

**MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE SORIA**

Índice

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Marco legal.

2.- MEMORIA VINCULANTE.

- 2.1.- Justificación de la conveniencia de la modificación.
- 2.2.- Influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

3.- NORMATIVA

- Índice general**
- Memoria**
- Normas urbanísticas (refundido)**

4.- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes

Con fecha 17 de julio de 1991 fueron aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria de 24 de enero de 1992.

Con fecha 7 de junio de 2013 se formula por acuerdo Pleno de la Diputación Provincial de Soria propuesta de modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria.

Con fecha 3 de abril y 4 de mayo de 2014 respectivamente, se emiten informes por la Confederación Hidrográfica del Duero y por la Confederación Hidrográfica del Ebro, en ambos casos favorables al no sometimiento a evaluación ambiental de la Modificación.

Con fecha 28 de abril de 2014 se dicta Orden por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se acuerda no someter a evaluación ambiental la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria (BOCYL de 12 de mayo de 2014).

Por Resolución de 6 de mayo de 2014 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León se aprobó inicialmente la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria, y se dispuso la apertura de un periodo de exposición pública de dos meses (BOCYL de 16 de mayo de 2014).

Dentro del procedimiento se han emitido los siguientes informes sectoriales favorables:

- Informe de la Dirección General de Carreteras e infraestructuras de 8 de mayo de 2014.
- Informe de la Dirección General del Medio Natural de 14 de mayo de 2014.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero de 21 de mayo de 2014.
- Informe de la Agencia de Protección Civil de 2 de junio de 2014.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 5 de junio de 2014.
- Informe de la dirección General de Carreteras del ministerio de Fomento de 18 de junio de 2014.
- Informe del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte de 15 de julio de 2014.
- Informe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de Soria de 21 de julio de 2014.
- Informe de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa, de 4 de agosto de 2014.
- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Soria, de 29 de agosto de 2014.

Dentro del Procedimiento se han emitido dos informes sectoriales favorables que aconsejaban la realización de algunos cambios:

- informe de la Sección de Urbanismo del Servicio Territorial de Soria, de 14 de mayo de 2014. En este informe que es favorable, se realizan una serie de matizaciones: Se propone sustituir la expresión, “planeamiento general”, por “planeamiento supramunicipal” en el art. 1.1.3. Se propone quitar del art. 1.1.3 la facultad de interpretación de la Comisión Territorial de urbanismo como consecuencia de la alteración de la categoría de los terrenos de suelo rústico. Se propone matizar en el art. 3.1.8.4 la palabra uso público por vías públicas y espacios libres públicos. Se propone quitar la palabra “exterior”, y dejar solo “alineación” en el art. 3.2.3, 6.0.5, 6.0.7. y 6.0.8. Igualmente se señalaba la conveniencia de clarificar mejor la excepcionalidad a que hace referencia el art. 6.0.4.

Estas observaciones fueron aceptadas por informe de la Diputación Provincial de 20 de junio de 2014 y se incorporan al texto definitivo.

- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 23 de junio de 2014. En este informe que es igualmente favorable, se hacen una serie de sugerencias en relación con las que la Diputación Provincial emitió informe el día 4 de agosto de 2014, en el que de manera razonada se rechazaban algunas sugerencias y se aceptaban otras, en concreto se han aceptado las siguientes, que se incorporan al texto definitivo:

- En relación con aspectos formales de estructura, articulación y simplificación.
- *En la redacción con el art. 1.1.3 cuando se establece que “las presentes Normas pueden ser modificadas según el procedimiento previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para instrumentos de planeamiento general”, debe sustituirse en vez de planeamiento general por planeamiento supramunicipal, de acuerdo con el art. 55 bis de la LUCyL*
- *En relación con el art. 3.2.14, Altura del edificio, debería contemplarse la forma de medir en el caso de solares en esquina y solares con frente a dos vías públicas opuestas y diferente rasante.*
- *En relación con el art. 3.3.3, apartado 3.a, Condiciones de ocupación y volumen, se debería acotar el vuelo máximo de la cornisa de la cubierta. Proponiéndose un vuelo máximo del alero de 0,50 m.*
- *En relación con el art. 5.2.3. Condiciones generales, anula la posibilidad de construir edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, sin embargo en la misma sección de regulación básica, el art. 5.2.8 Usos compatibles, lo permite “Son usos compatibles en Suelo No Urbanizable en su nivel de regulación básica los siguientes: a. Residencial en su clase de vivienda unifamiliar.” Proponiéndose una nueva redacción más clara.*

Dentro del procedimiento se han efectuado una serie de alegaciones de Entidades y particulares que han sido rechazadas de manera motivada en los informes emitidos por esta Diputación en fecha 4 de agosto de 2014 y 15 de septiembre de 2014, y en concreto son los realizados por:

- Asociación para la defensa de la naturaleza.
- Ecologistas en acción de Segovia.
- D. José Peña Pérez
- Ayuntamiento de Dévanos.

Dentro del procedimiento se han efectuado alegaciones por otras Entidades que se han aceptado de manera parcial en informe emitido por esta Diputación Provincial en informe de 15 de septiembre de 2014 y que por tanto se van a incorporar a la propuesta definitiva:

- Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Soria. Este Colegio profesional realizó diversas alegaciones que tenían que ver con el Capítulo VII relativas a discordancias existentes con la LOE, y en relación con la distinción entre obra mayor y obra menor. Con la propuesta definitiva se solventan, al desregularse el Capítulo VII y efectuarse una remisión íntegra a la Ley de Urbanismo y demás normativa estatal y sectorial aplicable.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León en Soria. Se hacen una serie de sugerencias en relación con las que la Diputación Provincial emitió informe el día 15 de septiembre de 2014, en el que de manera razonada se rechazaban algunas sugerencias y se aceptaban otras, en concreto se han aceptado las siguientes, que se incorporan al texto definitivo:
 - Se propone añadir el término “procurando”, en el art. 3.1.2 para que la recogida de aguas se produzca por el centro de la calzada, para adaptar las soluciones a posibles situaciones singulares.
 - En el art. 3.2.11: Se detalla más la definición de superficie construida, resultando admisible la propuesta. Donde se dice que “Se considera la superficie con $h > 1,50$ ”, deberá poner “Se considera la superficie construida con altura interior libre mayor de 1,50 metros”
 - En el art. 3.2.18: Se estima admisible la propuesta de suprimir la condición de luces a la calle, ya que en realidad esta tipología da luces a fachada, sea o no calle y se modifica la definición de altillo.
 - En el art. 3.3.5: se admite la redacción propuesta en relación con las conexiones al saneamiento que deberán ser “prioritariamente” por gravedad.

Por último, dentro del procedimiento se ha emitido un informe sectorial que ha sido desfavorable por parte del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, básicamente por entender que no se adaptaba el régimen de licencia contenido en el Capítulo VII de la Modificación a las previsiones de la nueva Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones. Por informe de 15 de septiembre de 2014, se puso de manifiesto

de manera razonada la disconformidad de esta Diputación con el informe emitido por el Ministerio de Industria, si bien con posterioridad y con ánimo de desbloquear la situación se emitió nueva propuesta de redacción de algunos preceptos.

Sin embargo al igual que en el caso de las alegaciones del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Soria, al desregularse el Capítulo VII, y darse una nueva redacción al art. 7.0.1, añadiendo un apartado relativo a la necesidad de cumplimiento de la normativa sectorial, quedan solventadas las cuestiones puestas de manifiesto en este informe.

Además de las cuestiones relativas a control del uso del suelo en el informe del Ministerio se hacía una referencia al art. 4.6.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria, referencias que no había sido objeto de modificación, indicándose que debía sustituirse la actual referencia a las redes de telefonía por la expresión más amplia de redes de telecomunicación, cuestión que se acepta y se incorpora al texto definitivo.

1.2. Marco legal

Básicamente el marco legal lo conforman las siguientes Normas:

- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria.
- Demás normativa sectorial aplicable.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. Justificación de la conveniencia de la modificación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Soria, publicadas íntegramente en el B.O.P. núm. 9, de 24 de enero de 1992, tienen, según la Disposición Transitoria 2ª del Decreto 45/2009, de 9 de julio (por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico a todos los efectos previstos en la normativa urbanística, en especial en cuanto al régimen aplicable a los municipios sin planeamiento urbanístico, y pueden ser modificadas según el procedimiento previsto en el artículo 162 bis.

Desde la aprobación de este instrumento se han producido importantes modificaciones legislativas, y cambios en el contexto general que hacen necesarios nuevos instrumentos para la ordenación urbanística del territorio de Soria.

Estos nuevos instrumentos, principalmente las Normas Urbanísticas Territoriales, requieren un profundo análisis y extenso trabajo, que habrá de iniciarse cuanto antes, desde criterios globales de sostenibilidad, contemplando la necesaria conservación de nuestro patrimonio cultural, natural y paisajístico.

Entre tanto, resulta necesaria la adecuación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales con ámbito provincial de Soria, vigentes de forma transitoria, para adecuarlas en la medida de lo posible a la actual situación.

El objetivo de la modificación que se propone desde la Diputación Provincial de Soria es la eliminación de algunas rigideces detectadas en su aplicación, así como clarificar algunos conceptos y condiciones de difícil interpretación.

