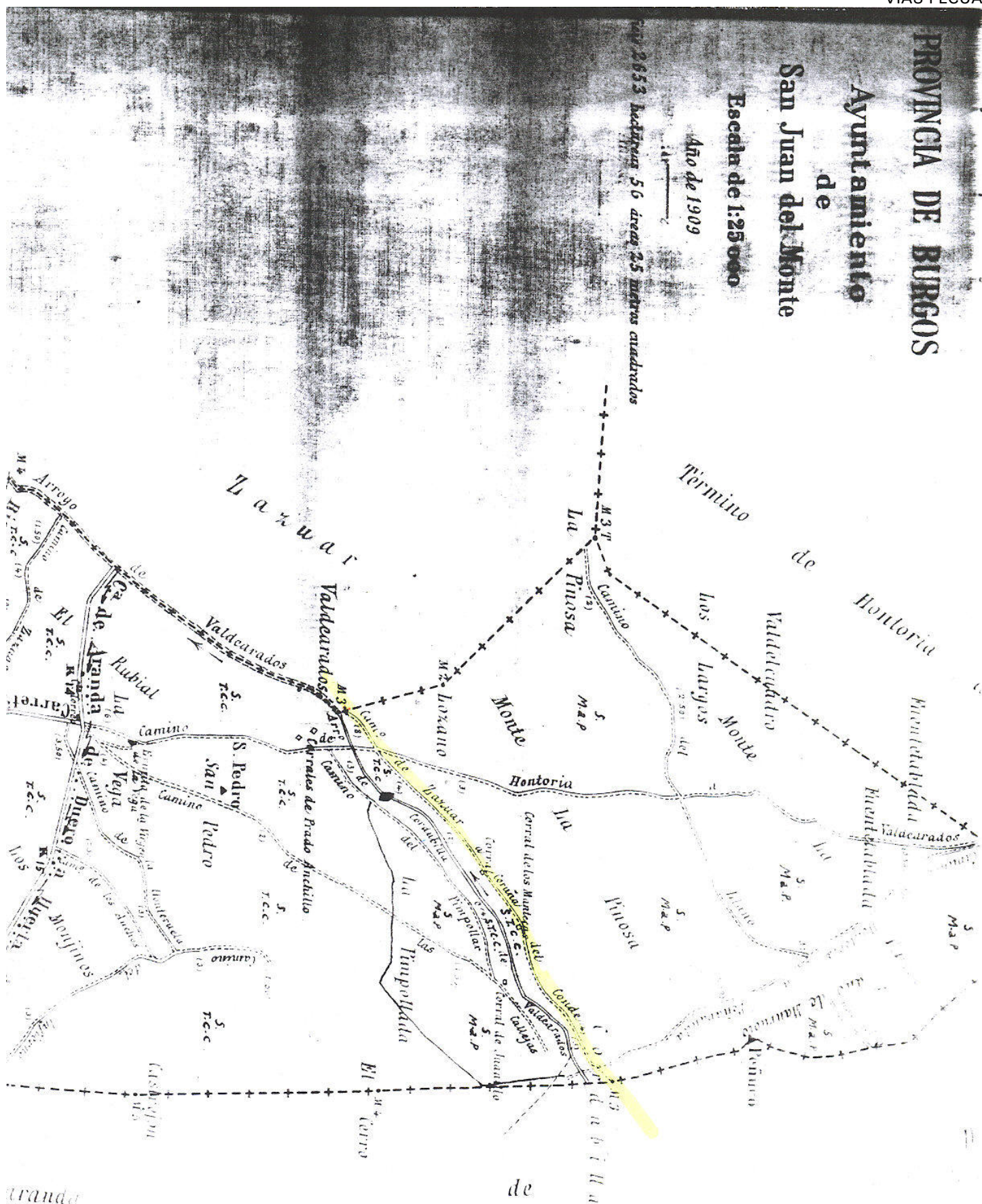
| Invertebrados |          |        |                       |          |           |        |         |      |       |         |         |
|---------------|----------|--------|-----------------------|----------|-----------|--------|---------|------|-------|---------|---------|
| An.II         | Cod.Tax. | Código | Nombre                | Residen. | Reproduc. | Inver. | Migrat. | Pob. | Cons. | Aislam. | V.Glob. |
| Y             |          | 1044   | Coenagrion mercuriale | P        |           |        |         | C    | B     | C       | B       |
| Y             |          | 1065   | Euphydryas aurinia    | P        |           |        |         | D    |       |         |         |

| Plantas |          |        |                   |  |  |          |      |       |                 |
|---------|----------|--------|-------------------|--|--|----------|------|-------|-----------------|
| An.II   | Cod.Tax. | Código | Nombre            |  |  | Residen. | Pob. | Cons. | Atslam. V.Glob. |
| Y       |          | 1429   | Marsilea strigosa |  |  | P        | D    |       |                 |
| Y       |          | 1598   | Lythrum flexuosum |  |  | P        | D    |       |                 |

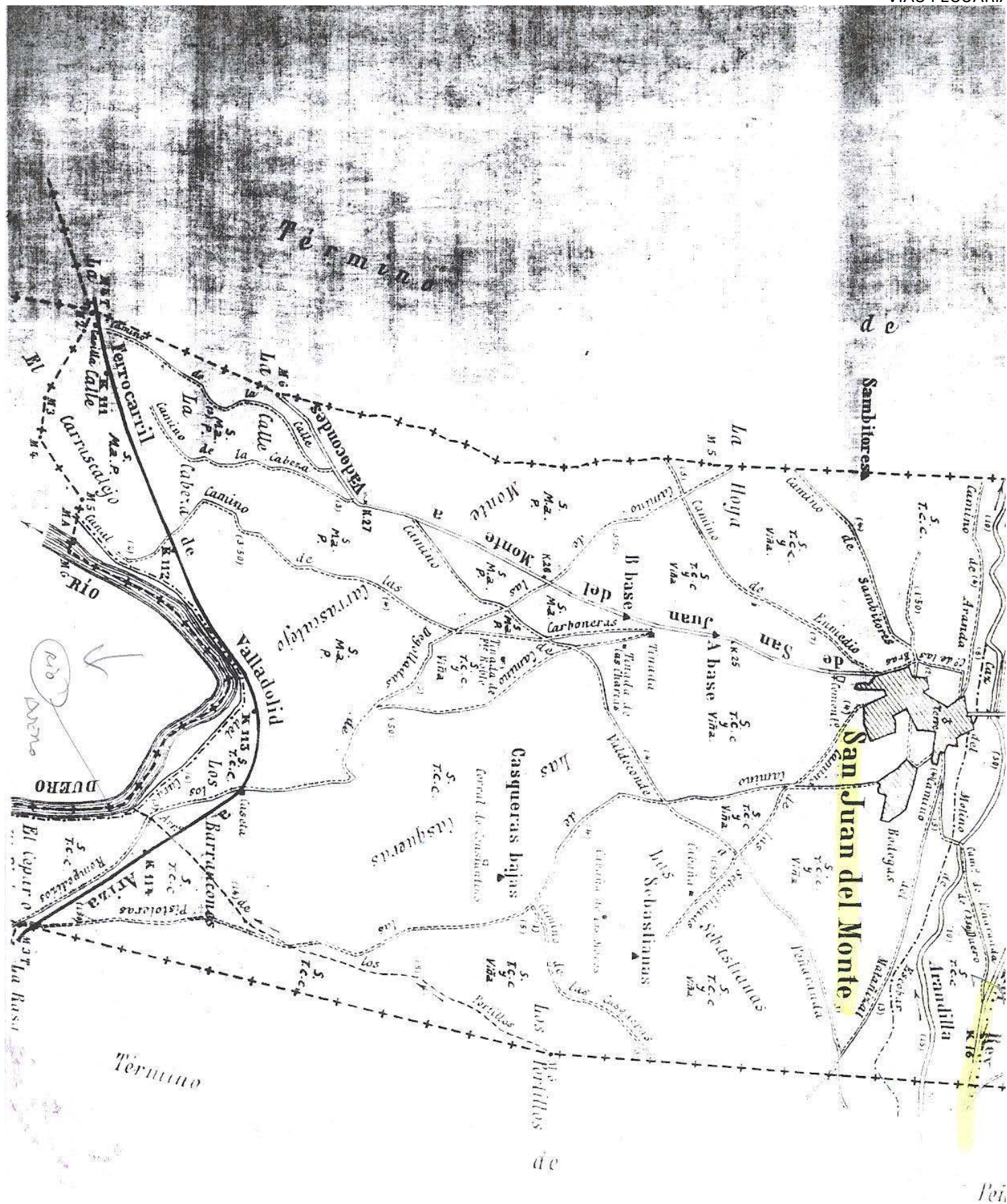


### **ANEXO III. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS**











**ANEXO IV. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Conforme a lo establecido en el Art.105.3 del RUCYL, en los sectores de suelo urbano no consolidado puede admitirse de forma excepcional que las superficies reservadas para el *sistema local de espacios libres públicos* se destinen:

- a) A equipamiento público, tanto de sistema general como local, si de esa forma se consigue una parcela suficiente para ubicar un equipamiento público determinado, y se aporta el compromiso de construcción suscrito por la Administración competente.
- b) A otras dotaciones urbanísticas públicas, cuando la reserva no satisfaga condiciones mínimas de funcionalidad y su superficie total sea inferior a 500 m<sup>2</sup>

Conforme a lo establecido en el Art. 106.3 del RUCYL, en los sectores de suelo urbano no consolidado cuyas especiales condiciones lo justifiquen, puede admitirse que las superficies reservadas para el *sistema local de equipamiento público*:

- a) Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.
- b) Cuando no puedan encontrar una ubicación independiente razonable, no se materialicen en suelo sino en superficie edificable o mediante compensación económica determinada según las reglas de valoración establecidas en la legislación del Estado.

Además de los parámetros reflejados en las fichas siguientes, deberán tenerse en cuenta las medidas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos del desarrollo urbanístico sobre el medio ambiente en el término municipal propuestas por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y que se recogen en el Título 4 del Volumen I de las presentes Normas, quedando justificado el cumplimiento de las mismas en el instrumento que desarrolle el sector.