Esta adecuación deberá abarcar tanto el régimen urbanístico de suelo urbano como el de suelo rústico, pero, dada la mayor complejidad de este último, que hace necesarias la colaboración y aportaciones de otras instancias, se ha optado por limitar esta primera modificación al régimen de suelo urbano, dejando los necesarios ajustes de las condiciones de suelo rústico para otro documento.

Estas Normas tenían además una doble finalidad. Por una parte su aplicación subsidiaria a municipios sin planeamiento o con DSU, o complementaria en municipios con PGOU o Normas Subsidiarias en lo no previsto, y, por otra, su carácter de documento “director” para la elaboración de Normas Municipales o Planes Generales en la provincia. Perdida parcialmente esta última finalidad, principalmente en cuanto a clasificación, por inadecuación de sus determinaciones a la legislación vigente en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio, resulta conveniente la supresión de todos aquellos artículos que no se ajustan a su actual utilidad.

Básicamente la modificación consiste en:

- En el Capítulo I se ajustan las disposiciones generales sobre su aplicación y vigencia conforme a lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- En el Capítulo II se adapta el régimen de suelo urbano a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, suprimiendo las situaciones de referencia contempladas en el Anexo 2 y concretando el criterio de dotación de servicios como requisito para la clasificación, y se eliminan los artículos referidos a criterios para la elaboración de Planes Generales o Normas Municipales.
- En el Capítulo III se introducen pequeños ajustes para la actualización y adecuación de las condiciones fijadas para actuaciones aisladas de urbanización en los terrenos que tengan la consideración de suelo urbano, únicas posibles en municipios sin planeamiento, tanto si se ejecutan por la Administración como por particulares.
- Se aclaran definiciones, adecuándolas a los criterios de la ITU 2/2006 sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.
- Se modifican algunas condiciones generales de la edificación para un mejor encaje con las necesidades actuales y condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, como es el caso de las instalaciones solares térmicas para la producción de agua caliente sanitaria.
- Se diferencia en las condiciones generales de cierre de fincas entre las rústicas y las urbanas, remitiéndose para estas últimas a las Ordenanzas para la edificación en suelo urbano del Capítulo VI.
- En el Capítulo IV se suprime el artículo 4.1.3 por su incompatibilidad el régimen de usos definido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y se redefinen los usos que afectan a suelo urbano.
- En el Capítulo V solamente se añaden condiciones de distancia para concretar el indeterminado concepto de “condición aislada” para las edificaciones en suelo rústico, por los problemas que genera a la hora de su aplicación, quedando pendiente la revisión global del régimen establecido para esta clase de suelo.
- En el Capítulo VI se revisa el total de las Ordenanzas de la Edificación para Suelo Urbano:
 - Se eliminan las condiciones que limitan la agregación de parcelas urbanas y se fija una parcela mínima a efectos de segregación eliminando la referencia a dimensiones medias del entorno por dificultad de aplicación e inseguridad normativa.
 - Se concretan las condiciones tipológicas y volumétricas de la edificación, posibilitando la diferenciación entre situaciones centrales y periféricas dentro de un mismo núcleo, y evitando criterios de posición basados en derechos no urbanísticos.
 - Se incluyen algunas condiciones estéticas necesarias ante la aparición de nuevos materiales y técnicas, como los prefabricados e imitaciones.
- Por último, en el Capítulo VII, dedicado a las licencias urbanísticas, se elimina haciendo una remisión íntegra a la Ley, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa estatal y sectorial que resulte de aplicación a los actos de control del uso de suelo.

2.2 influencia de la modificación sobre el modelo territorial.

La Modificación planteada no altera el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes ni afecta a instrumentos de ordenación general del ámbito afectado, ya que se limita a la adecuación de aspectos puntuales a la legislación vigente y ajuste de algunas condiciones específicas al contexto actual, buscando una interpretación más clara y menor dificultad en la aplicación de sus determinaciones, de acuerdo con el interés general.

3. NORMATIVA

Índice general

Memoria

1. Exposición de motivos, necesidades, conveniencia y oportunidad de las normas subsidiarias de ámbito provincial de Soria. Operatividad
2. Aplicación, tramitación y competencias. Finalidad
3. Contenido

Normas urbanísticas (refundido)

- Capítulo I. Disposiciones generales
- Capítulo II. Régimen del Suelo.
 - Sección 1 Clasificación del territorio.
 - Sección 2. Régimen del suelo
- Capítulo III. Condiciones generales de urbanización y de la edificación
 - Sección 1. Condiciones generales de urbanización
 - Sección 2. Definiciones
 - Sección 3. Condiciones generales de la edificación
- Capítulo IV. Condiciones generales de usos
 - Sección 1. Determinaciones generales
 - Sección 2. Uso residencial
 - Sección 3. Uso dotacional
 - Sección 4. Uso industrial y extractivo
 - Sección 5. Usos agropecuarios
 - Sección 6. Usos de infraestructuras
- Capítulo V. Normas de protección en suelo rústico
 - Sección 1. Contenido y ámbitos de aplicación
 - Sección 2. Nivel de Regulación Básica
 - Sección 3. Nivel de Protección Especial. Grado 1
 - Sección 4. Nivel de Protección Especial. Grado 2
 - Sección 5. Nivel de Protección Especial. Grado 3
- Capítulo VI. Ordenanzas de edificación para el suelo urbano
- Capítulo VII. Intervención en el uso del suelo.

Anexos

- Anexo 1. Categorías territoriales
- Anexo 2. Situaciones con la consideración del suelo urbano y criterios para la delimitación de suelo urbano
- Anexo 3. Ficha urbanística y de procedimiento y tramitación
- Anexo 4. Recomendaciones generales para la protección del patrimonio
- Anexo 5. Relación de Municipios, situación de planeamiento y recomendaciones
- Anexo 6. Relación de núcleos de población

Anexo 7. Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social

Anexo 8. Cuadro de condiciones de compatibilidad

Anexo 9. Normativa sectorial

Memoria

1. Exposición de motivos, necesidades, conveniencia y oportunidad, de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Soria.

Extensas zonas de la provincia no cuentan con otro instrumento de Planeamiento que unas Normas Subsidiarias, aprobadas en junio de 1974, anteriores por tanto a la reforma de la Ley. Esta normativa, demasiado general y ambigua en muchas de sus determinaciones y desfasada en otras, ha quedado evidentemente desvirtuada y es preciso su revisión y adaptación a la luz de los nuevos principios legales y de las necesidades actuales de protección, ordenación y desarrollo del territorio provincial.

Por otra parte son muy pocos, en el conjunto provincial, los municipios que disponen de planeamiento aprobado, 61 en total. En este contexto la necesidad de contar con una normativa de ámbito provincial actualizada es obvia, tanto más cuanto que la escasa capacidad de gestión de la mayor parte de los municipios, por su dimensión pequeña, permite aventurar que no es fácil que se redacten ni a corte ni a medio plazo los correspondientes Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. En consecuencia se hace precisa una elaboración de criterios que transitoria y subsidiariamente venga a sustituir, con eficacia, la necesidad de deslinde entresuelo urbano y no urbanizable que, sin embargo, sólo resulta inequívoco a partir de la clasificación de suelo por los instrumentos adecuados Plan o Norma Municipal y Delimitación de Suelo.

2. Aplicación, tramitación y competencias.

La aplicación de esta normativa, (*) por lo que respecta a la concesión de licencia para cualquiera de las actuaciones o actividades que están sujetas a ellos según se señala en el Capítulo VII, se realiza por el Ayuntamiento respectivo, que resolverá, cuando se trate de actuaciones en suelo urbano o con la consideración de tal, comunicando su resolución a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, a los solos efectos de seguimiento de la Normativa que se aprueba y dará traslado a esta última para que resuelva, en los casos de solicitudes que afecten al suelo no urbanizable.

En ambos casos, las circunstancias de titularidad, localización, categoría de suelo y características de la actuación proyectada, usos y aprovechamientos, etc., se recogerán según el facsímil que se reproduce en el Anexo 3 y, en ambos casos, corresponde: al solicitante precisar los datos de localización, titularidad y proyecto y al Ayuntamiento señalar la categoría territorial que corresponda y su régimen urbanístico.

(*) En cuanto no se oponga a lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, o norma que la sustituya.

3. Contenido

El contenido de estas Normas se organiza en los siguientes Capítulos:

Capítulo I. Disposiciones generales.

Capítulo II. División urbanística y régimen general del suelo

Capítulo III. Condiciones generales de urbanización y de la edificación

Capítulo IV. Condiciones generales de los usos

Capítulo V. Normas de protección en suelo no urbanizable

Capítulo VI. Ordenanzas de la edificación para el suelo urbano

Capítulo VII. Intervención en el uso del suelo

Anexo 1. Categorías territoriales

Anexo 2. Situaciones con la consideración de suelo urbano y criterios para la delimitación de suelo urbano

Anexo 3. Ficha urbanística y de procedimiento y tramitación

Anexo 4. Recomendaciones generales para la protección del patrimonio

Anexo 5. Relación de municipios, situación de planeamiento y recomendaciones

Anexo 6. Relación de núcleos de población

Anexo 7. Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social

Anexo 8. Cuadro de condiciones de compatibilidad

Anexo 9. Normativa sectorial

Normas urbanísticas (refundido)

Se incluye todo el articulado en forma de texto refundido vigente.

Capítulo I. Disposiciones generales

Sección 1

Artículo 1.1.1. Marco legal

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Disposición Transitoria Segunda (Decreto 45/2009), las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial tienen la consideración de instrumentos de planeamiento urbanístico, a todos los efectos previstos en la normativa urbanística, en especial en cuanto al régimen aplicable a los Municipios sin planeamiento urbanístico.

Artículo 1.1.2. Ámbito

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial son de aplicación:

- a. A todos los municipios de la provincia que carecen de cualquier tipo de planeamiento.
- b. Con carácter subsidiario a los municipios que dispongan de Proyecto de Delimitación de suelo Urbano sin Ordenanzas y a los núcleos de población integrados en los mismos y que no cuenten con delimitación gráfica.

Artículo 1.1.3. Vigencia, modificación y revisión

La vigencia de estas Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial será indefinida dentro de sus ámbitos de aplicación en tanto no se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Que se apruebe algún instrumento de ordenación del territorio.
- b. Que se apruebe un instrumento de planeamiento general sobre su ámbito de aplicación.

Las presentes Normas pueden ser modificadas según el procedimiento previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para instrumentos de planeamiento supramunicipal.

Cuando proceda su revisión, deben ser sustituidos por instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento general, o mediante cualquier combinación de dichos instrumentos. La sustitución puede afectar sólo a una parte de su ámbito, en cuyo caso continuarán vigentes sobre el resto.

Artículo 1.1.4. Interpretación

Es facultad de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria, la interpretación de estas Normas.

Capítulo II. Régimen del suelo

Sección 1. Clasificación del territorio

Artículo 2.1.1. Clasificación urbanística

A los efectos de estas Normas la totalidad del territorio provincial se clasificará en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo rústico.

Artículo 2.1.2. Suelo urbano

1. En los municipios sin planeamiento urbanístico municipal, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, todos los terrenos del término municipal deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico.

2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Formar parte de un núcleo de población existente.

b) Contar con los siguientes servicios:

1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros. La vía deberá tener un ancho mínimo de 3m, con excepción de las calles existentes ya pavimentadas o que den acceso a parcelas ya edificadas.

2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros. Dicha distancia se medirá en el eje de la vía pública a la que den frente los terrenos

3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros. Dicha distancia se medirá en el eje de la vía pública a la que den frente los terrenos.

4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela. Dicha distancia se medirá en el eje de la vía pública a la que den frente los terrenos.

Si el frente a calle de la parcela es menor o igual a 25 m podrá entenderse que todo el frente de la parcela se incluye en el suelo urbano si en alguno de sus puntos se cumplen las distancias anteriores.

3. Excepto en el caso de manzana cerrada, tendrá la condición de urbano solamente la franja de terreno que corresponda a un fondo de 30 m desde la alineación con la vía pública.

Se suprime el punto 4. del anexo 2.

Artículo 2.1.3. Suprimido

Artículo 2.1.4. Suelo rústico

1. Constituirán el suelo rústico los demás espacios en el ámbito de estas Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.
2. A los efectos de aplicación de condiciones de protección en el suelo rústico, según se dispone en el Capítulo V de estas Normas, se deberán tener en cuenta las circunstancias de naturaleza y destino de los terrenos por su adscripción a alguna de las categorías territoriales del medio físico que se señalan en el Anexo 1.
3. Todas las referencias a suelo no urbanizable se entenderán referidas a suelo rústico, conforme a los criterios de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Sección 2. Régimen del suelo

Artículo 2.2.1. Régimen jurídico.

1. Las facultades del derecho de propiedad sobre los terrenos se ejercerán dentro de los límites y con sujeción a los preceptos de la Ley de Suelo estatal, Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. El régimen jurídico aplicable a cada porción del territorio provincial vendrá determinado por su clasificación y calificación urbanística y en su defecto por asimilación a alguna de las clases de suelo: urbano o rústico.

Artículo 2.2.2. Suprimido

Artículo 2.2.3. Suprimido

Artículo 2.2.4. Suprimido

Artículo 2.2.5. Suprimido

Artículo 2.2.6. Suprimido

Artículo 2.2.7. Suprimido

Artículo 2.2.8. Suprimido

Artículo 2.2.9. Suprimido

Capítulo III. Condiciones generales de urbanización y edificación

Sección 1. Condiciones generales de la urbanización

Artículo 3.1.1. Finalidad

La finalidad de estas Condiciones Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las actuaciones aisladas de

urbanización en suelo urbano, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.

Red Viaria

Artículo 3.1.2. Red Viaria: trazado

Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel, siempre que se resuelva la recogida de aguas pluviales, procurando que esta se produzca por el centro de la calzada.

Artículo 3.1.3. Red Viaria: pavimentación y encintado

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto
2. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
3. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección de firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.
4. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera.
5. En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierra compacta y estabilizada.
6. Para el viario de zonas de interés urbanístico o arquitectónico deberán cumplirse las condiciones generales y de aplicación directa en cuanto a integración en el entorno, en especial en cuanto a la elección de materiales.

Red de agua potable

Artículo 3.1.4. Características de la red

1. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el abastecimiento de agua.
2. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la normativa vigente.
3. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros /habitante/día medio. El número de habitantes se obtendrá de la suma de habitantes de hecho (considerando la equivalencia para usos no residenciales), más el número de habitantes de la población estacional, en caso de existir.
4. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundo/Ha.
5. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de las conducciones de otras instalaciones por una distancia mínima de 20 cm. y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado

Artículo 3.1.5. **Riegos e hidrantes.**

1. Se cumplirá lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios. Por tanto se colocarán hidrantes según las condiciones particulares que para cada uso se prevén al efecto.
2. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20m³/Ha.
3. Bocas de riego: según modelos adoptados por los Ayuntamientos, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 m. derivadas de la Red General con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir

Red de evacuación de aguas y depuración

Artículo 3.1.6. **Características de la red**

1. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las ordenaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorte con la concepción y tratamiento de la calle.

2. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta, curso de agua próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esa última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

3. Las redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

4. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

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

6. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para

abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

7. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y a 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

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

9. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.

10. Las condiciones serán subterráneas siguiendo el trazo de la red viaria y espacios libres.

Artículo 3.1.7. **Depuración**

1. En caso de no poder afluir a la red municipal, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes. Se admitirá la fosa séptica siempre que se justifique la inviabilidad de otra solución y no exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

2. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una entidad de gestión privada, se establecerán los mecanismos eficaces necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

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

4. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

5. En casos excepcionales en los que se haga necesario el uso de estaciones de bombeo, deberá acreditarse que no existe otra solución alternativa, y podrá suscribirse un convenio para su mantenimiento.

Electricidad y alumbrado público

Artículo 3.1.8. **Suministro de energía**

1. El cálculo de las redes de baja tensión

se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT026 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

3. El tendido solo podrá ser aéreo en suelo rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

4. Los centros de transformación no podrán localizarse en vías públicas y espacios libres de uso y dominio público, y su aspecto deberá armonizar con el carácter y edificación de la zona.

5. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

6. El punto de acometida al suministro eléctrico deberá determinarse por la compañía suministradora.

Artículo 3.1.9. **Alumbrado público.**

Las instalaciones de alumbrado público deberán proyectarse conforme a los criterios técnicos, de sostenibilidad ambiental y de eficiencia energética establecidos en la normativa aplicable: Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, Ley 15/2010, de 10 de diciembre, de prevención de la contaminación lumínica y del fomento del ahorro y eficiencia energéticos derivados de instalaciones de iluminación de Castilla y León, y resto de normativa técnica vigente.

Sección 2. Definiciones

Artículo 3.2.1. Linderos o lindes

Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales. Lindero frontal o frente de parcela es el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas coincide con la alineación.

Artículo 3.2.2. Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 3.2.3. Alineación

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

Artículo 3.2.4. **Línea de edificación**

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

Artículo 3.2.5. **Rasante**

La cota que determina la elevación del terreno en cada punto; se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser estas últimas existentes o proyectadas.

Artículo 3.2.6. **Medianería**

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 3.2.7. **Retranqueo**

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o linderos. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Artículo 3.2.8. **Separación entre edificios**

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

Artículo 3.2.9. **Fondo edificable**

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la fachada exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 3.2.10. **Ocupación en planta**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 3.2.11. **Superficie construida**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. Se considera la superficie construida con altura interior libre mayor de 1,50 m.

Artículo 3.2.12. **Superficie edificable**

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

Artículo 3.2.13. **Coefficiente de edificabilidad**

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

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

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 3.2.14. **Altura del edificio**

Distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, medida en el punto medio de la fachada. En el caso de fachada hacia la vía pública, medida en tramos de 10 m como máximo.

En caso de edificio en esquina o a dos calles, se medirá la altura en cada una de las fachadas, debiendo cumplirse la altura máxima en ellas. En estos casos la cubierta deberá resolverse de forma unitaria, sin escalonamiento de volúmenes, adaptando los paños conforme a lo dispuesto en las ordenanzas.