Dando cumplimiento al índice de integración social establecido por el Art. 122.2.e) del RUCyL se hará una reserva para viviendas de protección pública del 30% del aprovechamiento lucrativo total del sector.

| SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Sector nº</i>                        | <i>Denominación</i>   |
| <b>SU-NC-1</b>                          | <b>ERREN GRANDE 1</b> |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

|                                    |                         |                                                                                                      |                                                   |
|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ) | 9.003 m <sup>2</sup>    | SUPERFICIE SSGG (m <sup>2</sup> )                                                                    | 0                                                 |
| USO PREDOMINANTE                   | Residencial Unifamiliar | USOS PROHIBIDOS                                                                                      | Según régimen de usos definido en el Capítulo 6.1 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO   |                         | 4.501,50 m <sup>2</sup> u.p.<br>(equivalente a 5.000 m <sup>2</sup> edificables en uso privado / Ha) |                                                   |
| APROV. TITULARIDAD PUBLICA         | 0                       | APROV. TITULARIDAD PRIVADA                                                                           | 4.501,50 m <sup>2</sup> u.p.                      |
| Nº MAXIMO VIVIENDAS                | 27                      | DENSIDAD MAX. VIVIENDAS                                                                              | 30 viviendas / Ha                                 |
| Nº MINIMO VIVIENDAS                | 9                       | DENSIDAD MIN. VIVIENDAS                                                                              | 10 viviendas / Ha                                 |
| PLAZO MAXIMO PARA ORD. DETALLADA   |                         | 8 años                                                                                               |                                                   |