Artículo 3.2.15. **Altura máxima**

1. Es la señalada en el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación.

2. Cuando se establezca la altura de dos unidades de medición número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 3.2.16. **Altura de piso**

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 3.2.17. **Pieza habitable**

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Art. 3.2.18. **Altillo**

Se denomina altillo al espacio bajo cubierta con luces a fachada, propio de la arquitectura tradicional, siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 m.

Tanto los altillos como otros espacios bajo cubierta que cumplan, en ambos casos, las condiciones mínimas de habitabilidad requeridas podrán ser utilizados con fines residenciales, pero nunca con carácter independiente de la vivienda inmediatamente inferior.

Sección 3. Condiciones generales de la edificación

Artículo 3.3.1. **Concepto y aplicación**

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación a las obras de nueva planta y a las de reforma o reestructuración total de las edificaciones.

Artículo 3.3.2. **Capacidad de edificar**

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

Condiciones funcionales

Artículo 3.3.3. **Condiciones de ocupación y volumen**

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

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

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

- a. Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios, o borde del alero, con una inclinación máxima del 40%.
 - b. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 cms. sobre la altura de cornisa.
 - c. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - d. Los paneles de captación de energía solar, que deberán quedar integrados en los paños o faldones de la cubierta y sin depósito.
4. Con carácter general la altura libre interior de planta (distancia entre suelo y techo acabados) será:
- a. En planta sótano: mínimo 2,30 m y máximo 3,00 m.
 - b. En planta semisótano: mínimo 2,50 m y máximo 3,00 m. (Nota: Los semisótanos no podrán tener el pavimento a una cota inferior a 1,30 m de la rasante de la acera)
 - c. En planta baja: mínimo 2,50 m y máximo 3,00 m en vivienda unifamiliar /3,50 m en otros usos.
 - d. En plantas superiores: mínimo 2,50 m y máximo 3,00 m.
 - e. En planta bajocubierta-altillo: máximo 1,50 m entre el suelo y el arranque de cubierta y 4,50 m en la parte más alta de la cubierta.

En suelo urbano, excepcionalmente, cuando la edificación sea únicamente de planta baja, se admitirá una altura máxima de 4,50 m. En suelo rústico se atenderá a las condiciones particulares establecidas para cada uso.

La altura mínima libre que han de tener los locales destinados a bares y espectáculos públicos no será inferior a 3,20 m. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.

Se permitirá la unión parcial de varias plantas para optar por un diseño interior de altura libre única siempre que se respeten las condiciones generales de altura máxima al alero y cumbre.

En obras de reforma o rehabilitación parciales o cambio de uso de edificios existentes podrán aceptarse alturas libres menores a la mínima establecida anteriormente siempre que no se menoscaben las condiciones existentes (es decir, que se propongan alturas iguales o mayores a las existentes). Cuando las obras sean de reforma total o rehabilitación integral deberán adaptarse a los mínimos señalados.

En el caso de locales existentes que se destinen a pública concurrencia, la altura libre mínima que deberá cumplir el local para destinarse a dicho uso será de 2,50 m.

Artículo 3.3.4. Condiciones higiénicas

1. En sótanos y semisótanos no podrán instalarse piezas habitables, salvo en el caso de semisótanos de viviendas unifamiliares, cuando se cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.
2. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
3. Patios.
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H/3, con mínimo de 3 m.
 - b. Deberán contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.

Artículo 3.3.5. Condiciones de dotaciones y servicios

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, conforme al R.D. 140/2003, por el que se establecen los criterios sanitarios del agua de consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro y potabilidad, conforme a dicha normativa.
3. La conexión con la red de saneamiento municipal deberá ser prioritariamente por gravedad.
4. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.
5. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
6. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

Condiciones Estéticas

Artículo 3.3.6. Definición y aplicación

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o rural al que pertenezca.

Artículo 3.3.7. Condiciones a la forma y materiales

1. Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

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

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

2. Los anteriores mandatos que, parcialmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en su cumplimiento, que toda solicitud e licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. En los núcleos rurales, las fachadas y cubiertas mantendrán las formas de composición, y su distribución de huecos y los materiales tendrán que ser de textura, color y composición análogos a la dominante en los edificios tradicionales que configuran el núcleo correspondiente.

4. Las medianeras o paredes ciegas que pueden quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas.

Artículo 3.3.8. **Edificaciones agrarias**

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

- a. Se situarán preferentemente en puntos no destacados de paisaje evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- b. Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, pintados de color no disonante.
- c. Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, de tonos propios de la zona.
- d. La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular, sin frontones y del color que corresponde a la zona, aunque sea e fibrocemento. Se prohíbe el fibrocemento gris o el traslúcido de color.

Artículo 3.3.9. **Publicidad**

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

2. Así mismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

Artículo 3.3.10. Cierre de fincas y parcelas.

En el caso de suelo rústico se cumplirá lo dispuesto en el artículo 5.2.4., punto 3, de estas Normas, y en el caso de parcelas o solares urbanos, sus cerramientos deberán cumplir las condiciones establecidas en las Ordenanzas para la Edificación en Suelo Urbano del Capítulo VI.

Artículo 3.3.11. **Movimientos de tierras**

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

1. En ningún caso un desmote o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 m. y pendientes inferiores al 100%.
2. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmote o terraplén una distancia mínima de 3.
3. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.
4. Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
5. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
6. Salvo lo que aquí se regula Y los movimientos debidos a explotaciones mineras o canteras, solo serán admisibles movimientos de tierra para repoblación forestal en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente.

Capítulo IV. Condiciones generales de los usos del suelo

Sección 1. Determinaciones generales

Artículo 4.1.1. **Definición**

Las condiciones generales de los usos del suelo son aquellas a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que esté permitida cada una según lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial.

Artículo 4.1.2. **Aplicación**

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas de Suelo Urbano y Normas de Protección del suelo No Urbanizable. En todo caso deberán satisfacer la normativa específica que les sea de aplicación.

2. A los efectos de estas Normas y en aplicación a los respectivos niveles de protección en suelo no urbanizable, los usos del suelo se considerarán como característicos, compatibles o incompatibles.

3. Son usos característicos los que convienen a la naturaleza o destino de las categorías territoriales a las que se asigna protección. Están sujetos a concesión de licencia municipal.

4. Son usos compatibles los que se contempla su posibilidad de implantación en la categoría territorial correspondiente porque no altera sus condiciones de naturaleza o destino. La autorización de estos usos estará sujeta al informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo previo los trámites oportunos.

Son usos incompatibles los que alteran las condiciones de naturaleza o destino de las respectivas categorías territoriales, bien sea por su desvinculación al medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad, porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, porque corresponda a actividades, servicios o edificaciones características de las zonas urbanas, porque puedan constituir núcleo de población, o porque así se señale de forma expresa en las presentes Normas.

Artículo 4.1.3. Suprimido

Sección 2. Uso residencial

Artículo 4.2.1. Concepto y clasificación

1. El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. Se define como vivienda el alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.

En suelo urbano se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo a la vía pública, prohibiéndose los edificios de vivienda colectiva (entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas).

En suelo rústico se admite una sola vivienda por parcela, bajo las condiciones específicas para cada clase de suelo.

Artículo 4.2.2. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda deberá tener una superficie útil mínima superior a 40 m² y contar con al menos los siguientes espacios independientes: una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble de 10 m² (o dos sencillos de 6 m²) y un cuarto de baño.

Artículo 4.2.3. Residencial comunitaria

El uso residencial comunitario se asimilará al dotacional o de equipamiento.

Artículo 4.2.4. Suprimido

Artículo 4.2.5. Construcciones complementarias.

Son aquellas que complementan al uso residencial y son compatibles con dicho uso. Se incluyen: leñeras, trasteros, cuartos de instalaciones, garajes para vehículos particulares, almacenes, corrales, merenderos, o similares.
En ningún caso se considerarán piezas habitables.

Sección 3. Uso dotacional

Artículo 4.3.1. Definición y clases.

El uso dotacional tiene por objeto la prestación de todo tipo de servicios públicos o privados que se suscitan en relación con las necesidades de abastecimiento, educación, ocio, información, salud, etc.

A los efectos de estas Normas se distinguen:

GLOBAL	PORMENORIZADO
1. Equipamiento	1.1. Docente 1.2. Sanitario - social - asistencial 1.3. Cultural- asociativo 1.4. Ocio – espectáculos 1.5. Deportivo 1.6. Administrativo
2. Servicios urbanos	2.1. Combustibles 2.2. Abastecimiento 2.3. Seguridad 2.4. Cementerios 2.5. Mataderos 2.6. Vertederos-Depuración
3. Espacios libres	
4. Viario público	
5. Terciario	5.1. Comercio 5.2. Oficinas 5.3. Reunión 5.4. Turismo 5.4.1. Intensivo - Hospedaje - Restauración 5.4.2. Extensivo - Esquí - Excursionismo - Acampada

Artículo 4.3.2. Condiciones generales

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua, energía eléctrica y depuración de vertidos.
2. Cumplirán además las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

3. Para todos los usos dotacionales deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de su parcela. Excepcionalmente podrá eximirse del cumplimiento de esta obligación cuando en el correspondiente proyecto se justifique la no necesidad o solución alternativa.

4. Para dotaciones de seguridad, cementerios, matadero, combustible y vertidos- depuración se aplicarán las distancias establecidas en la normativa sectorial correspondiente. En su defecto, deberán guardar una distancia mínima de 2.000 m a cualquier núcleo de población.

Sección 4. Uso industrial y extractivo

Artículo 4.4.1. Concepto y clasificación

1. El uso industrial es el que corresponde a las actividades de obtención, transformación, almacenaje y distribución de productos.
2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes clases:
 - Industrial extractivas
 - Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias
 - Talleres domésticos
 - Instalaciones especiales
 - Industria en general

Artículo 4.4.2. Industria extractiva

1. Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiendo:

Canteras

Explotaciones a cielo abierto para obtención de arena y piedra.

Minería

Explotaciones en galería o a cielo abierto para la obtención de minerales.

2. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente

3. El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá precisar extensión y límites del terreno reflejando edificaciones e infraestructuras existentes, características de explotación, uso y área de comercialización e instalaciones, condiciones para protección del medio ambiente y restitución del terreno natural con especial consideración al Real Decreto 2994/82.

4. La autorización de la implantación de una cantera, gravera o mina llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación sectorial medioambiental (RD 2994/82 de actividades mineras, RD 1116/84 y O.M. 13 de junio 84 del Ministerio de Industria y Energía), licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que

regulan los artículos 43.3, y 85 de la Ley y 44 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiere concluido.

Artículo 4.4.3. **Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias**

1. Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes tipos:

- Serrerías
- Elaboración de abonos.
- Elaboración y envasado de productos alimenticios.
- Almacenamiento de productos agropecuarios

2. Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 500 m. de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, justificando debidamente su vinculación a la explotación agraria.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la parcela.

Artículo 4.4.4. Talleres artesanales o pequeña industria.

Son pequeñas instalaciones industriales o talleres artesanales compatibles con los usos residenciales y sometidos al régimen de comunicación conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable sobre prevención ambiental y actividades.

Artículo 4.4.5. **Instalaciones especiales**

1. Se consideran aquí las instalaciones industriales o de otro tipo, de carácter aislado y/o con necesidad de grandes superficies. Se distinguen los siguientes tipos:

- Depósitos y almacenes al aire libre
- Vertederos y escombreras
- Industrias Peligrosas

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

3. Cuando se sitúen en suelo no urbanizable, deberán crear barreras arboladas en todo el perímetro de los terrenos, con anchura suficiente para actuar como pantallas de protección, visual y ambiental.

4. Sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de una actividad de estas características cuando se justifique e forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región, exigiéndose además, la notificación por escrito a los colindantes.

Artículo 4.4.6. **Industria en general**

1. Se incluyen aquí el resto de las instalaciones industriales.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

3. Cuando, por tratarse de instalaciones de interés social o utilidad pública, que deban emplazarse en el medio rural, se sitúen en suelo no urbanizable, deberá cuidarse especialmente su adaptación al entorno en que se sitúen, bien sea mediante la utilización de las invariantes arquitectónicas de la zona (materiales, color, texturas, composición e volúmenes, huecos, etc.), o bien mediante la creación de barreras vegetales de protección.

Sección 5. Usos agropecuarios

Artículo 4.5.1. Definición y clases

1. Al margen de las condiciones de explotación propiamente agropecuarias y forestales, se regulan en esta sección las condiciones de las edificaciones e instalaciones al servicio de las citadas explotaciones.

2. Se distinguen cuatro tipos de instalaciones:
 - a. Edificaciones auxiliares, almacenes y dilos.
 - b. Establos y granjas.
 - c. Viveros e invernaderos.
 - d. Piscifactorías.

Artículo 4.5.2. Edificaciones auxiliares

1. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y productos agrícolas.
2. En el caso de edificaciones auxiliares de huertas se diferencia entre:
 - a) Edificaciones auxiliares vinculadas a huertas de ocio, en las que solo podrán edificarse casetas de aperos con una superficie máxima de 8 m² y sin cimentación.
 - b) Edificaciones auxiliares vinculadas a explotaciones de agricultura intensiva, donde, en circunstancias justificadas, en razón de las necesidades de explotación, se podrán edificar construcciones mayores con autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo.
3. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 4.5.3. Establos y granjas

1. Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.
2. Corral doméstico: se considera como tal aquel vinculado a usos residenciales que no tenga más de dos cabezas de ganado mayor, o alternativamente 20 cabezas de ganado menor o 50 gallinas o 100 conejos, y no exceda del régimen de comunicación conforme a la normativa de prevención ambiental vigente.
3. Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 4.5.4. **Viveros e invernaderos**

1. Las edificaciones auxiliares, de resultar necesarias cumplirán las condiciones del artículo 4.5.2.
2. La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50 % de la finca; y la altura en su parte más alta no será superior a 6 m.
3. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

Artículo 4.5.6. **Piscifactorías**

1. La instalación de piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.
La petición de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.
2. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

Sección 6. Usos de infraestructuras

Artículo 4.6.1. **Definición y clases**

El uso de infraestructuras contempla las diferentes instalaciones y servicios de equipamiento con carácter supramunicipal.

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

1. Infraestructura de transportes y comunicaciones (carreteras, FFCC, aeródromos, oleoductos, gaseoductos, redes de telecomunicación, etc.).
2. Infraestructuras de energía (centrales y líneas de A.T.).
3. Infraestructuras de abastecimiento y depuración (pantanos, canales y depuración).

Capítulo V. Normas de protección en suelo rústico

Sección 1. Contenido y ámbitos de aplicación

Artículo 5.1.1. **Definición**

Las Normas de protección en suelo Rústico, tienen por objeto establecer las condiciones y limitaciones en el uso y aprovechamiento de los terrenos por su condición de rústicos.

Artículo 5.1.2. **Rango legal**

Las presentes Normas de Protección en Suelo Rústico son de aplicación:

- a. A los municipios de la provincia que carezcan de planeamiento.
- b. Con carácter subsidiario en los municipios que dispongan de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- c. Con carácter complementario en los municipios que dispongan de Normas o Plan General Municipal.

Artículo 5.1.3. Niveles de protección

1. Se establecen cuatro niveles de regulación en suelo rústico en función de las condiciones de naturaleza y destino de las respectivas categorías territoriales, según se definen en el Anexo 1 de estas Normas, que constituyen el conjunto de los suelos no urbanos de la provincia. Estos niveles son:

Nivel de Regulación Básica

Nivel de Protección Especial. Grado 1

Nivel de Protección Especial. Grado 2

Nivel de Protección Especial. Grado 3

2. Sobre cada porción del territorio provincial, según la categoría a que pertenezca, serán de aplicación, sucesiva y simultánea, las limitaciones pertenecientes a su nivel de protección y al nivel de regulación básica.

3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha cualificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

4. La transformación económica de los cultivos, su puesta en regadío o reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva utilización del suelo, se sujetarán al límite previsto en el artículo 58.1.3 de la Ley del Suelo.

5. A continuación se establecen las condiciones generales y de parcelación, uso y edificación para cada uno de los niveles de regulación del suelo rústico.

Sección 2. Nivel de regulación básica

Artículo 5.2.1. Definición

El nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico genérico del suelo rústico.

Artículo 5.2.2. Ámbito de aplicación

El nivel de regulación básica es de aplicación a la totalidad del territorio provincial con excepción de los suelos clasificados como urbanos por algún instrumento de planeamiento o de los que tengan la consideración de urbano por encontrarse en alguna de las situaciones que se describen en el Anexo 2.

Artículo 5.2.1. Definición

El nivel de regulación básica establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre los usos del suelo rústico en desarrollo de los preceptos legales que configuran el régimen urbanístico genérico del suelo rústico.

Artículo 5.2.2. Ámbito de aplicación

El nivel de regulación básica es de aplicación a la totalidad del territorio provincial con excepción de los suelos clasificados como urbanos por algún instrumento de planeamiento o de los que tengan la consideración de urbano por encontrarse en alguna de las situaciones que se describen en el Anexo 2.

Artículo 5.2.3. Condiciones generales

1. En suelo rústico con nivel de regulación básica, conforme a lo dispuesto en el art. 59 del RUCyL se podrán realizar construcciones e instalaciones destinadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético, así como obras públicas e infraestructuras en general, y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio. Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán autorizarse actos y usos específicos de los citados en los art. 56 y 57 del RUCyL, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
2. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a estas Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se entenderá que se trata de edificaciones aisladas cuando guarden una distancia mínima a linderos de parcela de 3,00 m. Deberán ubicarse a una distancia mínima de 100 m de las edificaciones existentes en suelo urbano.
3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Condiciones de parcelación

Artículo 5.2.4.: Parcelaciones rústicas

1. En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas y éstas deberán ajustarse a la legislación agraria.
2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con tamaño inferior a la unidad mínima de cultivo que corresponda en aplicación de la legislación agraria, salvo en los casos que lo permita un Plan Especial del Medio Físico.
3. Los cerramientos de parcela si tienen partes macizas, deberán ejecutarse con piedra o materiales locales hasta una altura no mayor a 0,80 metros, y en todo caso, los

elementos de cerramiento del tipo alambrada o vegetal, no serán de altura superior a 2,00 metros.