**GESTION DEL SUELO**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN     | Concierto          |
| INTRUMENTO DE DESARROLLO | Estudio de Detalle |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (reservas mínimas)**

|                        |                                          |                          |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| EQUIPAMIENTOS PUBLICOS | 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c | ESPACIOS LIBRES PUBLICOS | 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c |
| APARCAMIENTO           | 1 plaza/ 100 m <sup>2</sup> c            | VIARIO                   | Según Estudio Detalle                    |

**CONDICIONES PARTICULARES**

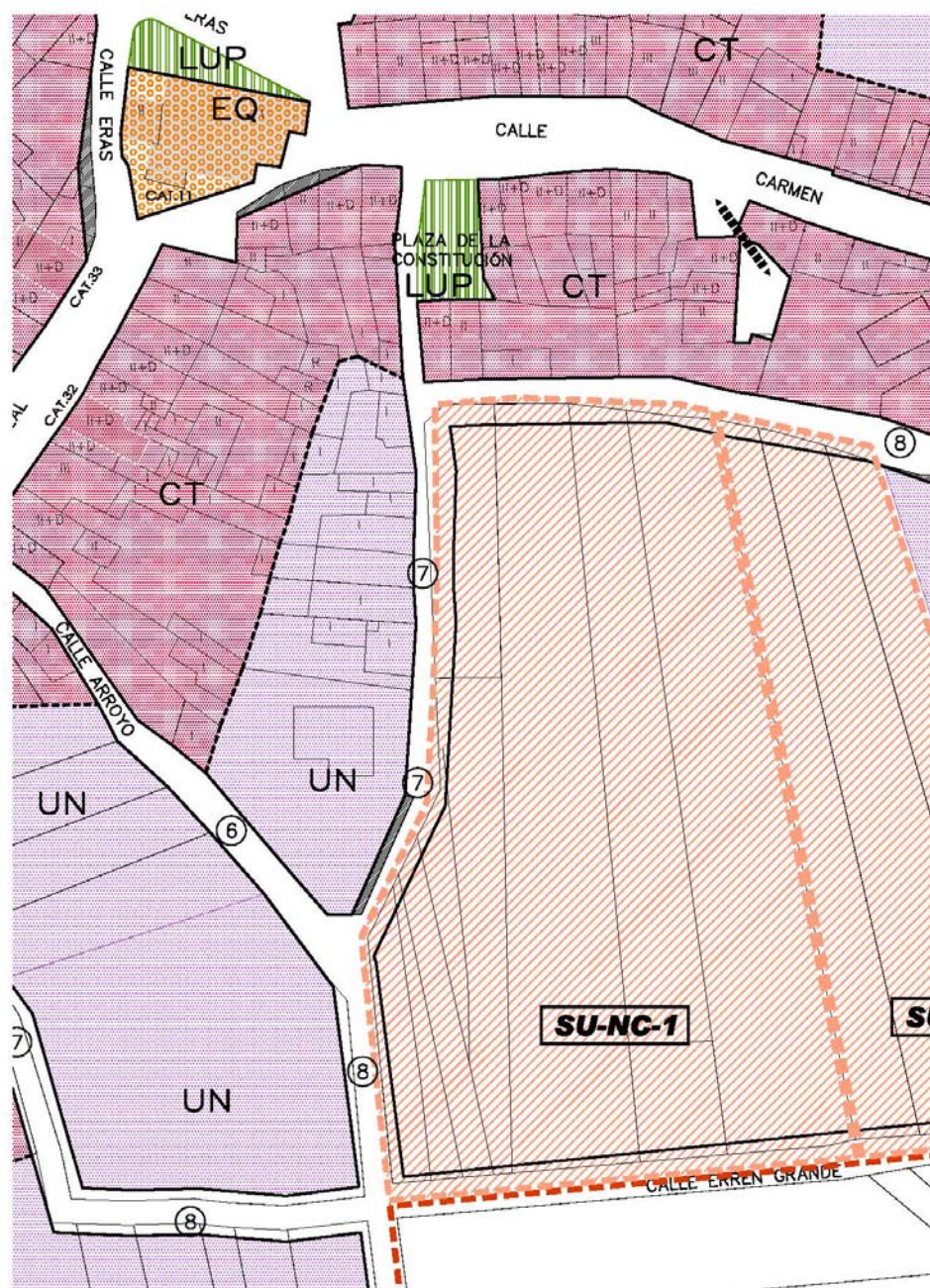
El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo crear una estructura viaria conectada a las calles circundantes que ordene el futuro crecimiento residencial de ésta zona:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado y de complementariedad con las cesiones de los sectores circundantes.
- El diseño de la red viaria tendrá como objetivo conectar el ámbito con las áreas circundantes, quedando prohibidos los “fondos de saco”.
- El ancho de las calles principales no será inferior a lo señalado en planos.