Artículo 5.2.5. Parcelaciones urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en condiciones que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos que pueda ocasionar la formación de un núcleo de población, según se define en estas Normas.

2. Por la propia naturaleza de los suelos rústicos quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. A los efectos de estas normas, se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos, de la que resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción, puede dar lugar a la formación de núcleo de población, y por consiguiente, tendrá la consideración de parcelación urbanística y queda prohibida en suelo rústico.

4. No podrán realizarse parcelaciones al amparo de la unidad mínima de cultivo que impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos o constituyan núcleo de población.

5. Se considera que se producen transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos cuando se da alguno de los supuestos siguientes:

a. Que las características de pavimentación secciones y trazado del viario de acceso sea propio e las áreas urbanas por el acabado de las capas de rodadura, existencia de bordillo y aceras, alumbrado público, etc.

b. Que los cerramientos de fincas se realicen con acabados y remates elaborados, rejuntados, impostado, etc.

c. Que los tipos edificatorios sean característicos de las zonas urbanas por su forma y materiales, o no estén en armonía con las edificaciones tradicionales rústicas de la zona.

d. Que existan instalaciones o servicios que hagan presumir un uso diferente del agropecuario.

Artículo 5.2.6. Parcela mínima

La parcela mínima, sin perjuicio de la que se fije en los distintos usos permitidos según lo dicho anteriormente, se corresponde con la unidad mínima de cultivo, que para la provincia de Soria actualmente es de 4 Has. en secano y 1 Ha. en regadío para los municipios comprendidos en el grupo 2, según Decreto 76/84 de 16 de agosto de la Comunidad de Castilla y León.

Condiciones de uso

Artículo 5.2.7. Usos característicos

Son usos característicos todos los directamente relacionados con las actividades de producción agropecuaria, forestal y de carácter ecológico.

Artículo 5.2. 8. Usos compatibles

Son usos compatibles en Suelo rústico en su nivel de regulación básica los siguientes:

- a. Suprimido.
- b. Dotacional, en sus clases:
 1. Equipamiento comunitario en sus tipos: asistencial, docente, cultural recreativo ligado a la naturaleza, y servicios públicos, que justifiquen su emplazamiento en el medio rural.
 2. Turismo en sus tipos extensivos, según clasificación que aparecen en el artículo 4.3.1. de estas Normas.
- c. Industrial y extractivo en todas sus clases.
- d. Infraestructurales en todas sus clases.

Artículo 5.2.9. Condiciones de compatibilidad

1. La implantación de: actividades o instalaciones extractivas, vertederos de residuos sólidos, depósitos al aire libre, construcción de silos, usos ligados a la producción industrial u otros que se establezcan por estas Normas, se sujetarán su tramitación a la normativa vigente.

2. Suprimido

3. Además de las condiciones sectoriales, y de las generales de uso que, en cada caso corresponda, por aplicación de lo que se establece en el capítulo IV de estas Normas, se cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:

Artículo 5.2.10. Establos y granjas

1. Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínima de 5.000 m², con ocupación máxima del 20% y retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

2. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

4. La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 4.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado.

Artículo 5.2.11. Edificaciones vinculadas a las actividades extractivas

1. Las edificaciones se separan al menos 250 metros de cualquier otra construcción y 20 de los linderos del coto.

2. La edificación máxima será de 0,1 m²/m².

3. La altura máxima será de una planta y 5 m., salvo que se requiera mayor altura por algún elemento necesario de la instalación.

Artículo 5.2.12. Silos de depósitos de agua

1. Deberán adaptarse al paisaje rural del área en que se enclaven. Con este fin, se buscarán soluciones armónicas con la arquitectura tradicional de la zona en cuanto a diseño, elección de materiales, texturas y color.

2. Deberá tenerse en cuenta, en el proyecto previo a la concesión de la autorización, que las dimensiones y volumen general de la obra guarden la escala adecuada con el núcleo y paisaje circundante.

Artículo 5.2.13. Instalaciones especiales e industria en general

1. Excepcionalmente podrán localizarse en Suelo Rústico instalaciones de estos tipos siempre que se aprecie su utilidad pública o interés social y su necesidad de ubicarse en el medio rural.

2. Las industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sólo se admitirá el emplazamiento en área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en la región.

3. Los vertederos, escombreras, o similares, se ubicarán en lugares protegidos y poco visibles. Se prohibirá su instalación en aquellas zonas en que por sus peculiares características de topografía, vegetación o accesibilidad, pudiera causar un impacto negativo sobre el paisaje. Podrá exigirse además un estudio previo de las direcciones de los vientos dominantes. Prohibiéndose en los lugares que puedan llevar malos olores a núcleos habitados, o vías de circulación. Se rodearán de una barrera de arbolado o vegetación que impida su visualización desde las carreteras o núcleos cercanos, con anchura suficiente para que sirva también como pantalla de protección anticontaminante.

4. En todo caso la implantación industrial, edificaciones y/o instalaciones, deberán separarse un mínimo de 100 metros de todos los linderos de la finca, debiendo cuidarse especialmente su adaptación al entorno en que se sitúen, bien mediante el empleo de materiales, colores, texturas, composición de volúmenes, huecos, etc., acordes con los tradicionales de la zona, o bien mediante la creación de barreras vegetales de protección.

Artículo 5.2.14. Depósitos al aire libre

1. Se consideran como compatibles en los niveles de regulación del Suelo Rústico que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas.

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

3. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar, en ningún

caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.

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

Artículo 5.2.15. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

1. Se podrán autorizar edificaciones e instalaciones tanto al servicio de la infraestructura como de los usuarios.

2. Entre los usos al servicio de las obras públicas podrán autorizarse establecimiento de hostelería con una capacidad máxima de 50 plazas, debiendo justificarse en el proyecto que se resuelven convenientemente los enlaces con la carretera.

3. Se exceptúan estas edificaciones del cumplimiento de ajustarse a la parcela mínima agraria; fijándose como parcela mínima 1.000 m² para infraestructura en general y 5.000 m² para los servicios de carretera.

4. La separación mínima a linderos será de 5 metros en todos los casos, y guardarán las distancias a calzadas que señala la normativa de Carreteras.

5. La ocupación máxima de la edificación será del 10%.

6. La altura máxima será de una planta y 4 metros exceptuándose de esta condición: las instalaciones necesarias que deban sobrepasar esta altura, las marquesinas de las gasolineras que podrán alcanzar los 9 m. y las edificaciones de hostelería que podrán alcanzar 2 plantas y 7 m.

7. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m².

Artículo 5.2.16. Edificaciones vinculadas a actividades de carácter sanitario asistencial

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m².

2. La separación mínima de las edificaciones a linderos será de 20 m.

3. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 25%.

4. La altura máxima no será superior a tres plantas de 10 m.

Artículo 5.2.17. Edificaciones vinculadas a actividades culturales recreativas y ocio

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.0000 m².

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 metros de los linderos.

3. La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

4. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

Artículo 5.2.18. Edificaciones vinculadas a actividades de acampada

1. La parcela mínima para estas edificaciones será de 50.000 m².

2. Las edificaciones se separarán al menos 20 metros de los linderos y la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

Artículo 5.2.19. Suprimido

Condiciones para impedir la formación de núcleos de población

Artículo 5.2.20. Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios

Además del cumplimiento de todas las anteriores condiciones que se consideran suficientes para impedir objetivamente la formación de núcleos de población, tal como se define en el Punto 3, Anexo 2 de estas Normas, la realización de cualquier edificación o instalación en suelo Rústico, de las autorizadas por estas Normas, llevará aparejado el compromiso de asumir permanentemente, por los promotores o sucesivos propietarios, todos los gastos tanto de ejecución como mantenimiento de las obras de infraestructura y servicios que requiera la instalación, ya sean debidos a necesidades de su propio funcionamiento como a necesidades de conexión, enganche, acometida, acceso, etc., a las infraestructuras existentes.

Sección 3. Nivel de protección especial Grado 1

Artículo 5.3.1. Definición

El nivel de regulación correspondiente a la protección especial de grado 1 establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos, en los ámbitos y con las condiciones que se señalan a continuación.

Artículo 5.3.2. Ámbitos de aplicación

El nivel de regulación protección especial grado 1 es de aplicación a los suelos de la provincia comprendidos en la categoría 1, códigos 10 a 19 ambos inclusive de la clasificación que se incluye en el Anexo 1, y que de forma indicativa se señalan en los planos de categorías territoriales por uso o producción dominante recogidos en el volumen II de estas Normas.

Artículo 5.3.3. Condiciones generales

Son de aplicación las condiciones establecidas para el nivel de regulación básico en todo aquello que no esté expresamente reglamentado a continuación.

Artículo 5.3.4. Usos característicos

Son usos característicos los relacionados con la explotación agrícola de carácter intensivo.

Artículo 5.3.5. Usos compatibles

Son usos compatibles en suelo rústico en su nivel protección especial grado 1, los siguientes:

1. Infraestructurales, vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Suprimido.

3. Son usos incompatibles todos los demás.

Condiciones a la edificación

Artículo 5.3.6. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

Sólo podrán autorizarse las directamente al servicio o mantenimiento de la infraestructura, no siendo por tanto autorizables las que tengan la consideración de servicio a los usuarios, tales como gasolineras, hostelería o talleres de reparación, a no ser que estas se contemplen y se incluyen formando parte del proyecto global de la infraestructura que se pretenda y con las condiciones que se señalan en el artículo 5.2.9.1. de estas Normas.

Artículo 5.3.7. Suprimido

Sección 4. Nivel de protección especial Grado 2

Artículo 5.4.1. Definición

El nivel de regulación correspondiente a la protección especial de grado 2, establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos en los ámbitos y con las condiciones que se señalan a continuación.

Artículo 5.4.2. Ámbitos de aplicación

El nivel de regulación correspondiente a la protección especial de grado 2, es de aplicación a los suelos de la provincia comprendidos en las categorías territoriales 4, 7, 8 y 9 códigos 40 a 44, 70 a 73, 74 a 78, 80 a 83, 85 a 89, 90 a 95 y 96 a 97, en todos los casos ambos inclusive de los que se mencionan, de la clasificación que se incluye en el Anexo 1, y que de forma indicativa se señalan en los planos de categorías territoriales por uso o producción dominante recogidos en el volumen II de estas Normas.

Artículo 5.4.3. Condiciones generales

Son de aplicación las condiciones establecidas para el nivel de regulación básica en todo aquello que no esté expresamente reglamentado a continuación.

Condiciones de uso

Artículo 5.4.4. Usos característicos

Son usos característicos los relacionados con la explotación forestal.

Artículo 5.4.5. Usos compatibles

Son usos compatibles en suelo no urbanizable en su nivel de protección especial grado 2 los siguientes:

1. Infraestructurales, vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, no siendo autorizables los que tengan la consideración de servicio a los usuarios, tales como bares, restaurantes, hoteles o talleres de reparación.
2. Sanitario asistencial
3. Acampada, según lo regulado en el 5.2.18.
4. Vivienda familiar para guarda forestal.
5. Son usos incompatibles todos los demás.

Condiciones de la edificación

Artículo 5.4.6. Edificaciones vinculadas a las obras públicas

Sólo podrán autorizarse, en las condiciones que se señalan en artículo 5.2.9.1., las directamente al servicio o mantenimiento de la infraestructura, no siendo por tanto autorizables las que tengan la consideración de servicio a los usuarios, tales como gasolineras, hostelería o talleres de reparación, a no ser que éstas se contemplen y se incluyan, formando parte del proyecto global de la infraestructura que se pretenda.

Artículo 5.4.7. Edificaciones de carácter sanitario asistencial

Sólo podrán autorizarse, en las condiciones que se señalan en artículo 5.2.9. y sujetos a los parámetros que establece el art. 5.2.16. de estas Normas.

Artículo 5.4.8. Suprimido.

Sección 5. Nivel de protección especial Grado 3

Artículo 5.5.1. Definición

El nivel de regulación correspondiente a la Protección Especial de Grado 3, establece las limitaciones al derecho de propiedad sobre el uso de los terrenos en los ámbitos y con las condiciones que se señalan a continuación.

Artículo 5.5.2. Ámbito de aplicación

El nivel de regulación correspondiente a la protección especial de grado 3, es de aplicación a los suelos de la provincia comprendidos en la categoría territorial 6, códigos 60 a 65 ambos inclusive en el Anexo 1 y expresamente las áreas de alta montaña por encima de las formaciones de bosque, el sabinar de la Dehesa de Calatañazor. Los Acebales de Oncala y las manchas de hayedos de la provincia, Moncayo, Santiago, etc. Todos ellos de forma indicativa se señalan en los planos de Categorías Territoriales por usos o producción dominante recogidos en el volumen II de estas Normas.

Artículo 5.5.3. Condiciones generales

Son de aplicación las condiciones establecidas para el nivel de regulación básica en todo aquello que no esté expresamente reglamentado a continuación:

Condiciones de uso

Artículo 5.5.4. Usos característicos

Son usos característicos los de producción ecológica.

Artículo 5.5.5. Usos compatibles

Son usos compatibles en suelo rústico a su nivel protección especial grado 3, los siguientes:

1. Actividades culturales recreativas y de ocio.
2. El uso agropecuario estará permitido solo si se produce sin menoscabo de la calidad del medio a proteger.
3. En todo caso la regulación en detalle de los usos compatibles, en las áreas correspondientes a este nivel, deberá realizarse por intermedio de un Plan Especial del Medio Físico.
4. Son usos incompatibles todos los demás.

Capítulo VI. Ordenanzas de la edificación para el suelo urbano

Artículo 6.0.1. Definición

Las ordenanzas de la edificación son las condiciones particulares a las que, junto con las generales que se prescriben en los capítulos III y IV, han de sujetarse los edificios y construcciones en suelo urbano.

Artículo 6.0.2. Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en desarrollo de lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para terrenos con la condición de suelo urbano consolidado en municipios sin planeamiento urbanístico municipal.

Artículo 6.0.3. Parámetros compositivos y volumétricos

La definición de los diferentes parámetros compositivos y volumétricos es la que se indica en el Capítulo III de estas Normas y en las siguientes ordenanzas.

Condiciones de parcelación

Artículo 6.0.4. Parcela mínima

1. Con carácter general, en suelo urbano, se mantendrá el parcelario existente.

2. Excepcionalmente se permiten segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones de parcela mínima: 80 m², 5m de frente de fachada y geometría que permita inscribir en su interior un círculo de Ø 5 m.

Artículo 6.0.5. **Alineaciones**

1. Con carácter general se mantendrán las alineaciones actuales.
2. En los municipios sin planeamiento no podrán abrirse ni cerrarse nuevas vías en tanto no se apruebe alguno de los instrumentos de planeamiento o de ordenación del territorio habilitados en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
3. Las calles de anchura inferior a 4 m podrán ser objeto de regularización para alcanzar dicho mínimo.

Condiciones de la edificación

Artículo 6.0.6. **Posición de la edificación en la parcela.**

1. Posición de la edificación con respecto a la alineación de la parcela:

Con carácter general, el plano de la fachada de la edificación se situará sobre la alineación oficial.

Excepcionalmente:

- Cuando la edificación forme parte de un conjunto que mantenga una misma línea de fachada retranqueada con respecto a la calle su fachada deberá guardar dicha línea de edificación.
- Se admitirán posiciones singulares retranqueadas de la edificación en situaciones en las que se justifiquen características especiales de la parcela por su ubicación, tamaño, forma o topografía.
- En situaciones de periferia urbana colindantes con suelo rústico se permitirán posiciones retranqueadas siempre que no se dejen medianeras vistas de las edificaciones colindantes o se traten adecuadamente dichas medianeras.

2. Posición de la edificación con respecto a los linderos laterales:

Cuando las edificaciones colindantes sean de tipología adosada, la edificación deberá adosarse a los linderos laterales. No obstante, podrá separarse a uno de ellos cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 8 m.

Cuando sea admisible conforme al resto de condiciones establecidas, el retranqueo a linderos laterales deberá ser como mínimo de 3,00 m.

3. Posición de la edificación con respecto al lindero trasero:

Con carácter general la edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de 3,00 m.

Cabrá adosarse al lindero trasero en planta baja cuando la parcela no supere los 20 m de fondo desde la calle o se trate de un cuerpo exento de altura máx. 3,50 m, o en el caso de sustitución de edificación preexistente con las mismas condiciones.

4. Medianerías: No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre el lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

Artículo 6.0.7. **Condiciones por tipología edificatoria.**

1. La edificación de nueva planta se ajustará a la tipología edificatoria tradicional, característica o dominante del entorno homogéneo en que se ubique y a sus parámetros volumétricos y estéticos. Excepcionalmente, en situaciones de periferia urbana colindante con suelo rústico donde no existan parámetros dominantes se permitirán tipos edificatorios de volumetría abierta. En la documentación que acompañe a la solicitud de las obras deberán justificarse los parámetros volumétricos y estéticos de la tipología tradicional.
2. En actuaciones de reforma o rehabilitación de construcciones existentes se permitirán aumentos de volumen hasta los máximos establecidos para edificación de nueva planta.

Artículo 6.0.8. **Condiciones de volumen**

1. Ocupación: Se diferencian las siguientes situaciones:
 1. Situaciones integradas en el núcleo histórico con características homogéneas, en las que la ocupación vendrá definida por la alineación (o la línea de fachada hacia calle cuando excepcionalmente se admita el retranqueo), una línea paralela a la misma trazada a 20 m en planta baja y 15 m en plantas superiores, y los retranqueos mínimos en su caso.
 2. Situaciones de periferia no incluidas en el punto anterior, en las que la ocupación máxima en la parcela será del 80 %.
 3. La planta de sótano podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 30 m.
2. Fondo edificable: será de 20 m en planta baja y 15 m en plantas superiores como máximo. Sin embargo, las construcciones complementarias que se desarrollen únicamente en planta baja podrán situarse fuera de dicho fondo, siempre dentro de la franja de terreno con la condición de suelo urbano.
3. Altura máxima: Con carácter general la altura máxima sobre rasante será de planta baja, primera y bajocubierta. Se admite mayor altura si la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio o núcleo en que se localicen, que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento es superior, con un límite máximo general de tres plantas sobre cualquiera de las rasantes (incluidos áticos, plantas bajo-cubierta, planta baja y semisótano que sobresalga más de un metro de cualquiera de las rasantes).
4. Cubiertas: El tipo de cubierta será inclinada a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. La pendiente deberá estar comprendida

entre el 20 y el 40%. La cumbreira no podrá situarse a una altura superior a 3,50 m sobre el nivel definido a la cara inferior del alero.