Se hará una reserva para viviendas de protección pública del 30% del aprovechamiento lucrativo total del sector.

## SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| Sector nº      | Denominación          |
|----------------|-----------------------|
| <b>SU-NC-1</b> | <b>ERREN GRANDE 1</b> |



| SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Sector nº</i>                        | <i>Denominación</i>   |
| <b>SU-NC-2</b>                          | <b>ERREN GRANDE 2</b> |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

|                                    |                         |                                                                                                   |                                                   |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ) | 4.166 m <sup>2</sup>    | SUPERFICIE SSGG (m <sup>2</sup> )                                                                 | 0                                                 |
| USO PREDOMINANTE                   | Residencial Unifamiliar | USOS PROHIBIDOS                                                                                   | Según régimen de usos definido en el Capítulo 6.1 |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO   |                         | 2.083 m <sup>2</sup> u.p.<br>(equivalente a 5.000 m <sup>2</sup> edificables en uso privado / Ha) |                                                   |
| APROV. TITULARIDAD PUBLICA         | 0                       | APROV. TITULARIDAD PRIVADA                                                                        | 2.083 m <sup>2</sup> u.p.                         |
| Nº MAXIMO VIVIENDAS                | 12                      | DENSIDAD MAX. VIVIENDAS                                                                           | 30 viviendas / Ha                                 |
| Nº MINIMO VIVIENDAS                | 5                       | DENSIDAD MIN. VIVIENDAS                                                                           | 10 viviendas / Ha                                 |
| PLAZO MAXIMO PARA ORD. DETALLADA   |                         | 8 años                                                                                            |                                                   |

**GESTION DEL SUELO**

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN     | Concierto          |
| INTRUMENTO DE DESARROLLO | Estudio de Detalle |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (reservas mínimas)**

|                        |                                          |                          |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|
| EQUIPAMIENTOS PUBLICOS | 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c | ESPACIOS LIBRES PUBLICOS | 10 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c |
| APARCAMIENTO           | 1 plaza/ 100 m <sup>2</sup> c            | VIARIO                   | Según Estudio Detalle                    |

**CONDICIONES PARTICULARES**

El desarrollo del ámbito tendrá como objetivo crear una estructura viaria conectada a las calles circundantes que ordene el futuro crecimiento residencial de ésta zona, La ordenación detallada debe seguir los siguientes criterios:

- La ubicación de los terrenos de cesión para espacios libres públicos y equipamientos tendrá en cuenta criterios de máxima accesibilidad desde el casco consolidado y de complementariedad con las cesiones de los sectores circundantes.
- El diseño de la red viaria tendrá como objetivo conectar el ámbito con las áreas circundantes, quedando prohibidos los "fondos de saco".
- El ancho de las calles principales no será inferior a lo señalado en planos.

Se hará una reserva para viviendas de protección pública del 30% del aprovechamiento lucrativo total del sector.

## SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| Sector nº      | Denominación          |
|----------------|-----------------------|
| <b>SU-NC-2</b> | <b>ERREN GRANDE 2</b> |