5. La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

6. Bajo rasante solo se permite una planta semisótano o una planta sótano.

Artículo 6.0.9. Suprimido

Artículo 6.0.10. Suprimido

Artículo 6.0.11. Suprimido

Artículo 6.0.12. Suprimido

Artículo 6.0.13. **Vuelos**

1. No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,50 m, salvo que se justifique convenientemente que en dicha vía existen elementos de este tipo a una altura inferior y que no se afecta negativamente a las condiciones de uso de la vía

2. Con carácter general no se permiten cuerpos volados cerrados hacia la vía pública. Excepcionalmente podrán volar con un máximo de 0,60 m. cuerpos de edificación cerrados en todo el ancho de la fachada, cuando esta solución constructiva esté presente en las edificaciones colindantes. Podrán construirse balcones y miradores, según las fórmulas tradicionales de cada zona, con un vuelo máximo de 0,60 metros. Los aleros tendrán un vuelo similar a las soluciones compositivas tradicionales del entorno, estableciéndose un valor máximo de 0,50 m.

Artículo 6.0.14. **Soportales, porches y terrazas.**

1. En los tramos de calle que presenten solución porticada dominante el cerramiento de planta baja deberá retranquearse con respecto a la alineación exterior para acomodarse la edificación a esta fórmula constructiva.

2. Se permiten los porches, entendidos como espacio cubierto sin cerramiento perimetral completo, situados de forma que no tengan una fuerte presencia desde la vía pública (es decir, posición retranqueada o en alguno de los laterales o fondo). Se tendrán en cuenta a efectos de ocupación, retranqueos y fondo.

3. Con carácter general no se permiten las terrazas situadas en la cubierta de la edificación. Excepcionalmente podrán admitirse cuando queden integradas en el volumen máximo de la edificación y no tengan una fuerte presencia desde la vía pública. En ese caso su superficie no podrá superar el 20% de la superficie ocupada por la cubierta inclinada.

Condiciones estéticas

Artículo 6.0.14. bis. **Integración con el entorno**

1. Para garantizar la integración con su entorno más inmediato, en la documentación que acompañe a la solicitud de las obras de reforma que afecten a la envolvente de las edificaciones existentes y en las obras de nueva construcción deberán incluirse datos gráficos de alzados de los edificios colindantes a la parcela en la que se tramita la obra (fotografías o planos)

En entornos singulares, a la vista de las edificaciones colindantes y considerando su uso y altura, podrán establecerse otras limitaciones relativas a la altura de la edificación (limitaciones a la altura máxima o mínima) para una mejor adaptación de la edificación en su entorno inmediato.

2. Para garantizar la integración con edificios singulares que tengan un especial interés (iglesias, ermitas, torres...) en la documentación que acompañe a la solicitud de las obras deberán incluirse datos gráficos en los que pueda apreciarse la relación de las obras a realizar con dichos edificios singulares.

Artículo 6.0.15. **Cubiertas**

1. La cubierta será de teja árabe de cerámica o cemento de color dominante en el entorno. Se admite la teja mixta de apariencia similar a la árabe.

2. Los aleros se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar. Con carácter general se proponen las siguientes:

- La formación del alero se configura sobre 2 ó 3 hiladas de ladrillo y teja voladas.
- La formación del alero se configura sobre canecillos y vigas de madera, con un vuelo variable según las fórmulas usuales en el lugar.

3. En todas las soluciones el vuelo máximo del alero será de 0,50 metros.

Artículo 6.0.16. **Fachadas**

1. Los materiales de fachada serán los tradicionales de la zona. En su defecto la terminación de fachada será con enfoscado rugoso pintado en tonos dominantes en el entorno y en caso de duda, tonos ocres o tonos claros, según zonas (a justificar). Se permitirán las fachadas de ladrillo de tejar cuando ésta sea fórmula constructiva del lugar.

No se consideran adecuados los aplacados que no sean de piedra propia de la zona y no den un acabado similar.

No se considerarán adecuadas en general las imitaciones, prefabricados y otros materiales discordantes o ajenos a los tradicionales (balastradas de hormigón, pavés, bloques de celosía, etc).

2. Los huecos guardarán armonía en dimensión y proporciones con los tradicionales del lugar. En todo caso dominará la proporción del macizo sobre el hueco.

3. No se permiten medianerías al descubierto sin tratar adecuadamente, al menos enfoscadas y pintadas en tonos ocres.

4. No se permiten carpinterías de aluminio en su color natural. Los colores de las carpinterías deberán adecuarse a los tradicionales del lugar, aconsejándose el uso de madera o similares.

5. Se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios en las fachadas, excepto en los huecos comerciales de planta baja. En todo caso no sobrepasarán un metro cuadrado de superficie si están adosados al muro y cero veinticinco (0,25) metros cuadrados si son del tipo bandera con un vuelo máximo de sesenta centímetros.

Quedan expresamente prohibidos los anuncios luminosos de material plástico.

6. Si bien se permite la construcción con sistemas prefabricados, la edificación resultante deberá cumplir con las mismas condiciones que cualquier otra construcción. En particular, la construcción deberá adaptarse a las condiciones estéticas establecidas en estas normas. No podrán ser visibles las particiones o resaltes de madera de sus fachadas. Las pendientes de cubiertas y solución de aleros deberán ser conformes a lo establecido en estas normas.

Artículo 6.0.16. bis. **Cerramiento de parcelas**

Deberá ajustarse en cuanto a su altura y composición a los tradicionales del lugar, cumpliendo los mismos requisitos que las fachadas en cuanto a materiales. Si el cerramiento tradicional en suelo urbano es la tapia ciega, deberá realizarse como tal.

Se establece una altura máxima de 2 m.

Artículo 6.0.17. **Usos permitidos**

1. El uso residencial se permite en su clase de vivienda unifamiliar.

2. Las construcciones complementarias al uso residencial y compatibles con él, se permiten bajo las siguientes condiciones:

- Cocheras, almacenes y similares deberán tener una superficie construida máxima de 100 m².
- Los merenderos deberán limitarse a un programa máximo de un espacio único de cocina – comedor y aseo, con una superficie construida máxima total de 40 m².
- Para todas las construcciones auxiliares o complementarias, podrá mantenerse la superficie existente en el caso de rehabilitación de edificaciones tradicionales en desuso o ruina, siempre que se conserven los cerramientos exteriores originales.

3. El uso dotacional se permite en todas sus clases sujeto a las anteriores condiciones y a las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.

4. El uso industrial se permite solamente en su clase de taller artesanal o pequeña industria (obradores, envasado, etc). Solo se permite en planta baja, con una superficie máxima construida de 200 m².

5. El uso agropecuario se permite solamente en las condiciones siguientes:

- Las instalaciones ganaderas se permiten solamente en su clase de corral doméstico situado en la misma parcela de la vivienda del titular,

o, en el caso de situarse en parcela diferente, no podrá estar a una distancia mayor de 25 m de la vivienda.

- Las cocheras o almacenes agrícolas deberán tener una superficie construida máxima de 150 m².

Artículo 6.0.18. Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos todos los demás

Capítulo VII. Intervención en el uso del suelo

Art. 7.0.1 Intervención en el uso del suelo.

En materia de intervención en el uso del suelo y licencias, se aplicarán las normas contenidas en la Ley y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Igualmente se aplicarán las normas de control del uso del suelo contenidas en la legislación estatal y sectorial que resulte de aplicación.

En concreto, en materia de infraestructuras de telecomunicación, se aplicará legislación siguiente: Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

En materia de afecciones aeronáuticas, son de aplicación las siguientes: Ley 48/60 de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre; Ley 21/2003 de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril; Real Decreto 2273/1986, de 25 de septiembre, por el que se actualizan las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea VOR y se establecen las correspondientes al DME de Barahona (Soria) y el Real Decreto 2283/1986, de 25 de septiembre, por el que se establecen las servidumbres de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea radar de Alcolea del Pinar (Soria).

Se incorpora como Anexo a esta Normativa el plano de Servidumbres Aeronáuticas del Ministerio de Fomento de fecha octubre de 2014; en ese ámbito cualquier construcción o instalación requiere informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Cualquier emisor radioeléctrico u otro dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, requiere autorización de AESA. En las Zonas de Seguridad se prohíbe cualquier construcción o modificación del terreno.

Artículo 7.02. Suprimido

Artículo 7.0.3. Suprimido

Artículo 7.0.4. Suprimido

Artículo 7.0.5. Suprimido

Artículo 7.0.6. Suprimido

Artículo 7.0.7. Suprimido

Artículo 7.0.8. Suprimido

Artículo 7.0.9. Suprimido

Artículo 7.0.10. Suprimido

Artículo 7.0.11. Suprimido

4.- PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS