

AYUNTAMIENTO DE ZAZUAR BURGOS

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Volumen II:
Normativa Urbanística Particular
Catálogo de Edificios y Elementos Protegidos

Documento para Aprobación Definitiva
Marzo 2013



DIPUTACIÓN
DE BURGOS

Teresa Cardiel Meruelo, arquitecta.
Avda Cardenal Herrera Oria, 275. 1ºD. 28035, MADRID.
Tlf/Fax: 654.97.43.01 / 91.373.48.73
www.detaller.es arquitectos@detaller.es

INDICE DEL DOCUMENTO

VOLUMEN I.

MEMORIA VINCULANTE. NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL.

■ MEMORIA VINCULANTE		<i>Página</i>
TITULO 1.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	
1.1	Introducción	1
1.2	Análisis y diagnóstico	2
TITULO 2.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	
2.1	Criterios y objetivos de planeamiento	13
2.2	Dimensionamiento de la ordenación	17
2.3	Descripción de la ordenación. Clasificación del suelo	18
2.4	Descripción y justificación de la propuesta de gestión	22
TITULO 3.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA	25
TITULO 4.	MEDIDAS RELATIVAS A EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	27
TITULO 5.	TRAMITACIÓN Y RESULTADO DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA	33
■ NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL		
TITULO 1.	DISPOSICIONES GENERALES	
1.1.	Objeto	35
1.2.	Ámbito	35
1.3.	Vigencia y revisión	35
1.4.	Modificación	36
1.5.	Efectos	37
1.6.	Contenido documental	38
1.7.	Normas de interpretación	38

TITULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 2.1.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	39
CAPITULO 2.2.	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	
2.2.1.	Definición	39
2.2.2.	Derechos en suelo urbano consolidado	39
2.2.3.	Deberes en suelo urbano consolidado	40
CAPITULO 2.3	DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES URBANISTICAS	41
CAPITULO 2.4.	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	
2.4.1.	Definición	42
2.4.2.	Derechos en suelo rústico	43
2.4.3.	Deberes y limitaciones en suelo rústico	43
CAPITULO 2.5	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	
2.5.1.	Definición	44
2.5.2.	Obtención	45

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

CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS (Definiciones)</i>	47	
3.1.1.	Objeto y contenido	49
3.1.2.	Definiciones de las parcelas	49
3.1.3.	Definiciones de la posición de la edificación	51
3.1.4.	Definiciones de ocupación de la parcela	52
3.1.5.	Definiciones sobre la altura de la edificación	53
3.1.6.	Patios	57
3.1.7.	Salientes, Vuelos y Anuncios	58
3.1.8.	Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento	60

CAPITULO 3.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>	63
3.2.1. Regulación de usos	65
3.2.2. Tipos de usos	65
3.2.3. Estándares funcionales	66
3.2.4. Seguridad, accesibilidad y cerramientos	66
3.2.5. Usos y alturas mínimas por plantas	68
3.2.6. Construcciones provisionales	70
3.2.7. Condiciones de aparcamiento	70

CAPITULO 3.3. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

<i>ÍNDICE DE TÉRMINOS</i>	71
3.3.1. Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones	73
3.3.2. Condiciones de habitabilidad para el uso residencial	74
3.3.3. Iluminación, ventilación e instalaciones	75
3.3.4. Normativa Técnica	76

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

CAPITULO 4.1. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS PERO ACORDES CON ESTAS NUM	77
CAPITULO 4.2. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES LEGALIZADOS PERO DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	77
4.2.1. Grados de calificación de "disconformidad con el planeamiento"	77
4.2.2. Norma Transitoria para usos, construcciones e instalaciones legalizados pero disconformes con el planeamiento	78
CAPITULO 4.3. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO LEGALIZADOS Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	79
CAPITULO 4.4. USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES "FUERA DE ORDENACIÓN"	79

TITULO 5.	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	
CAPITULO 5.1.	GENERALIDADES	
5.1.1.	Finalidad	81
5.1.2.	Grado de urbanización	81
CAPITULO 5.2.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA	
5.2.1.	Clasificación de la red viaria	81
5.2.2.	Condiciones de trazado	82
5.2.3.	Pavimentación y encintado	83
CAPITULO 5.3.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	
5.3.1.	Dotación	85
5.3.2.	Distribución	85
5.3.3.	Hidrantes	85
CAPITULO 5.4.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	
5.4.1.	Condiciones generales	86
5.4.2.	Diseño de redes subterráneas	87
CAPITULO 5.5.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
5.5.1.	Redes áreas existentes	88
5.5.2.	Redes y acometidas de nuevo trazado	88
CAPITULO 5.6.	ALUMBRADO PUBLICO	
5.6.1.	Requerimientos luminotécnicos	89
5.6.2.	Características de los puntos de luz	89
5.6.3.	Características de la red	90
5.6.4.	Condiciones particulares	90
CAPITULO 5.7.	CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA	91
CAPITULO 5.8.	CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	
5.8.1.	Residuos gaseosos	91
5.8.2.	Residuos sólidos	91
5.8.3.	Prevención de la contaminación de las aguas	91
5.8.4.	Prevención de la contaminación acústica (Ley 5/2009 Ruido).	93

VOLUMEN II.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR. CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.

TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 6.1	CONDICIONES DE LOS USOS	
6.1.1	Usos Predominantes	95
6.1.2	Regulación de los usos compatibles y prohibidos	96
CAPITULO 6.2	ORDENANZAS	107
6.2.1	Ordenanza CT: Casco Tradicional	109
6.2.2	Ordenanza UN: Residencial Unifamiliar	119
6.2.3	Ordenanza EQ: Equipamientos	124
6.2.4	Ordenanza LUP: Espacio Libre de Uso Público	126
CAPITULO 6.3	CONDICIONES ESTETICAS	129
6.3.1	Actuación singular	129
6.3.2	Condiciones estéticas y de protección generales	129

TITULO 7.	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	133
CAPITULO 7.1	CATEGORIAS DEL SUELO RÚSTICO	133
CAPITULO 7.2	CONDICIONES DE ACTUACION	
7.2.1	Prevención de la parcelación urbanística, protección del dominio público y condiciones de vallado.	137
7.2.2	Actuaciones aisladas de edificación e impl. instalaciones	138
CAPITULO 7.3	CONDICIONES DE LOS USOS	
7.3.1	Usos excepcionales en suelo rústico	140
7.3.2	Separación de usos ganaderos intensivos	141
7.3.3	Limitaciones al tráfico rodado	141
7.3.4	Regímenes de autorización de usos excepcionales	141
CAPITULO 7.4	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
7.4.1	Definición de núcleo de población	143
7.4.2	Condiciones de edificación por categ. usos permitidos	143
7.4.3	Condiciones de infraestructura y vertidos	147
TITULO 8.	DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	
CAPITULO 8.1	DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	
8.1.1.	Instrumentos de desarrollo. Tramitación.	149
8.1.2.	Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y tipos de obras	150
8.1.3.	Control y disciplina urbanística (licencias)	157
8.1.4.	Gestión Urbanística	162

TITULO 9.	CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	
CAPITULO 9.1	OBJETIVOS DE LA CATALOGACION	
9.1.1	Objeto del Catálogo	169
9.1.2	Normativa sectorial aplicable	170
9.1.3	Efectos de la Catalogación	172
9.1.4	Ayudas a la conservación	173
CAPITULO 9.2	GRADOS DE PROTECCIÓN: CRITERIOS DE CATALOGACION, NORMAS DE PROTECCION Y ACTUACIONES.	174
CAPITULO 9.3	FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS	176
ANEXO I	LEGISLACION SECTORIAL APLICABLE	191
ANEXO II	CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS	207

■ **CD:** DOCUMENTO COMPLETO EN FORMATO DIGITAL .PDF

VOLUMEN I:

- Cuadro de superficies por clases y categorías de suelo 17
- Esquema de medición de altura máxima 56
- Esquema de cómputo de superficie edificada 62

VOLUMEN II:

- Cuadro de compatibilidad de usos 97
- Condiciones volumen alturas y vuelos en ordenanza CT 115
- Cuadro resumen de ordenanza CT 116-117
- Cuadro resumen de ordenanza UN 123
- Cuadro resumen de ordenanza EQ 125
- Cuadro resumen de ordenanza LUP 127
- Cuadro resumen de regulación de usos en suelo rústico 142
- Fichas de elementos catalogados 176-190

INDICE DE PLANOS



PO-1	Clasificación del Suelo del Término Municipal	Escala 1:10.000
PO-2.1	Ordenación, Gestión y Catálogo (zona norte)	Escala 1:1.000
PO-2.2	Ordenación, Gestión y Catálogo (zona sur)	Escala 1:1.000
PO-2.3	Ordenación, Gestión y Catálogo (núcleo completo)	Escala 1:2.000

NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

TITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

El Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas (NUM) de Zazuar, delimitado en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, se rige para su desarrollo por cuatro tipos de determinaciones concurrentes que se establecen en los capítulos siguientes:

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

CAPITULO 6.1 CONDICIONES DE LOS USOS

6.1.1 USOS PREDOMINANTES

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

1. Residencial Unifamiliar
2. Alojamiento Comunitario
3. Terciario
 - a) despachos profesionales
 - b) comercio minorista
 - c) hotel
 - d) hostelería (bar, cafetería, restaurante y discoteca)
 - e) oficinas
 - f) servicios en general
 - g) servicio de combustible (gasolineras)
4. Productivo
 - a) *talleres artesanos*, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m² construidos.
 - b) *almacenes*, destinados a almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final.
 - c) *industria* no englobada en los apartados anteriores.

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

- 5. Dotacional
 - a) educativo
 - b) deportivo
 - c) administrativo-asistencial
 - d) recreativo-sociocultural
- 6. Espacios libres y zonas verdes
- 7. Infraestructuras
- 8. Almacén Agrícola

Por su parte en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000 se asigna a cada manzana o zona de la misma una Ordenanza de aplicación con un Uso Predominante y Tipología Característica.

6.1.2 REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

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

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

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

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ALOJAMIENTO COMUNITARIO	TERCIARIO	PRODUCTIVO	DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES	INFRAESTRUCTURAS	ALMACEN AGRICOLA
<i>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</i>	-	CL	C DP/OFI/SER/ BAR/COM CL H P DISCO	CL TA/ALM/IND	C	C	C	CL
<i>ALOJAMIENTO COMUNITARIO</i>	CL	--	C DP CL OFI/SER/BAR/COM P DISCO	CL TA/ALM/IND	C	C	C	P
<i>TERCIARIO</i>	CL	P	P COM > 500 m2 -	CL TA/ALM/IND	C	C	C	P
<i>PRODUCTIVO</i>	CL	P	CL DP/OFI/COM/BAR DISCO/GASOLIN P H/SER	-	C (excepto educativo)	C	C	C
<i>DOTACIONAL</i>	C	P (excep.residen. ancianos)	CL DP/OFI/SER/COM/ CL BAR P H/ DISCO	CL TA P ALM/IND	-	C	C	P
<i>ESPACIOS LIBRES</i>	P	P	P	P	P (excepto depor. y socio-cult.)	-	C	P
<i>INFRAESTRUCTURA</i>	P	P	P (excep.vinculado)	P (excep.vinculado)	P (excep.vinculado)	P (excep.vincu)	-	P
<i>ALMACEN AGRICOLA</i>	CL	P	P	CL TA/ALM/IND	P	C	C	-

- | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------|-----------------------|
| C USO COMPATIBLE SIN LIMITACIONES | DP Despachos profesionales | COM Comercio | TA Talleres Artesanos |
| CL USO COMPATIBLE CON LIMITACIONES | OFI Oficinas | DISCO Discoteca | ALM Almacenes |
| P USO PROHIBIDO | BAR Bar, restaurante y cafetería | GASOLIN Gasolinera | IND Industria |
| | H Hotel | | |

1. Uso Predominante RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

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

USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de Discoteca.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

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

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

Almacenes agrícolas.

Se prohíbe la estabulación de animales.

2. Uso Predominante ALOJAMIENTO COMUNITARIO

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

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

USOS PROHIBIDOS:

Terciario en la categoría de discoteca; Almacenes agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

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

Solo en planta baja y sótano vinculado con un máximo de 200 m² por parcela.

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

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

Productivo:

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

3. Uso Predominante Terciario

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

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Espacios Libres y Zonas Verdes; Dotacional; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario de Comercio Minorista de más de 500 m² de superficie; Almacenes Agrícolas.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

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

Productivo

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

Servicio de combustible (gasolineras):

Únicamente en parcelas que disten más de 300 metros de parcelas con uso residencial asignado, y previa autorización administrativa correspondiente. En tal caso, se admite el Uso Terciario, en la categoría de Comercio Minorista, con ocupación máxima de 100 m² y el Uso Productivo de Talleres para reparación de automóviles, sin limitación de superficie.

4. Uso Predominante PRODUCTIVO

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

Incluye las siguientes categorías:

- a) talleres artesanos, destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m² construidos.
- b) almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución, sin elaboración intermedia ni final)
- c) industria (actividades productivas no englobadas en lo anterior).

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

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

USOS PROHIBIDOS:

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

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

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

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

Con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante y, en cualquier caso, de 150 m² por parcela, con excepción de las oficinas vinculadas a la propia actividad productiva, que no tendrán limitación de superficie ni de localización.

Terciario, en la categoría de Hostelería:

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

Terciario, en la categoría de Servicio de Combustible:

Previa autorización administrativa correspondiente.

5. Uso Predominante DOTACIONAL

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

Incluye las siguientes categorías:

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar; Espacios Libres y Zonas Verdes; Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

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

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

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

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

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

Solo en planta baja y sótano vinculado, con un máximo de 60 m² por parcela.

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

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

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

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

6. Uso Predominante ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras.

USOS PROHIBIDOS:

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

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Dotacional Deportivo:

Se permite una ocupación del 100% para instalaciones descubiertas.

Dotacional Recreativo-Sociocultural:

Elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos de música, escenarios abiertos, etc. con altura máxima de una planta y sin superar el 10% de ocupación ni 100 m² construidos. Serán igualmente admisibles las instalaciones descubiertas y no permanentes.

7. Uso Predominante INFRAESTRUCTURAS

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

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

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Ninguno

USOS PROHIBIDOS:

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

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

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

Únicamente para servicio vinculado al uso predominante, sólo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela.

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

Únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

Dotacional:

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

8. Uso Predominante ALMACEN AGRICOLA

Comprende los espacios y edificaciones destinadas a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola. Dentro del suelo urbano se prohíbe expresamente la coexistencia de ganado excepto “explotaciones familiares” o equivalentes reguladas por la legislación sectorial aplicable.

USOS COMPATIBLES SIN LIMITACIONES:

Infraestructuras; Espacios Libres.

USOS PROHIBIDOS:

Alojamiento Comunitario; Terciario; Dotacional.

USOS COMPATIBLES CON LIMITACIONES:

Residencial Unifamiliar:

Siempre con accesos independientes para la vivienda y el almacén.

Productivo:

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

CAPITULO 6.2 ORDENANZAS

En los Planos de Ordenación, Gestión y Catálogo a escala 1:1.000 y 1:2.000 las NUM asignan a cada manzana, o zona de la misma, del Suelo Urbano del Término Municipal, una Ordenanza de aplicación que regula las Condiciones de Uso y Volumen de los terrenos afectados.

ORDENANZA N° 1 Casco Tradicional	CT
-------------------------------------	----

1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000 se les asigna el código CT o grafismo correspondiente.

2. USO Y TIPOLOGIA

Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos. El Uso Predominante es Residencial Unifamiliar, siendo totalmente compatible el Residencial Bifamiliar y el Almacén Agrícola. Este último uso deberá cumplir tanto las condiciones de volumen como las estéticas establecidas en la presente ordenanza.

3. ALTURA DE LA EDIFICACION

1. Número máximo de plantas

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

2. Altura de plantas y altura máxima de la edificación

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

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

La altura libre máxima de la planta baja será de 4,00 metros. La altura libre máxima de las plantas de pisos será de 3,00 metros. Si la edificación se destina a Almacén Agrícola se autoriza mayor altura libre de planta baja, con un máximo de 7,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbrera, sin que pueda construirse planta primera en este caso.

3. Sótanos

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

4. Organización de la cubierta

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

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

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

La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal. En Almacenes Agrícolas la altura máxima de cumbrera es 10,50 m.

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

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

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

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

4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

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

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

2. La Ocupación Máxima de parcela se establece en función del tipo de manzana y de la superficie de parcela:

- . Manzana Cerrada (formada por construcciones adosadas con fachadas interiores a patios de manzana o de parcela): la ocupación máxima es del 80% con un fondo máximo de 20 metros

. Manzana Lineal (formada por construcciones adosadas con fachada a dos calles): la ocupación máxima es del 100% si el fondo de manzana es menor de 20 metros y del 85% si dicho fondo es mayor. El 15% restante deberá resolverse cumpliendo las condiciones establecidas para patios o bien por retranqueo frontal levantando un cerramiento sobre el lindero que se recomienda sea del tipo “tapia tradicional” según las condiciones del epígrafe 3.2.4.3. de las Normas Generales.

. En cualquier caso, se permite la ocupación total en planta baja. También se autoriza la ocupación total de parcelas catastrales existentes con superficie inferior a 120 m².

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

5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de 75 m². No obstante, se admite como edificable toda parcela existente si estuviese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NS.

2. El frente mínimo de parcela será 6,00 metros, o el existente si, siendo inferior, estuviese reflejado documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NS.

6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No se permiten retranqueos frontales, excepto cuando existan en la edificación a sustituir o en el caso de manzanas en las cuales la solución de edificación retranqueada con cerramiento de tapia sobre la alineación sea la tradicional. Sin embargo, en el frente de la carretera se recomienda retranquear la edificación y en ningún caso podrán situarse vallas ni fachadas a menos de 4,00 metros del eje de la calzada.

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

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

Excepcionalmente, para casos de parcelas catastrales de poco frente y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dichos retranqueos lateral y/o posterior con una distribución óptima de la edificación, podrán reducirse con la autorización correspondiente del propietario colindante.

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

7. CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA LA ORDENANZA CT

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

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

1. Volumetría

Se adoptarán preferiblemente composiciones basadas en volúmenes sencillos y fachadas planas. Queda expresamente prohibido el vuelo de las plantas superiores sobre las inferiores, debiendo quedar toda la fachada en el mismo plano vertical, excepto un pequeño retranqueo permitido para proteger la entrada de la vivienda. Así mismo se prohíben las plantas diáfanas y los soportales (excepcionalmente, se permiten soportales en las fachadas con frente a la Plaza Mayor).

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

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

Se autoriza la apertura de una puerta cochera por vivienda con dimensiones inferiores a 3,00 metros de ancho por 2,50 de alto. Sólo en casos excepcionales en que el uso de la cochera esté vinculado a actividades productivas se autorizan mayores dimensiones, siempre que la composición no suponga un impacto negativo en el entorno urbano. Los portones de acceso deberán ser de madera en color natural, con modelos basados en los portones tradicionales de madera o bien de tablas sobre bastidor metálico pintado en color oscuro.

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

Se admiten los **cuerpos volados abiertos (balcón) y cerrados (mirador)** solamente en calles con ancho superior a 5 metros y en las fachadas laterales y posterior (cumpliendo las disposiciones del Código Civil en cuanto a servidumbre de vistas). El vuelo no superará 1/10 del ancho de la calle, ni el 90% del ancho de la acera ni 0,90 metros. El canto o grueso de la

losa (suelo y techo del cuerpo volado) en su extremo será inferior a 0,15 metros. Los tipos permitidos son balcón con rejería y miradores acristalados en toda su altura y en sus tres lados, quedando expresamente prohibidos los “cuerpos salientes cerrados de fábrica” y los “balcones corridos”. La altura mínima de cualquiera de los vuelos definidos será de 3,00 metros sobre la rasante de la acera. Los cuerpos volados deberán respetar los retranqueos exigidos respecto a los linderos lateral y posterior.

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

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

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

3. Acabados superficiales

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

En caso de demolición deberán recuperarse e integrarse en la nueva construcción los escudos, arcos, jambas y dinteles de piedra, previo informe técnico municipal.

4. Cornisas y aleros

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

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

5. Elementos salientes y anuncios

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

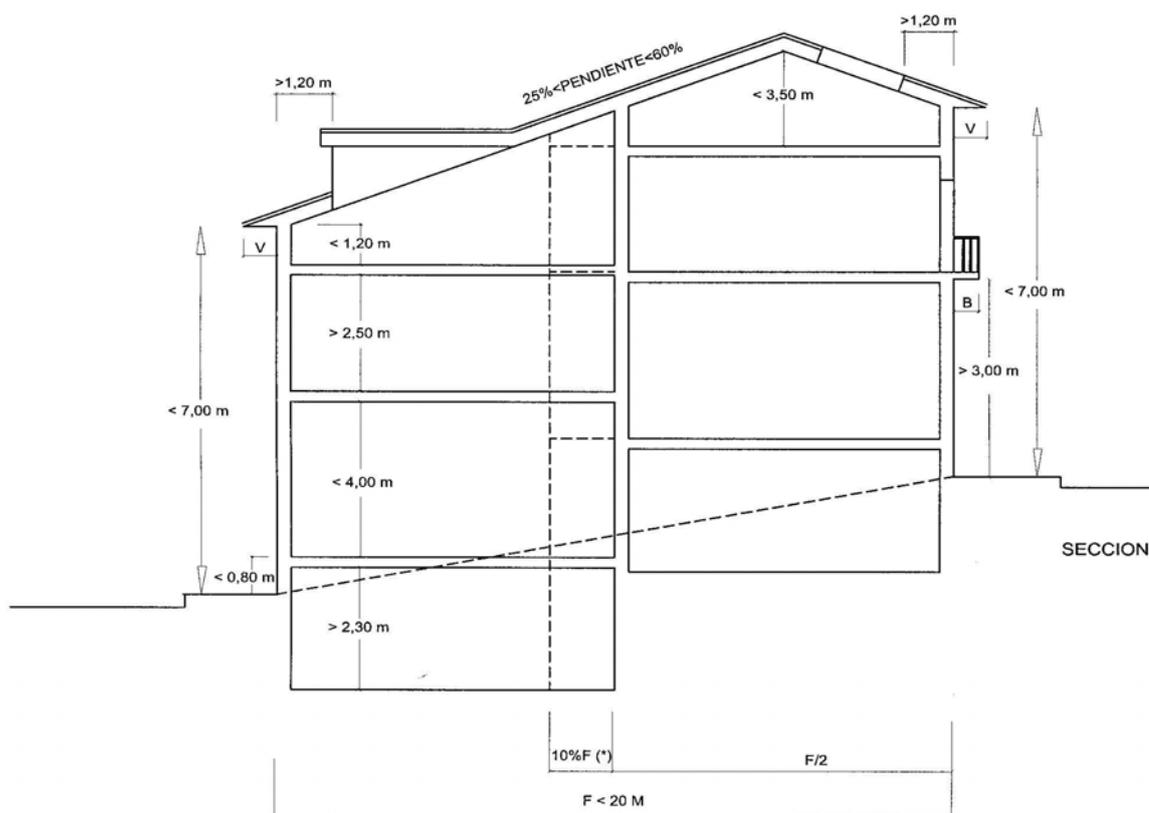
8. CONDICIONES DE GESTION

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario para la defensa de los intereses generales del municipio o para asegurar el justo reparto de cargas y beneficios, será preceptiva la delimitación de una nueva Unidad de Normalización, Unidad de Actuación y/o la presentación de un Estudio de Detalle. En concreto, deberá redactarse un Estudio de Detalle cuando se

produzcan segregaciones de parcelas que generen nuevo viario de acceso a las parcelas resultantes no contemplado en las presentes Normas.

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

CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURAS Y VUELOS PARA LA ORDENANZA CT



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

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

B = VUELO DE BALCONES Y MIRADORES (< 0,90 m; < 90% ancho de acera; < 1/10 ancho de calle)
(solo se autoriza en calles de ancho > 5,00 m y en fachadas laterales y posterior)

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

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	75 m2
FRENTE MINIMO	6,00 m (ver excepciones)
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	Depende de superficie, fondo y disposición. 100% en planta baja y en parcelas catastrales existentes inferiores a 120 m2.
EDIFICABILIDAD	(a + b) (1)
ALTURA MAXIMA	7,00 m
NUMERO DE PLANTAS	2
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	4,00 m.
SOTANOS	< 0,80 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera

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

- (1) a = superficie máxima de ocupación x nº de alturas permitido
b = superficie bajo cubierta con altura libre superior a 1,5 m

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

OBSERVACIONES	
(1) Vuelo de balcones < 0,90 metros < 1/10 del ancho de la calle < 90% del ancho de acera. Canto de la losa en su extremo visto < 15 cm. Solo se permiten cuerpos volados en calles con anchura superior a 5,00 metros y en fachadas laterales y posteriores. Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante > 3,00 m.	
(2) Longitud total suma de huecos < 50% longitud línea de alero para la suma total de huecos (buhardillas y velux) Superficie total suma de huecos < 50% superficie del faldón	
(3) Ancho máximo de cada buhardilla < 1,40 m. Altura máxima frontal de buhardilla < 1,40 m. Separación mínima entre buhardillas > 1,20m.	

ORDENANZA N° 2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	UN
----------------	-------------------------	----

1. AMBITO DE APLICACION

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas zonas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, se les asigna el código UN-1 y UN-2.

2. USO Y TIPOLOGIA

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

3. ALTURA DE LA EDIFICACION

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

Altura de plantas y altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros. Aún en el caso de que el terreno presente un fuerte desnivel, ningún punto del alero podrá distar más de 8,50 metros de la rasante natural del terreno.

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

Sótanos

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

Organización de cubierta.

La cubierta será inclinada con pendientes comprendidas entre el 25% y el 60% (entre 14° y 31°), pudiendo ser plana en un máximo del 30% de su superficie en planta e introducir algún elemento compositivo con mayor pendiente. Se permiten los huecos abuhardillados y tipo "velux", prohibiéndose expresamente las mansardas. La suma de la superficie de todos ellos no superará el 50% de la superficie ni el 50% de la longitud del alero del faldón en que se incluyan.

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

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

4. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

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

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

2. La Superficie Máxima de Ocupación sobre rasante será del 60%.

5. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

1. La parcela mínima edificable será de:

Grado 1 = 150 m²

Grado 2 = 300 m²

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

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

2. El frente mínimo de parcela será de:

Grado 1 = 6 m

Grado 2 = 10 m

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

6. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

No es obligatorio el retranqueo frontal, si bien se recomienda mantener las alineaciones de la manzana en caso de estar consolidada y retranquear 3,00 metros en el caso de edificación aislada. Sin embargo, en el frente de la carretera se recomienda retranquear la edificación y en ningún caso podrán situarse vallas a menos de 5,00 metros ni fachadas a menos de 8,00 metros medidos desde el eje de la calzada.

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

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

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

El retranqueo mínimo al lindero posterior será de 3,00 metros, pudiendo reducirlo e incluso adosarse en el caso de parcelas catastrales de poco fondo y/o reducida superficie cuando se justifique la imposibilidad de mantener dicho retranqueo con una distribución óptima de la edificación.

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

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

7. EDIFICACIONES AUXILIARES

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

Computarán a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad. Para autorizar este adosamiento se deberá contar con la autorización del colindante.

8. CONDICIONES DE GESTION

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

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

9. CONDICIONES ESTÉTICAS

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

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

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	Grado 1=150 m ² Grado 2 = 300 m ² (ver posibilidad de mancomunados)
FRENTE MINIMO	Grado 1 = 6 m Grado 2 = 10 m
FONDO MINIMO	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	60% (incluidas las edificaciones auxiliares)
EDIFICABILIDAD	(a + b) (1)
ALTURA MAXIMA	7,50 m
NUMERO DE PLANTAS	2
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI
ALTURA LIBRE MAX. P. BAJA	4,00 m. (Ver excepciones para Almacén)
SOTANOS	< 1,00 m. altura del plano superior del forjado techo sobre la rasante de la acera

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS.	
RETRANQUEO FRONTAL	No se exige (recomendado > 3,00 m. en edificación aislada y ver condiciones específicas para frente a la carretera)
FONDO MAXIMO	-
LINDEROS LATERALES	> 3,00 m (ver excepciones).
LINDERO POSTERIOR	> 3,00 m (ver excepciones).
PATIOS DE LUCES	Según condiciones de las Normas Generales

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

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

ORDENANZA N° 3 Equipamientos**EQ****1. AMBITO DE APLICACION**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000 se les asigna el código EQ.

2. USO Y TIPOLOGIA

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

2. ALTURA DE LA EDIFICACION

Con carácter general, será de dos plantas y 7,50 metros, admitiéndose previa justificación funcional relativa al uso, tres plantas y 9,00 metros e incluso más si lo exige su legislación específica.

3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE Y OCUPACION

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

4. TAMAÑO Y FRENTE MINIMO DE PARCELA

La parcela mínima edificable será de 75 m² y el frente mínimo será de 6,00 metros. No obstante, se admite como edificable toda parcela existente reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la aprobación de estas NUM.

5. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

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

6. CONDICIONES ESTETICAS

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

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

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MINIMA	75 m ²
FRENTE MINIMO	6,00 m
FONDO MINIMO	-
OTRAS	-

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	100%
EDIFICABILIDAD	Resultante de las condiciones de volumen
ALT. MAX. SOBRE RASANTE	7,50 m (excepcionalmente, 9,00 m)
NUMERO DE PLANTAS	2 (excepcionalmente, 3 plantas)
APROVECH. BAJO CUBIERTA	SI

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

CONDICIONES ESTETICAS DE APLICACION EN EL AMBITO EQ	
Serán de aplicación las Normas Generales Estéticas.	

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

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas a las que en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000 y 1:2.000, se les asigna el código LUP.

2. USO Y TIPOLOGIA

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

3. SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

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

Las construcciones permitidas no podrán superar un 10% de la ocupación ni 100 m². Los usos deportivos o dotacionales descubiertos no tienen limitación de ocupación.

4. DISPOSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

Será libre.

5. CONDICIONES ESTETICAS

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

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

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

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

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

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

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

6.3.1. ACTUACIÓN SINGULAR

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

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

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

6.3.2. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN GENERALES

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

1. *Ámbito de aplicación general.*

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

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

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

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

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

. Acabados exteriores:

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

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

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

Materiales prohibidos:

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

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

Colores obligados:

- . *Fachadas y medianeras:* cremas, ocre, tostados, terrosos o rojizos, pudiendo variar el tono o emplear colores como blanco o gris en zócalos, molduras, recercados, cornisas, aleros. Si bien no se recomienda, se autoriza el color blanco.
- . *Cubiertas:* colores rojizos o terrosos.

. *Carpinterías:*

Serán de color blanco o colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano. Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como chapa galvanizada, acabados brillantes o con tratamientos similares.

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

Se permiten huecos salientes del tipo “balcón”, “mirador” y “cuerpos cerrados de fábrica” solamente en las calles con anchura superior a 5,00 metros. El vuelo máximo permitido será inferior a 1/10 del ancho de la calle con un máximo de 90 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Protección del Patrimonio Arqueológico.

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

TITULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN EN SUELO RUSTICO

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

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

CAPITULO 7.1 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

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

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

Suelo Rústico Común (SRC)

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

Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT).

Rodeada por el casco urbano edificado se ubica una loma en la que se asientan las tradicionales bodegas excavadas en el terreno, con portadas y zarcas de mampostería de piedra. Se catalogan estas construcciones tradicionales para garantizar su conservación y se regulan las intervenciones permitidas para preservar la imagen de la zona.

Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

Las llanuras fluviales en torno a los principales cursos fluviales merecen una protección especial por el gran potencial agrícola de estos terrenos de vega y por su influencia singular en la configuración del paisaje.

Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

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

Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC).

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

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

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

Concepto:

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

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

Principios generales.

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

Según el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León” realizado por el ITGE en 1991, el término municipal no está expuesto a riesgo potencial alto por inundaciones.

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

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

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

Además de las zonas grafadas como SR-PN mf en el Plano PO-1 “Clasificación del Suelo” se entenderán incluidos en esta misma clasificación, y será de aplicación el mismo régimen de autorizaciones, todos los terrenos que tengan la condición de “monte” según lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica en esta materia.

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

Concepto:

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

Tienen también la consideración de monte:

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

No tienen la consideración de monte los terrenos:

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

Principio de uso sostenible:

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

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

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

Concepto:

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

Usos compatibles (Artº 16 LVP)

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

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

Usos complementarios (Artº 17 LVP)

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

Cierres:

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

Ocupaciones:

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

Clasificación:

Zazuar cuenta con **una** Vía Pecuaria. Aunque no existe Proyecto de Clasificación de la misma, a partir del Proyecto de Vadocondes se constata su existencia y características.

Se describe a continuación la Vía Pecuaria que atraviesa el término reflejando su anchura y longitud conforme la describe el informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León con fecha 10 de octubre de 2011.

NOMBRE	ANCHURA Metros	LONGITUD Metros
1. Cañada del Camino de Las Cuestas	Entre 6 y 13 m.	6.493 m.

Vías Pecuarias a clasificar en el futuro:

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

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

Se establece esta protección sobre los terrenos de ribera y áreas arboladas que albergan destacados hábitats de flora y fauna, en concreto los siguientes hábitats naturales incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:

- 9340 Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia
- 4030 Brezal seco
- 92A0 Bosques de galería de Salix alba y Populus Alba.
- 6420 Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos (Molinion-Holoschoenion)

CAPITULO 7.2 CONDICIONES DE ACTUACIÓN

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

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

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

Una parcelación se considerará urbanística, y por tanto prohibida en Suelo Rústico, cuando tenga el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente, entendiéndose que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. A tal efecto, en los supuestos en que la legislación agraria u otras normas sectoriales permitan divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido por la LUCyL para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

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

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

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

Los cerramientos de otros materiales como malla o vallas metálicas, setos vegetales, opacos de altura inferior a un metro y medio, etc. podrán situarse a una distancia no inferior a un metro (1 m) del límite exterior de las vías -excepto en el caso de vías pecuarias donde debe respetarse el mínimo de 3 metros- y siempre que se mantenga una anchura libre de la vía entre cerramientos opuestos no inferior a 7 metros. Excepcionalmente para el caso de Caminos de Concentración de ancho igual o superior a 9 metros y solo para este tipo de vallados, el cierre podrá situarse sobre el lindero de la propiedad.

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

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

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

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

El Suelo Rústico carece de aprovechamiento urbanístico. En consecuencia, ni la regulación de estas actuaciones aisladas que recogen las presentes NUM genera ningún tipo de sobrevalor añadido al valor inicial que posean los terrenos en función del rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva, ni las limitaciones específicas a las mismas según las categorías de suelo rústico, confieren derecho a indemnización o compensación alguna puesto que no constituyen vinculaciones singulares que originen disminuciones del valor inicial de los terrenos.

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

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

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

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

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

A tal fin se presentará en todos los casos documentación suficiente sobre los sistemas previstos de abastecimiento, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, accesos y medidas correctoras, que permita al Ayuntamiento dictaminar sobre su aprobación. En ningún caso se

admitirán los vertidos libres de aguas residuales sin tratamiento previo, ni las captaciones de agua potable no aprobadas previamente por la Administración.

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

Se tendrá en cuenta lo dispuesto por la normativa específica, sectorial y concurrente que, en cuanto a protección de las infraestructuras y cursos de agua y retranqueos de la edificación y las instalaciones respecto a las mismas, aplique cada organismo competente y que se recoge con carácter no exhaustivo en el Anexo I de este Volumen.

7.2.2.3 Extracción de áridos, tierras y minerales, y movimiento de tierras

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

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

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

CAPITULO 7.3 CONDICIONES DE USO

7.3.1 USOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO.

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

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

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

b) Actividades extractivas

Todas las actividades de extracción de áridos, tierras y minerales bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento entre otras las descritas en 3.2.2.3.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 SEPARACIÓN DE USOS GANADEROS INTENSIVOS

Además de las limitaciones de uso establecidas en el apartado anterior, las instalaciones ganaderas y distancia de las mismas a núcleos de población se regulará por lo dispuesto en la normativa exigible por la Comisión de Prevención Ambiental, excepto en cuanto a la distancia mínima desde cualquier tipo de estabulación hasta el perímetro de suelo urbano y urbanizable que no será inferior a 300 metros.

7.3.3 LIMITACIONES AL TRÁFICO RODADO.

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

7.3.4 REGÍMENES DE AUTORIZACIÓN DE LOS USOS EXCEPCIONALES.

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

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

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

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

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

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

- (1) Cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- (2) Cuando no estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
- (3) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- (4) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalados en la Ley 6/1992 Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA), Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas modificado por el RD 4/2007, de 13 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008 y Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).
- (5) Sujeto a las limitaciones y procedimientos señalados en la Ley de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995 y su Reglamento.
- (6) Sujeto a las limitaciones y procedimientos señalados en la Ley 43/2003 de Montes - modif por L.10/2006-, su Reglamento y en la Ley 3/2009 de Montes en Cyl.
- (7) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.
- (8) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.
- (9) Sujeto a las limitaciones y procedimiento de autorización señalado en la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León al Decreto 45/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León y normativa sectorial de cada infraestructura.
- (10) Se prohíben los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.
- (11) La autorización de usos e instalaciones en hábitats naturales inventariados (Directiva Habitat 92/43/CEE) requerirá informe preceptivo del Serv. Medio Natural.

CAPITULO 7.4 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

7.4.1 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

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

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

7.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACION SEGÚN LAS CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS

7.4.2.1. Condiciones Generales para todas las edificaciones permitidas en SNU

1. Retranqueos a linderos:

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

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

2. Parcela mínima

La Unidad Mínima de Cultivo en el término municipal de Zazuar es de 6 hectáreas en secano y 2 hectáreas en regadío.

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

A estos efectos, la parcela mínima en suelo rústico será de 5.000 m² para instalaciones industriales, extractivas y vivienda, y de 2.500 m² para el resto de los usos. Se admite como parcela mínima la catastral existente previamente a la aprobación de estas NUM.

3. Rasantes naturales y arbolado

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

4. Condiciones de composición general

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

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

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

5. Cubiertas

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

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

7.4.2.2 Condiciones para la construcción de casetas para aperos.

La edificación tendrá una superficie máxima de 25 m², con altura máxima de una planta y 2,50 metros al alero.

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

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

Se permite una única instalación por cada parcela.

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

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

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

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

7.4.2.4 Condiciones de la edificación destinada a bodegas en el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

El uso será de bodegas enterradas tradicionales destinadas al uso recreativo ligado al de almacenamiento de vino y productos hortofrutícolas para consumo familiar.

Solo se permite edificación del tipo “porche abierto” situado en la entrada de la bodega. La superficie ocupada por el mismo será aprobada por el Ayuntamiento a partir del replanteo “in situ” con el criterio de mantener la imagen tradicional, respetar los caminos existentes y no obstaculizar el acceso a otras bodegas.

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

CONDICIONES APLICABLES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

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

CONDICIONES ESTÉTICAS PARA NUEVA CONSTRUCCIÓN EN EL ÁREA DE BODEGAS

Los porches quedarán abiertos, sin zócalos, carpintería ni cerrajería de cierre. Se ejecutarán con materiales naturales: soportes de madera y techos de entramados y tierra.

Las puertas de las bodegas deberán ser de madera, autorizándose también las puertas y rejas metálicas. El color será madera natural o pintura de colores oscuros (negro, marrón, verde, granate). Se prohíbe expresamente la cerrajería de aluminio y el vidrio.

En todas las fachadas y “cerceras” se empleará mampostería o sillería de piedra natural de la zona o revocos en colores terrosos.

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

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

- hasta 500 m ²	70%
- desde 501 a 1.000 m ²	50%
- a partir de 1.000 m ²	30%

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

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

La superficie máxima edificable será de 5.000 m².

La altura máxima de la edificación será de dos plantas: 8,00 metros al alero y 10,50 metros a cumbre. Sin embargo, se podrán autorizar mayores alturas siempre que los solicitantes lo justifiquen en base a razones técnicas (depósitos, silos, maquinaria o instalaciones especiales) o razones de interés público y beneficio social. La documentación presentada para solicitar la licencia deberá incluir obligatoriamente la composición gráfica y fotográfica suficiente para

justificar que esta mayor altura no afecta negativamente a la percepción panorámica del territorio.

7.4.3 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y VERTIDOS

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

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

TITULO 8. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 8.1. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

8.1.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. TRAMITACIÓN.

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

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

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

a) Estudios de Detalle

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

b) Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior.

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

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

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

c) Planes Parciales.

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

d) Tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

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

8.1.2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN: CLASES DE PROYECTOS Y TIPOS DE OBRAS

8.1.2.1. *Clases de proyectos técnicos*

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

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

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

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

8.1.2.2. *Proyectos de urbanización*

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

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

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

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

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

. Urbanización y edificación simultánea

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

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

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

. Contenido mínimo de los Proyectos de Urbanización

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

8.1.2.3 Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

. Tipos de obras de edificación

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

a) OBRAS EN LOS EDIFICIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obras de acondicionamiento parcial:

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

Obras de acondicionamiento general:

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

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

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

b) OBRAS DE DEMOLICIÓN

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

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

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

c) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obras:

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

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

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

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

. *Parcelaciones*

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

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

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

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

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

. *Parcelaciones en suelo urbano*

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

Serán indivisibles las siguientes parcelas:

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

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

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

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

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

. Parcelaciones en suelo rústico:

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

. Reparcelaciones en suelo urbano

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

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

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

8.1.3. CONTROL Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

8.1.3.1 *Licencias urbanísticas*

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

8.1.3.1.1 *Actos sujetos a licencia municipal*

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

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

8.1.3.1.2 *Competencia*

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

8.1.3.1.3 *Procedimiento Ordinario de otorgamiento de licencias*

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

. Licencias en suelo urbano

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

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

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

. *Licencias en Suelo Rústico*

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

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

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

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

8.1.3.1.4 *Plazos*

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

8.1.3.1.5 *Caducidad de las licencias*

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

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

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto no se conceda esta

sólo se autorizan las obras necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

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

8.1.3.1.6 *Licencia de primera ocupación*

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

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

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

8.1.3.2 **Protección de la Legalidad Urbanística**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.3.2.3 *Restauración de la legalidad.*

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

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

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

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

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

8.1.3.4 **Responsabilidades**

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

8.1.3.5 **Ruina**

8.1.3.5.1. *Declaración de ruina*

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

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

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

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

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

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

8.1.3.5.2 *Ruina inminente*

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

8.1.3.6 *Consulta Urbanística*

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

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

8.1.4. GESTION URBANISTICA

8.1.4.1. Actuaciones Aisladas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4.2. Actuaciones Integradas

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4.3. Sistemas de Actuación

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

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

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

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

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

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

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

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

Los Proyectos de Actuación deben incluir las siguientes determinaciones generales:

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

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

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

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

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

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

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

8.1.4.5. Ejecución, Garantía y Conservación de la Urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO 9. CATALOGO DE INMUEBLES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

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

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

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

En cuanto a los inmuebles incluidos en este catálogo, no existen ejemplos singulares de arquitectura residencial que justifiquen su protección ya que en general sigue los invariantes y materiales de la tipología tradicional de la zona con cierta homogeneidad en los acabados y tratamientos superficiales (revocos en tonos terrosos, cubiertas de teja árabe) que imprime al núcleo un carácter que conviene mantener a través de la aplicación de las condiciones estéticas establecidas en las ordenanzas.

Los únicos edificios destacados por su carácter histórico-artístico son la Iglesia Parroquial y la Ermita de San Vítores, además de elementos singulares como el rollo (declarado BIC), los pozos, la fuente pública y los yacimientos arqueológicos.

CAPITULO 9.1 OBJETIVOS DE LA CATALOGACIÓN

9.1.1 OBJETO DEL CATALOGO

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

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

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

9.1.2 NORMATIVA SECTORIAL APLICABLE.

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

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

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

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

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

Se regula según el artículo 57 PCCL:

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

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

. Declaración de ruina.

Se regula según el artículo 40 (PCCL):

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

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

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

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

. Procedimiento de aprobación y modificaciones del planeamiento.

Se regula según el artículo 37 (PCCL):

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

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

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

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

Se regulan según el artículo 30 (PCCL).

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

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

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

9.1.3 EFECTOS DE LA CATALOGACION

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

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

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

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

- a) Aplicación de normas restrictivas que determinen aquellas actuaciones que no puedan realizarse en un edificio o en un conjunto catalogado, además de las indicaciones pertinentes sobre actuaciones recomendadas o posibles.
- b) Aplicando medidas económico-financieras relativas al costeamiento de las obras de conservación y mejora (Título VI de la Ley del Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- c) Protección mediante la expropiación del inmueble cuando exista incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación de los bienes declarados de interés cultural o inventariados (artículo 29.1 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

9.1.4 AYUDAS A LA CONSERVACION DE LOS EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

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

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

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

Se establece un único nivel de protección: **Integral**, aplicable a los elementos del patrimonio edificado con valor arquitectónico, histórico o artístico singular. Es el caso de la Iglesia Parroquial, la Ermita, el rollo de justicia, los pozos, la fuente pública y los yacimientos arqueológicos existentes (descubiertos o no) en el término municipal, que forman parte de la memoria colectiva e histórica del lugar.

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

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

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

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

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

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

También tendrán carácter excepcional aquellas intervenciones que, dentro de una de las obras permitidas en este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales y que dieran lugar a cambios de colores o texturas. Esta excepcionalidad implicará la

necesidad de describir y justificar los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, además de contar con el informe favorable de la Comisión de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

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

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

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

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

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

CAPITULO 9.3. FICHAS DE ELEMENTOS E INMUEBLES PROTEGIDOS

En las páginas siguientes se incluyen fichas individualizadas para los inmuebles edificados y un listado informativo de la localización y características de los yacimientos arqueológicos, asignándoles la numeración con la que se localizan en las Series nº 1 y 2 de planos

Nº de Catálogo	Denominación / Localización	Grado de Protección
1	La Sangradera / Villaverde	Integral.
2	San Pedro	Integral.
3	Valdearados	Integral.
4	San Vitores I	Integral.
5	El Colmenar	Integral.
6	San Vitores II	Integral.
7	Ermita San Vitores <i>C/ Pedro Bartolomé, 78</i>	Integral
8	Iglesia de San Andrés Apostol <i>C/de la Iglesia</i>	Integral
9	Rollo de la Justicia <i>Pl. del General Sanz Pastor</i>	Integral. BIC
10	Fuente Pública <i>Pl. del General Sanz Pastor</i>	Integral
11	Pozo 1 <i>Pl. del General Sanz Pastor</i>	Integral
12	Pozo 2 <i>C/ Claudio Duque</i>	Integral
13	Pozo 3 <i>C/ Tenerías</i>	Integral
14	Bodegas Tradicionales	Integral

*Denominación**Grado***LA SANGRADERA / VILLAVERDE*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza en la vega del río Arandilla de cuya margen derecha dista 600 m. Se trata de una zona llana en la que predominan los suelos areno-arcillosos. En la actualidad, el yacimiento es cruzado por un camino.

Se identifica por un cambio de coloración del terreno que adquiere una tonalidad grisácea que contrasta con los tonos pardos del área. Esta “mancha” coincide con abundantes restos arqueológicos, que se concentran en dos áreas bien diferenciadas: sector noroccidental, con una mayor concentración de restos materiales constructivos (tejas curvas, piedras calizas) y fragmentos de cerámicas a torno (color anaranjado, grisáceo, pardo y marrón). Por otro lado, en el resto de terreno, presencia de cerámica pero muy escasa.

Tipológicamente se identifican formas correspondientes a cuencos, orzas y alguna jarra. Los motivos decorativos son de dos tipos: vidriado negro, en las paredes internas de la cerámica, y motivos lineales concéntricos pintados en verde, que se aplican sobre cerámica de loza.

Se adscribe al período Altomedieval (siglos VIII-X) y también es posible que date del Plenomedieval y Bajomedieval (siglos XI-XV)

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***SAN PEDRO*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza en una superficie de terraza fluvial, en ladera de perfil suave sobre la margen izquierda del río Arandilla del que dista unos 200 metros. El lugar se identifica a partir de la presencia de numerosos restos materiales constructivos (tejas, ladrillos y piedras calizas de grande y mediano tamaño), así como de numeroso material cerámico tanto a mano, como a torno, y restos de talla de sílex y cuarcita.

Las decoraciones se reducen a motivos incisos de sección ovalada dispuestos horizontalmente en las paredes de los vasos, así como líneas incisas horizontales realizadas a peine metálico.

Es posible que date de los períodos Calcolítico (2.500-1.800 a.C) y Altomedieval (siglos VIII-X).

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***VALDEARADOS*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza en la vega del río Arandilla, a escasos 700 m. de su margen derecha. Presenta un desarrollo espacial bastante disperso, manifestándose en distintos núcleos en los que se aprecia una concentración significativa de restos cerámicos a mano y algunos restos de talla de sílex.

El estado sumamente fragmentario de la muestra recuperada, impide aproximación a la forma original de los recipientes. Las superficies manifiestan unos acabados bastante cuidados, como alisados y englobes de tonalidades ocre-rojizas. Las decoraciones son escasas.

Pudiera datar del período Calcolítico (2.500-1.800 a.C.)

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***SAN VITORES I*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza al sureste del núcleo urbano de Zazuar en la margen izquierda del río Arandilla, a unos 600 m. En sus numerosas escorrentías y desniveles aparecen materiales arqueológicos: cerámicas a mano y restos de talla de cuarcita, que se encuentran en un grado de destrucción bastante avanzado por la acción erosiva de los agentes atmosféricos.

El repertorio tipológico de las cerámicas se limita a un cuenco y a un fondo de plato, en cuyas superficies se distinguen englobes de tonalidades ocre, tanto al exterior como al interior.

Se adscribe al período Calcolítico (2.500-1.800 a.C.).

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***EL COLMENAR*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza en las plataformas inferiores de la paramera situada al NO del núcleo urbano de Zazuar, sobre una zona de perfil llano en la margen derecha del Arroyo de Valdearados.

El hallazgo consistió en una lámina de sílex con retoque denticulado.

Pudiera datar del período Calcolítico (2.500-1.800 a.C.).

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***SAN VÍTORES II*****Integral****Localización**Núcleo***ZAZUAR*****Descripción:***

El yacimiento se localiza en la paramera que se desarrolla en la margen izquierda del río Arandilla, a unos 900 m, sobre una superficie ligeramente alomada al oeste de un cerrete y se manifiesta en superficie por la presencia de los restos de una ermita de planta sensiblemente cuadrangular (17*20 m) con fábrica de mampostería caliza y restos de tejas.

Se encuentra en avanzado estado de ruina, sin cubierta, conservando los muros un alzado de 0,80 m. a excepción de la esquina SO que conserva 1,5 m.

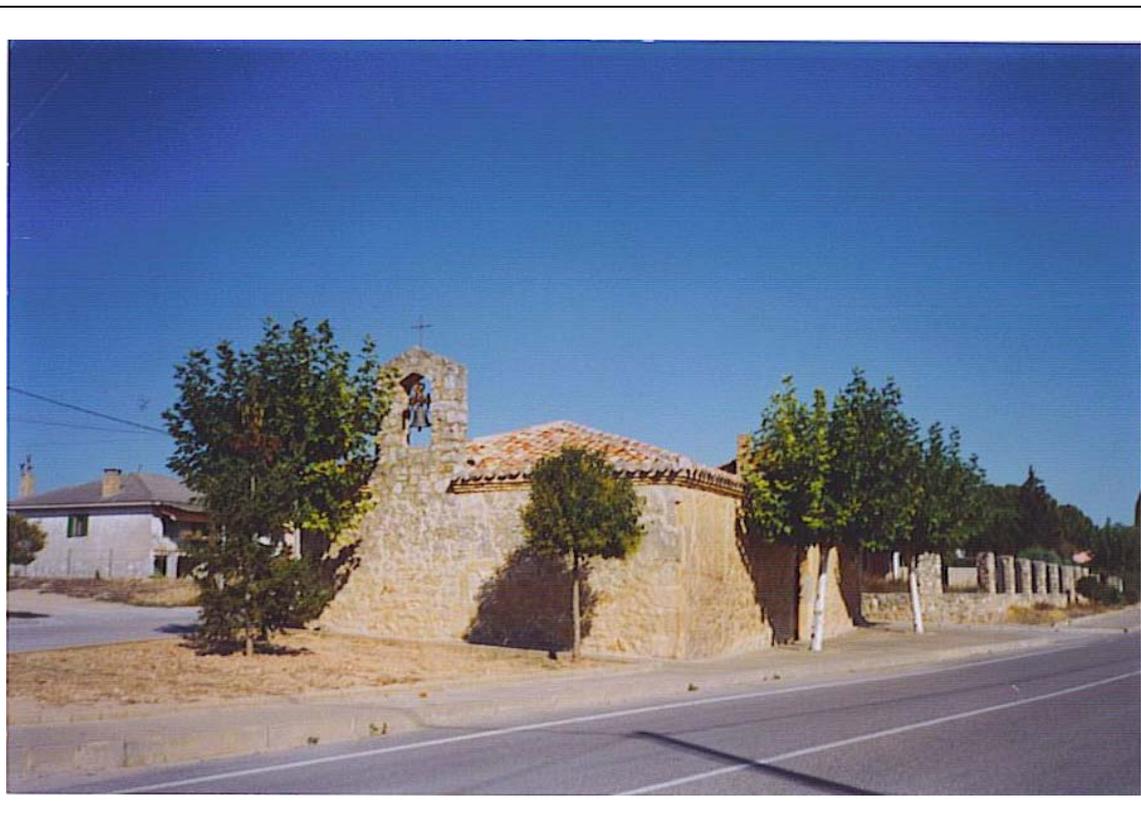
Se adscribe a la época Moderna (siglos XVI-XVIII).

Actuaciones Permitidas:

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

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

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

*Denominación**Grado***ERMITA DE SAN VÍTORES****Integral***Localización**Parcela catastral**Núcleo***Calle Pedro Bartolomé, 78****36.63.6.01****ZAZUAR****Descripción:**

Ermita sencilla de planta cuadrada y una única altura situada en el cruce de carreteras a la que dan tres de sus fachadas. En la Oeste se levanta un cuerpo campanario formado por una sola campana. La entrada se hace a través de un arco de medio punto orientado a Sur.

Toda ella se construye con sillarejo calizo y sillares en las esquinas, incluido el cuerpo sobresaliente del campanario. En las dovelas centrales del arco de medio punto del acceso hay una inscripción donde consta el año 1605.

*Uso actual: Religioso**Ordenanza de aplicación***EQ**

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general de las áreas libres que rodean la Ermita. En la propia edificación: mejora y conservación de la mampostería exterior.

Denominación

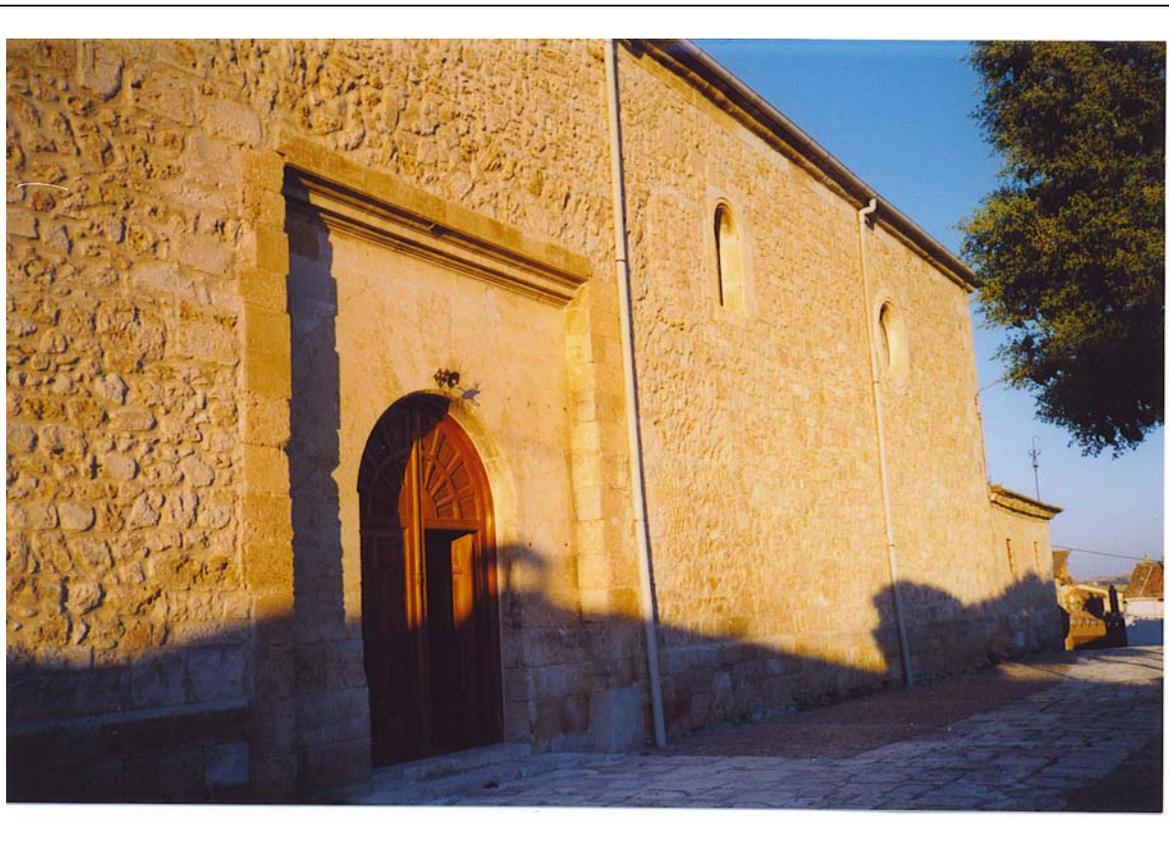
Grado

IGLESIA DE SAN ANDRÉS APOSTOL**Integral**

Localización

Parcela Catastral

Núcleo

Calle de la Iglesia**39.63.0.01****ZAZUAR****Descripción:**

Iglesia formada por tres naves de igual altura y rematada con cabecera poligonal. Destacan las bóvedas nervadas de crucería, muy elaboradas y con piezas esculpidas en la clave. La portada sur es un arco de medio punto del s. XVIII con grandes dovelas. A los pies de la nave, existe otro arco de medio punto fechado en 1802. La torre-campanario se sitúa en el último tramo de la nave norte, con dos huecos en cada fachada y se remata con cupulín y linterna circular enfoscada (s. XIX). Está construida con sillería y mampostería enfoscada parcialmente. A la plataforma de ingreso se accede a través de unas escaleras.

Uso actual: Religioso

Ordenanza de aplicación

EQ

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento y conservación.

Denominación

Grado

ROLLO DE LA JUSTICIA**Integral BIC**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Plaza del General Sanz Pastor**ZAZUAR****Descripción:**

Pilastra cuadrada de sillería con remate barroco. Se eleva sobre una basa cuadrada y un pedestal circular escalonado. Fue declarado Bien de Interés Cultural con fecha 14/03/63.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general de las áreas libres que rodean el Rollo.. Restauración y eliminación de la farola situada en el propio monumento.

Denominación

Grado

FUENTE PÚBLICA**Integral**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Plaza del General Sanz Pastor**ZAZUAR****Descripción:**

Fuente situada en la parte Sur de la plaza del Rollo, construida en el año 1929 y formada por una pilastra cuadrada que acaba en un prisma piramidal con remate barroco de forja metálica en su parte superior, muy similar al del Rollo. Adosado a dos de sus lados, dos pilones que nacen del suelo y se levantan unos 20 cm. Todo está construido en piedra.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general de las áreas libres que rodean a la fuente. En el propio monumento: acondicionamiento encaminado a mejorar las condiciones de la superficie de piedra deteriorada de la pilastra y pilones.

Denominación

Grado

POZO 1**Integral**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Calle General Sanz Pastor**ZAZUAR****Descripción:**

Pozo situado al comienzo del bulevar ajardinado de la calle General Sanz Pastor. Se protege la ubicación de la surgencia o manantial del pozo, donde tradicionalmente se cogía el agua, pudiendo transformar su aspecto exterior, ya que se trata de un brocal de chapado de mampostería de reciente construcción, y que por lo tanto, carece de valor.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general de las áreas libres que rodean el pozo. En el propio monumento: acondicionamiento encaminado a mejorar el aspecto exterior del pozo como pieza singular, eliminando la farola situada sobre el mismo.

Denominación

Grado

POZO 2**Integral**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Calle Claudio Duque**ZAZUAR****Descripción:**

Se protege la ubicación de la surgencia o manantial del pozo, donde tradicionalmente se cogía el agua, pudiendo transformar su aspecto exterior, ya que se trata de un brocal mampostería sin valor destacado.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general del área que rodea al pozo, mejorando su reconocimiento. En el propio monumento: acondicionamiento encaminado a mejorar el aspecto exterior del pozo como pieza singular.

Denominación

Grado

POZO 3**Integral**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Calle Tenerías**ZAZUAR****Descripción:**

Se protege la ubicación de la surgencia o manantial del pozo, donde tradicionalmente se cogía el agua, pudiendo transformar su aspecto exterior, ya que se trata de un brocal de mampostería sin valor destacado.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general del área que rodea al pozo, mejorando su reconocimiento. En el propio monumento: acondicionamiento encaminado a mejorar el aspecto exterior del pozo como pieza singular.

Denominación

Grado

BODEGAS**Integral**

Localización

Parcela catastral

Núcleo

Suelo rústico de asentamiento tradicional**ZAZUAR****Descripción:**

Conjunto de bodegas tradicionales destinadas a la elaboración y almacenamiento del vino, situadas en una suave ladera orientada al norte. Todo el conjunto se conforma con materiales naturales: piedra en las entradas de bodegas y “cerceras” de ventilación, madera y enramados en los techados delante de las entradas, y el propio terreno que forma las cuevas de la bodega. Conforman una zona muy singular dentro del núcleo mismo de Zazuar.

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

Actuaciones recomendadas: Acondicionamiento general de todo el espacio en el que se forman estas singulares construcciones. Consolidación de las bodegas existentes.

Zazuar, 1 de mayo de 2012

Por el equipo redactor, TERESA CARDIEL MERUELO, *arquitecta*

ANEXO I. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

Además de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, para la construcción de las edificaciones y de las instalaciones que se pretendan realizar, se deberán observar también las contenidas en las legislaciones sectoriales que les afecten en cada caso, dependiendo fundamentalmente de la ubicación y del uso de la construcción pretendida.

En estos casos, se deberán aportar, junto con la solicitud de la licencia, los informes y las autorizaciones que esta legislación sectorial exija.

1 Carreteras

Varias carreteras atraviesan el término municipal.

- a) **Red Complementaria Preferente de Carreteras Autonómicas**
BU-925 de Aranda de Duero a La Gallega
- b) **Red Complementaria Local de Carreteras Autonómicas**
BU-930 de San Juan del Monte a Vadocondes
- b) **Carreteras locales**
BU-V-9301 de Zazuar a Vadocondes

La edificación e implantación de usos en los márgenes de estas carreteras está condicionada por lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, es decir, la Ley 10/2008, de 9 de Diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla-León y el Decreto 45/2011 de 28 de julio que aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León. A ambos lados de las carreteras se delimitan las siguientes franjas de defensa:

	Zona de DOMINIO PUBLICO	Zona de SERVIDUMBRE	Zona de AFECCION	Línea LIMITE DE EDIFICACION
Carreteras autonómicas BU-925 BU-930 Y provincial BU-V-9301	3 m.	8 m.	30 m.	S. Urbano: (*)
	<i>Medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.</i>			S. Rústico: 18 m. <i>medidos desde la arista exterior de la calzada.</i> (*)

(*) Excepcionalmente podrán situarse a distancias inferiores previo informe preceptivo y vinculante del organismo titular de la carretera (Art. 26 LCCyL).

En la *zona de dominio público* solo podrá ocuparse o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general lo exija. En la *zona de servidumbre* sólo se pueden realizar obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del órgano de que dependa. En la *zona de afección*, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas y provisionales, cambiar el uso o destino de

las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la *zona de afección*, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Los tramos de carreteras que discurren por suelo urbano se consideran *tramos urbanos*. Se considera *travesía* la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en uno de sus márgenes.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante de dicho órgano titular.

En las travesías y en los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas fuera de la zona de dominio público (en caso de no estar aprobado definitivamente el planeamiento, para los tramos urbanos será preceptivo el informe favorable del órgano titular de la carretera).

A ambos lados de las carreteras se establece la *Línea Límite de Edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Ningún elemento constructivo, ni siquiera subterráneo, podrá rebasar dicha línea (sótanos, aleros, voladizos, etc.).

Así mismo, deberán cumplirse las previsiones de los art. 31 al 36 del Decreto 45/2011, Reglamento de Carreteras de Castilla y León, sobre las limitaciones a la propiedad y usos permitidos en las distintas zonas de protección.

No se podrán realizar accesos a las carreteras sin la autorización previa de la administración titular para lo cual se estará a lo dispuesto en los art. 46-49 del Decreto 45/2011.

Las autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las diferentes zonas de protección de las carreteras fuera de los tramos urbanos se regularán por lo dispuesto en los art. 39 al 44 del Decreto 45/2011 del Reglamento de Carreteras de Castilla y León, y en particular se observarán las siguientes normas:

- Plantaciones de arbolado y arbustos. Sólo se podrán autorizar en zonas de servidumbre y afección, siempre que no perjudiquen a la visibilidad en la carretera, ni a la seguridad de la circulación vial.
- Cerramientos. No se autorizarán cerramientos en la zona de dominio público. En la zona de servidumbre sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos, sobre

piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

- Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no sean perjudiciales para la carretera o su explotación, por modificación del curso de las aguas, reducción de la visibilidad o cualquier otro motivo

2 Cauces públicos y acuíferos

Los principales cauces públicos existentes en el término municipal son el arroyo de Valdearados, el río Arandilla y el cauce del Molino y, como infraestructura hidráulica, el canal de Aranda.

Los cauces públicos están regulados

- Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA)
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por RD 4/2007, de 13 de abril
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril modificado por el RD 606/2003 y RD 9/2008.
- Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, R.D.927/1988 de 29 de Julio (BOE de 31 de Agosto de 1.988).

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m. de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el art. 14 y los capítulos II y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, deberá disponer de autorización previa, otorgada por esta Confederación Hidrográfica.

*Para las edificaciones u otro tipo de construcciones e instalaciones, que se vayan a situar en las proximidades de cauces de zonas inundables (respecto a las avenidas con período de retorno de 500 años, tal y como se establece en el art. 14.3. de R.D.P.H.), se deberá realizar un **estudio previo de avenidas**, firmado por técnico competente y visado en el colegio profesional correspondiente, que analice el comportamiento de los cauces públicos para los diferentes caudales circulantes, desde los de estiaje a los de avenida extraordinaria, tanto en la situación actual como en la modificada que establezca los niveles de inundación, así como la posible afección y las medidas de protección sobre*

dichas obras e instalaciones. No obstante, estarán sujetas a las limitaciones que en el futuro, el Gobierno pueda establecer mediante decreto (art. 14.2 del R.D.P.H.).

En todo lo relativo a obras de paso y drenaje longitudinal y transversal de vías de comunicación, se harán los cálculos hidrológicos e hidráulicos correspondientes teniendo como base la vigente INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS 5.2-IC, "DRENAJE SUPERFICIAL", aprobada por O.M. de 14 de mayo de 1990 (B.O.E. 21-05-1990) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

En lo relativo a los posibles usos del suelo admisibles en las zonas inundables, y a falta de una normativa de obligado cumplimiento, esta Confederación Hidrográfica del Duero estima que se deberá cumplir lo recogido en el capítulo 3.12.3.2. "CRITERIOS TECNICOS" y en el apartado 3.12.4.2.1. "Ordenación de zonas inundables" del conocido "LIBRO BLANCO DEL AGUA", publicado por el Ministerio de Medio Ambiente en el año 1998. De dicha documentación se adjunta copia extractada al final de este apartado.

Se respetarán las servidumbres legales y en particular las de uso público de 5 metros en el margen, establecido en los artículos 6 y 7 del R.D.P.H.

La protección del Dominio Público Hidráulico y de la Calidad de las Aguas se regulará de acuerdo con lo establecido en la Vigente Ley de Aguas y el Reglamento del D.P.H. En especial los siguientes artículos del mismo:

Art. 234:

Queda prohibido, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.*
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.*
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.*

Art. 245. Autorizaciones de Vertido:

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa viene determinado en el artículo 246 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Art. 259. Establecimiento de instalaciones industriales (incluidas las ganaderas):

Las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Las autorizaciones de vertido, que se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 246, tendrán en todo caso el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de la industria o actividad que se trata de establecer, modificar o trasladar, y en cualquier caso, precederá a las licencias que hayan de otorgar las autoridades locales. Para la planificación y posterior realización de las obras, se tendrá en cuenta todo lo previsto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.) relativo a la mejora de las características hidráulicas del cauce y márgenes (en especial el artículo 14 y los capítulos II y III del Título II). Conforme establece el artículo 78 de este Reglamento, cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauce, deberá disponer de autorización previa, otorgada por la Confederación Hidrográfica.”

ANEJO

EXTRACTO DEL "LIBRO BLANCO DEL AGUA EN ESPAÑA (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE-1998).

3.12.3.2. CRITERIOS TÉCNICOS.

Desde el punto de vista técnico es posible apuntar una serie de criterios para la correcta planificación de soluciones y para la organización y ejecución de las actuaciones de defensa. [...]

[...] Los parámetros que definen la gravedad de una inundación son el nivel del agua (calado), su velocidad, la duración de la inundación y el tiempo de respuesta.

El nivel del agua marca la gravedad de los daños materiales. Un nivel superior a 0,8-1 m. implica daños totales, mientras que un nivel inferior a 0,3-0,4 m. supone unos daños muy reducidos. De acuerdo con los calados y los períodos de retorno se podrían distinguir las siguientes zonas de riesgo (la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones establece una clasificación semejante, si bien en ella se utilizan diferentes períodos de retorno y no se especifica el valor de los calados):

- *Zonas de riesgo bajo:* Son aquéllas donde cabe esperar inundaciones de calado reducido (menor de 0'4 m.) con período de retorno superior a 25 años.
- *Zonas de riesgo medio:* Aquéllas con calado intermedio (entre 0,4 y 0,8 m.) y período de retorno superior a 100 años, o con calado reducido y retorno inferior a 25 años.
- *Zonas de riesgo alto:* Aquéllas con calado intermedio o alto y período de retorno inferior a 100 años.

La velocidad es un buen indicador de los daños, tanto materiales (sobre todo en cultivos) como humanos. Una velocidad superior a 1 m/s. significa un riesgo alto. Por ello es aconsejable añadir a la definición de zona de riesgo alto, la condición de que la velocidad sea superior a 1 m/s., sea cual sea el calado esperado.

Asimismo, una combinación crítica de niveles y velocidades da lugar al concepto de peligrosidad. [...]

[...] En relación con los criterios de zonificación, en la tabla se muestra un posible esquema teórico de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

TIPO ZONA INUNDABLE	De Agrícola	Ganadero	Suelo residencial		Suelo industrial			Industria molesta, insalub. o peligrosa	Equipamientos ⁽⁹⁾		
			Baja Dens.	Alta Dens.	I. Ligeros	I. Servicios	I. Pesada		A	B	C
Riesgo alto	SJ ⁽¹⁾	NO	NO ⁽³⁾	NO	NO ⁽³⁾	NO	NO	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	SJ ⁽⁶⁾
Riesgo medio	SI	SI ⁽²⁾	SI ⁽⁴⁾	SI ^{(4)/(6)}	SI ^{(4)/(6)}	NO	NO	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	SI ⁽⁷⁾
Riesgo bajo	SI	SI ⁽²⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ^{(4)/(6)}	NO	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	NO ⁽⁶⁾	SI ⁽⁵⁾

- (1) Restricciones en las instalaciones permisibles para uso de la explotación agrícola.
- (2) Restricción en el número de cabezas de ganado.
- (3) Sólo se admitirá si todo el término municipal es de riesgo alto, el tiempo de respuesta es mayor de 3 horas y está operativo el SAIH, condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas severas en cuanto a la exigencia de medidas de defensa contra inundaciones.
- (4) Condicionado a la adopción de las Ordenanzas Urbanísticas indicadas en (3), y siempre que el tiempo de respuesta sea mayor de 3 horas y esté operativo el SAIH.
- (5) Condicionado a la adopción de Ordenanzas Urbanísticas menos exigentes que las indicadas en (3).
- (6) Sólo se admitirá si no existe en el municipio suelo alternativo más seguro.
- (7) Los equipamientos serán solo para el uso exclusivo del suelo que se desarrolla.
- (8) El tiempo de respuesta ha de ser mayor de 1 hora.
- (9) Las categorías A, B y C corresponden a una gradación de la importancia de los equipamientos desde vitales (A) hasta parques, zonas deportivas, etc (C).

Tabla 108. Posible esquema de los diferentes usos del suelo admisibles para zonas de nuevo planeamiento que deban desarrollarse en áreas inundables.

Como se puede observar, se propone una gradación de mayor severidad en las restricciones de uso conforme se incrementa el riesgo. El criterio adoptado intenta generar una transición urbanística suave entre las zonas seguras y las que no lo son, evitando cambios bruscos que generan conflictos legales y degradación ambiental.

3.12.4.2.1. Ordenación de zonas inundables.

La ordenación de zonas inundables es una medida no estructural insuficientemente desarrollada en España. Una muestra de ello son las incipientes referencias que a esta medida se hacen en los Planes Hidrológicos de cuenca, si bien se admite de forma generalizada su conveniencia, y se programa su desarrollo.

Sin embargo, es preciso incluir sistemáticamente la inundabilidad en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Para ello, los Planes Generales de ordenación urbana deberían incluir la delimitación del dominio público hidráulico en las zonas urbanas y, donde existan mapas de riesgo, la delimitación de los tipos de riesgo considerados. En las zonas inundables con planeamiento aprobado debería procederse a su evaluación y, en su caso, modificación.

Se deberían desarrollar normativas técnicas para su aplicación en todo el territorio nacional, pues existe un importante vacío legal a este respecto. Estas normas deberían extenderse a ordenanzas contra inundaciones, modificación de la reglamentación de industria molesta, insalubre y peligrosa, prohibiendo su ubicación en zonas inundables, modificación de la reglamentación de instalaciones eléctricas, prohibiendo la ubicación de instalaciones por encima de una cierta potencia en zonas inundables, obligatoriedad de la supresión de puntos negros en carreteras si se proyecta cualquier tipo de renovación, adaptación de la reglamentación de locales públicos para considerar la inundabilidad, adaptación de la reglamentación sanitaria, incluyendo la prohibición de vertederos o cementerios en zonas inundables, etc.

Por otra parte, la Ley de Aguas y el RDPH establecen unos criterios generales de zonificación de cauce y márgenes, marcando zonas de servidumbre y de policía como se indica en la figura adjunta, y que pueden ser modificados en determinadas circunstancias. El ancho de la zona de policía se fija con carácter general en 100 m. y, en muchos casos, esas franjas dejan fuera porcentajes sustanciales de las áreas que deberían tener limitado el uso del suelo.

Los criterios de zonificación siguientes pueden servir de marco de referencia para modificar la zona de policía cuando se considere necesario. Una orientación tentativa podría ser:

- En la llanura de inundación se pueden diferenciar la zona inundable (dentro de la cual se incluye una zona con la condición de inundación peligrosa) y la vía de flujo o de intenso desagüe.
- De acuerdo con el RDPH, los límites de la zona inundable corresponden a la avenida de período de retorno de 500 años. Dentro de estos límites se puede distinguir la zona de inundación peligrosa, donde pueden producirse daños importantes (materiales y humanos) con la avenida de retorno de 500 años. Para definir esos daños se deben utilizar criterios basados en el calado y velocidad.
- La vía de intenso desagüe se define de forma que pase por ella la avenida de 100 años sin producir una sobreelevación 0'3 m. mayor que la que se produciría con esa misma

avenida considerando toda la llanura de inundación existente. Esa sobreelevación podría reducirse hasta 0'1 m. cuando el incremento de la inundación produjese grave perjuicios y además fuesen factibles, técnica y económicamente, otros emplazamientos para nuevas construcciones fuera de esa zona, o elevarse hasta 0'5 m. en caso contrario.

- En el caso de existir diques de protección en la llanura, éstos deberían considerarse límites de la vía de intenso desagüe siempre que los incrementos de nivel para evacuar la avenida de 100 años no sean superiores en más de un 50% a los tolerables para establecer los límites de aquélla sin presencia de diques.
- Cuando el análisis de circulación del flujo muestre más de un cauce preferencial se debe establecer una vía de intenso desagüe múltiple compuesta por varias franjas, una de las cuales correspondería al cauce principal y las restantes a los distintos pasos o vías preferentes de las aguas desbordadas.

La zona de policía está relacionada con el concepto de vía de intenso desagüe pues, según la Ley de Aguas, la regulación de actividades y usos del suelo en ella va encaminada a proteger el régimen de corrientes además del dominio público hidráulico. Es razonable, por tanto, extender la zona de policía de forma que se identifique con la vía de intenso desagüe, zona en la cual se produce la concentración del flujo y consecuentemente el mayor riesgo, tanto de daños propios como a terceros. En aquellos casos en que el criterio general de 100 m. a cada lado del cauce diese lugar a una zona más amplia que la vía de intenso desagüe no se modificaría la zona de policía.

3 Líneas de Energía Eléctrica de Alta Tensión

Las líneas eléctricas de alta tensión establecen unas servidumbres a la implantación de usos y a la edificación, que se recogen en el RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión y sus ITCs, así como en la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas de 18 de Marzo de 1.966 y su Reglamento (Decreto del Ministerio de Industria de 20 de Octubre de 1.966).

No se podrán plantar árboles, edificar ni instalar industrias en la proyección o en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, debiendo respetarse las distancias siguientes medidas en metros (U se corresponde con la tensión de a línea en KV.):

- . Para edificios, construcciones y otras instalaciones:
 $d = 3,3 + U/100$, con un mínimo de 5 m.
- . Para árboles y masas arbóreas:
 $d = 1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 m.

Se aplicará el RD 1995/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE 27-12-00) y el D 127/2003, de 30 de octubre por el que se regulan los procedimientos de autorizaciones administrativas de instalaciones de energía eléctrica en Castilla y León (BOCyL 5-12-03).

A fecha de redacción de este documento, las líneas eléctricas que atraviesan el término municipal tienen tensiones de 13,2 Kv y 45 Kv.

4 Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas

Las actividades e instalaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 11/2003, de 8 de abril de Prevención Ambiental (BOCyL 14-04-03), de acuerdo con su grado de incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud, deben someterse al régimen de autorización ambiental, al régimen de licencia ambiental o al régimen de comunicación ambiental, según lo dispuesto en la propia Ley.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Las Entidades Locales no podrán conceder licencias urbanísticas de obras, en tanto no se haya otorgado la licencia ambiental correspondiente.

La obtención de la licencia de apertura o autorización de inicio de actividad será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás

autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad. No obstante lo anterior, podrán concederse autorizaciones provisionales de enganche para la realización de las pruebas precisas para la comprobación del funcionamiento de la actividad

En cualquier caso, para la instalación en suelo urbano de depósitos y almacenamiento de materiales tales que puedan tener riesgo de incendio o de explosión, de motores fijos en el interior de los edificios u otras instalaciones análogas que puedan producir ruidos, vibraciones o contaminación, se deberá contar con la previa autorización municipal.

No podrán autorizarse así mismo, las instalaciones industriales, sanitarias, o de cualquier otra índole, que por sus vertidos pongan en peligro la potabilidad del agua destinado al abastecimiento público o privado, ni las que puedan suponer daños para la salud pública o para la riqueza piscícola, agrícola, ganadera o forestal. Las condiciones de depuración y los límites aceptables de toxicidad están reguladas en el Reglamento citado y en las Ordenes Ministeriales de 4 de Septiembre de 1.959, 9 de Octubre de 1.962 y demás disposiciones complementarias.

5 Establecimientos Ganaderos

La ubicación de establecimientos ganaderos en el término municipal, se tramitará a través de la Comisión Territorial de Prevención Ambiental.

Sólo se admitirán dentro del perímetro de los cascos urbanos las explotaciones de carácter familiar siempre que se permitan por la legislación sectorial específica, que deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad exigidas por dicha Comisión.

Las explotaciones industriales ganaderas no podrán instalarse dentro del perímetro del núcleo urbano y deberán guardar las distancias exigidas a los mismos respecto a carreteras, cauces públicos, mataderos y entre sí.

En particular, las explotaciones de ganado porcino se situarán al menos a 25 metros de las carreteras. También deberán guardar una distancia mínima desde su emplazamiento de 1 kilómetro a los mataderos y a cualquier otro establecimiento ganadero.

Los establecimientos avícolas deberán distanciarse también 1 kilómetro de otras explotaciones de la misma naturaleza.

Cualquier explotación ganadera situada a menos de 100 m del álveo de un cauce público, deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se prohíben los polígonos ganaderos.

6 Vías Pecuarias

El término municipal está atravesado por una vía pecuaria, cuya descripción queda recogida en el Plano nº 1 de “Clasificación del Suelo del Término Municipal” y en el Título 7 de Suelo Rústico de este volumen. Así mismo, se incluye como Anexo II al documento de las Normas una copia de las descripciones contenidas en la documentación existente relativa a la citada vía pecuaria, y el informe emitido por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León con fecha 10 de octubre de 2011.

La utilización de las vías pecuarias está regulada por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 24 de Marzo de 1995).

Las vías pecuarias se respetarán en su integridad con las anchuras que tienen definidas, sin que puedan ser objeto, ni siquiera en parte, de ocupación o de apropiación privada, por ser bienes de dominio público y permitirán en todo momento el libre tránsito del ganado. Se prohíbe en ellas cualquier tipo de construcción o de instalación, salvo las permitidas por la Ley, con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

7 Red Ferroviaria

Según Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de fecha 30 de junio de 2010, la línea férrea Valladolid-Ariza que atraviesa el término municipal de Zazuar está sin servicio actualmente. Dicha línea **no forma parte de la Red Básica de Interés General**, por lo que no resultan aplicables las limitaciones a la propiedad que se regulan por la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento de desarrollo de la Ley aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

8 Zonas de Interés Arqueológico

Existen seis yacimientos localizados en el término municipal. El estudio detallado de estas áreas y la regulación de intervenciones en ellas se detalla en el Estudio Arqueológico complementario a estas Normas redactado por ARATIKOS ARQUEÓLOGOS, S.L.

Si en la realización de obras de construcción, como consecuencia de excavaciones o remociones de tierra, se descubrieran objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Español, el descubridor deberá comunicar a la Administración competente su descubrimiento en el plazo máximo de treinta días e inmediatamente cuando se trate de hallazgos casuales.

A estas zonas les será de aplicación la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Ley 16/1985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de Enero, de desarrollo parcial de esta Ley, así como la restante legislación estatal o comunitaria sobre el tema.

Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente en la materia.

“NORMATIVA ARQUEOLOGICA

Art. 1. *Estas Normas tienen por objeto la documentación, conservación y protección del patrimonio arqueológico del término municipal de ZAZUAR. Restos arqueológicos que constituyen uno de los principales exponentes de la historia de la ciudad y de la riqueza cultural de la localidad.*

. Dada la imposibilidad de un conocimiento exhaustivo del patrimonio arqueológico del subsuelo del municipio de ZAZUAR, estas normas, especialmente en lo que se refiere a la delimitación de las zonas a intervenir y su protección, deben de considerarse como elementos de trabajo no definitivos, abiertos a posibles correcciones y ampliaciones.

. A efectos de protección arqueológica se establece:

AREA DE PROTECCION INTEGRAL

Lugares en los que exista documentación histórica o arqueológica que avale la importancia de restos en el subsuelo:

- . Yacimientos y zonas arqueológicas*
- . Entornos de B.I.C.*

Art. 2. Normas para la ejecución de las obras:

Previamente a toda obra pública o privada que implique remoción del terreno en las áreas de protección integral, y antes de la concesión de licencia de obra en esas zonas, se procederá a comunicarlo a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano que podrá ordenar al promotor del proyecto asumir la realización de los trabajos de seguimiento, documentación o excavación arqueológica.

Si estos trabajos finalizasen sin hallazgos de importancia, continuarán las obras previstas. En caso contrario, se llevará a cabo una excavación sistemática de la superficie afectada. Sólo si en el transcurso de estos trabajos se exhumasen estructuras de especial relevancia histórica y previa la adopción de las medidas compensatorias pertinentes, se establecerán las disposiciones oportunas para la conservación “in situ”.

9 Conservación del Ornato Público

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán también sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico, y sobre rehabilitación urbana.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

10 Depósitos al Aire Libre

Los vertederos de chatarra, cementerios de vehículos usados, o depósitos al aire libre tienen consideración de uso excepcional en suelo rústico y deberán regularse según determina el RUCyL. La autorización para este uso del suelo se concederá por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Se prohíben las instalaciones de almacenamiento de chatarra en suelo rústico con protección natural en todas sus categorías, así como en zonas visibles desde las carreteras de la Red Regional Básica y las que se localicen en las salidas principales del núcleo de población, con independencia de la titularidad de la carretera afectada por esta prohibición.

11 Accesibilidad en los Edificios

Al objeto de lograr la integración social de los minusválidos, evitando las barreras arquitectónicas, de forma que los edificios resulten accesibles y utilizables por personas con discapacidad motriz, se dará cumplimiento en el diseño de los edificios de nueva planta a lo establecido en el R.D. 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios (BOE de 23 de Mayo de 1.989), la Ley 3/1998, de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 1-07-98) y el D 217/01, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (BOCyL 4-09-01).

12 Protección del medio ambiente y espacios naturales

Se tendrá en cuenta la siguiente legislación enumerada con carácter no exhaustivo:

- . Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- . Orden 23 de diciembre de 1986 (MOPU) Normas complementarias en relación con la autorización de vertederos residuales y R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre que aprueba el reglamento para su desarrollo.
- . Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, por el que se fija la unidad mínima de cultivo en cada término municipal.

. Espacios Naturales

Se aplicará a los territorios de Red Natura 2000 (LICs y ZEPAs) –si bien en la actualidad no se incluye ningún espacio así catalogado en el término-, la siguiente legislación:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres.
- Ley 8/1991 de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León (LEN), las Riberas y Zonas Húmedas Catalogadas, forman parte de la Red de Espacios

. Terrenos de monte:

- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, y su modificación parcial por la Ley 10/2006, de 28 de abril.
- Decreto 485/1962, de 22 de febrero, que aprueba el Reglamento de Montes (RM)
- Decreto 3769/1972 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Incendios Forestales.

ANEXO II. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

ACTA DE IDENTIFICACION DE VIAS PECUARIAS

==I==

Importante referir al Doc Inicio 20925

ASISTENTES

Por Ayuntamiento:
 Alcalde, D. Vidal Duque Sanz
 Concejales: D. Felipe Cuesta M.
 D. Anastasio Martínez
 D. Bienvenido Delgado

POR LA HERMANDAD

Jefe Hermandad: D. Felipe Cuesta
 Vocales: D. Francisco Astigarraga
 D. Anastasio Martínez
 D.

PRACTICOS

D. Julián Pastor Aguilera
 D. Aurelio Bueno Juez

POR IRIDA

D. José Luis Merino Martínez

POR ICONA

D. Manuel Gómez de las Cortinas

SECRETARIO

D. Euzimio Gómez Blanco

En Zazuar, provincia de Burgos a diecisiete de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, se reunieron en el Ayuntamiento, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, los señores que al margen se expresan, a fin de dar cumplimiento a la orden del Jefe de la Sección de Vías Pecuarias del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza, mediante la cual se encomendaba al Perito Agrícola del Estado adscrito a la misma D. Manuel Gómez de las Cortinas la identificación de las vías Pecuarias del término Municipal de Zazuar de la provincia de Burgos, motivada a petición del IRYDA.

Sirven de base a estos trabajos los antecedentes de las vías pecuarias de los términos limítrofes, los planos del Instituto Geográfico las informaciones de los prácticos nombrados por las Autoridades locales y cuantos datos se conservan sobre el terreno.

Tras las trabajos de identificación, habiendo dado cumplimiento a cuanto determinan los preceptos legales para los mismos se ha llegado a la conclusión de que en este término de Zazuar de la provincia de Burgos existene las siguientes vías pecuarias:

1ª.- Cañada Real de las Marinas o del Camino de las Cuestas. Anchura legal de 75 metros, longitud aproximada 5.000 metros,

Su recorrido desde el casco urbano del pueblo de Zazuar cruzando el río Arandilla, por Cañada Vieja, Camino de las Cuestas, Vallejo Oscuro y Senda de San Juan en la divisoria con el término de Vadocones.

Y no habiendo mas asuntos de que tratar se dá por terminado el acto firmando los presentes, en prueba de conformidad de lo que como Secretario de la sesión certifico.

Vidal Duque Sanz
F. Astigarraga
F. C. M.
Aurelio Bueno
B. Delgado
A. Merino
M. Gómez de las Cortinas
Euzimio Gómez Blanco



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Burgos, 10 de octubre de 2011

BU-VP-10.068/11-I

ASUNTO: INFORME RELATIVO A LA ELIMINACIÓN EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DE VÍAS PECUARIAS A LA VÍA PECUARIA DENOMINADA OFICIALMENTE "CAÑADA DEL CAMINO DE LA CUESTA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZAZUAR.

El presente informe emitido por la Unidad de Ordenación y Mejora del Medio Natural Vías Pecuarias de Burgos (en adelante Unidad) se evacúa en base al art. 2 sobre la Naturaleza jurídica de las Vías Pecuarias establecido por la Ley 3/1995, de 3 de marzo, de Vías Pecuarias que establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

ANTECEDENTES

Con fecha de registro de entrada en el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Burgos de 21 de julio de 2011 el Ayuntamiento de Zazuar solicita informe relativo a la eliminación de la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural de Vías pecuarias, tal y como se planteó en la Comisión Territorial de urbanismo de fecha 7 de julio de 2011 dónde se analizó la aprobación definitiva de las citadas Normas.

La eliminación de dicha categoría se basa en los siguientes puntos:

1. No existe "Proyecto de Clasificación" de ningún tipo ni de ningún organismo de vías pecuarias en el término municipal de Zazuar.
2. El proceso de concentración parcelaria no reconoce la existencia de terrenos con uso de vía pecuaria.
3. No existe continuidad en el trazado por el norte, terminando en el casco urbano el trazado de la hipotética vía que se había grafiado en fases anteriores de las Normas, cuestión totalmente absurda ya que precisamente las vías pecuarias deben tener una continuidad en los trazados que permitan el uso al que están destinadas.
4. La asignación en las Normas de dicha protección urbanística impone una absoluta restricción de derechos sobre propiedades que catastral y registralmente se han reconocido como propiedades privadas sin una base real y legal que justifique dicha limitación por lo que podría perjudicar gravemente tanto los intereses municipales como de la Administración que aprueba definitivamente dicha regulación.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

El informe de la Unidad se estructurará siguiendo los puntos expuestos por el Ayuntamiento de Zazuar:

1. No existe "Proyecto de Clasificación" de ningún tipo ni de ningún organismo de vías pecuarias en el término municipal de Zazuar.

La unidad refuta lo siguiente el término municipal de Zazuar carece de Orden administrativa de Clasificación de Vías Pecuarias, pero la disposición adicional primera de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias establece que las vías pecuarias no clasificadas conservan su condición originaria y deberán ser objeto de clasificación con carácter de urgencia.

Los archivos de vías pecuarias de Zazuar de la Unidad cuentan con el Acta de Identificación de Vías Pecuarias realizado en Zazuar el 17 de diciembre de 1974. Este Acta se realizó en el Ayuntamiento de Zazuar bajo la Presidencia del Señor Alcalde D. Vidal Duque Sanz y, los concejales D. Felipe Cuesta, D. Anastasio Martínez y D. Bienvenido Delgado, a fin de dar cumplimiento a la orden del jefe de la Sección de Vías Pecuarias del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza, mediante la cual se encomendaba al Perito Agrícola del Estado adscrito a la misma D. Manuel Gómez de las Cortinas la identificación de las vías pecuarias del término municipal de Zazuar de la provincia de Burgos, motivada a petición del IRYDA.

Sirvieron de base a estos trabajos los antecedentes de las vías pecuarias de los términos limítrofes, los planos del Instituto Geográfico y las informaciones de los prácticos nombrados por las Autoridades locales D. Julián Pastor Aguilera y D. Aurelio Bueno Juez, por la Hermandad D. Felipe Cuesta, D. Francisco Astrigarraga y D. Anastasio Martínez y cuantos datos se conservan sobre el terreno. Por el IRYDA estaba presente D. José Luis Merino Martínez.

Tras los trabajos de identificación, habiendo dado cumplimiento a cuanto determinan los preceptos legales para los mismos se ha llegado a la conclusión de que en este término de Zazuar de la provincia de Burgos existe la siguiente vía pecuaria: "Cañada Real de las Merinas o del Camino de las Cuestas" (en adelante "Cañada del Camino de Las Cuestas" por darse el nombre de Cañada Real de Las Merinas al itinerario principal de la misma que en sentido Este-Oeste comienza en el



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

término municipal de Monterrubio de la Demanda y finaliza en el término de Tórtoles de Esgueva) con una anchura legal de 75 metros, longitud aproximada 6.000 metros.

Su recorrido desde el casco urbano del pueblo de Zazuar cruzando el río Arandilla, por Cañada Vieja, Camino de las Cuestas, Vallejo Oscuro y Senda de San Juan en la divisoria con el término de Vadocondes. Dicha identificación se acompañaba con un plano con la vía pecuaria sobre el término municipal de Zazuar, este plano no es otro que el Plano geométrico realizado por el Instituto Geográfico y Estadístico aprobado el 20 de octubre de 1.909. En dicho Plano figura con trazo discontinuo la vía pecuaria a lo largo del detallado recorrido mencionado en el Acta de identificación.

La Unidad tomando como referencia dicho plano topográfico del año 1.909 y haciendo los ajustes actuales a Catastro ha obtenido el itinerario de la vía pecuaria denominada oficialmente "Cañada del Camino de las Cuestas". Este itinerario de norte a sur se detalla en la tabla adjunta, que tiene los campos de referencia catastral de la parcela, uso y propietario según catastro. La propiedad que catastro en todas las parcelas otorga es al Ayuntamiento de Zazuar, a excepción de la parcela 09501A50709600 que es la carretera a Vadacondes BU-V-9301.

REFERENCIA CATASTRAL	USO CATASTRAL	PROPIETARIO CATASTRAL
09501A50809308	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809305	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809300	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809316	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50805248	Riberas de árboles	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809317	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50709600	Vía de comunicación de uso público	Junta de Castilla y León
09501A50809322	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50709312	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809302	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A00109303	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A60109300	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809304	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar
09501A50809303	Vía de comunicación de uso público	Ayuntamiento de Zazuar



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

2. El proceso de concentración parcelaria no reconoce la existencia de terrenos con uso de vía pecuaria.

La Unidad informa que en el año 1980 se aprobó el Acuerdo Firme de concentración parcelaria sobre 866 hectáreas en el término de Zazuar, es decir se efectuó la concentración parcelaria sobre un 38% de su superficie (superficie total 2.257,9 hectáreas).

La longitud de la vía pecuaria afectada por la concentración parcelaria son 982 metros: correspondientes al plano número 8 de concentración parcelaria que desde el núcleo urbano hacia el sur reconoce un camino al que en la unión con la carretera le nombra erróneamente camino de Torremolinos en el paraje de La Hoya y, no emplea el nombre de la Cañada Vieja del topográfico. Posteriormente la vía pecuaria discurre en prevalencia de dominio público con la carretera autonómica BU-V-9301 trazado que discurre por el plano de concentración número 7. La concentración parcelaria no llegó más al sur no afectando al monte denominado "La Pinoso y La Calabaza" perteneciente a la Comunidad de Bienes Monte de Zazuar, por dicho monte discurre la mitad del recorrido de la vía pecuaria.

En el proyecto de Ordenación de dicho monte MTPR/04/BU/0022 se hace mención a la existencia de una antigua cañada que no se encuentra clasificada.

3. No existe continuidad en el trazado por el norte, terminando en el casco urbano el trazado de la hipotética vía que se había grafiado en fases anteriores de las Normas, cuestión totalmente absurda ya que precisamente las vías pecuarias deben tener una continuidad en los trazados que permitan el uso al que están destinadas.

La unidad de Ordenación y Mejora no considera absurdo que la vía pecuaria denominada oficialmente la "Cañada del Camino de Las Cuestas" tenga su origen en el pueblo y continúe su itinerario por el sur uniéndose a las vías pecuarias del término municipal vecino de Vadocondes. Las infraestructuras antiguas en forma de corrales y los puntos de agua existentes en la ruta atestiguan el uso ganadero que tuvo esta vía: "fuentes de mesabarba", "corral de los caceños", "corral de los cacharrerros". Por ello, desde esta Unidad el uso de la vía pecuaria queda patente.



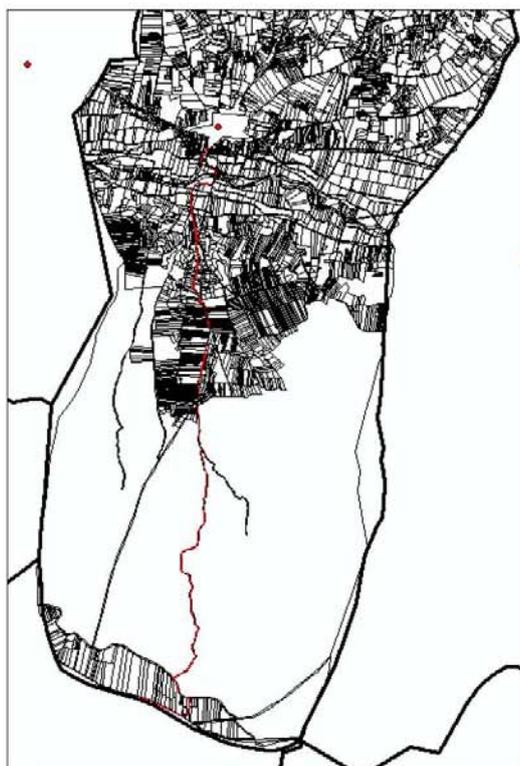
Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

4. La asignación en las Normas de dicha protección urbanística impone una absoluta restricción de derechos sobre propiedades que catastral y registralmente se han reconocido como propiedades privadas sin una base real y legal que justifique dicha limitación por lo que podría perjudicar gravemente tanto los intereses municipales como de la Administración que aprueba definitivamente dicha regulación.

La Unidad de Ordenación y Mejora del Medio Natural Vías Pecuarias de Burgos establece a partir de la documentación que obra en su poder el trazado de la vía pecuaria definido por las parcelas catastrales anteriormente descritas en el punto primero. La longitud de la vía pecuaria denominada oficialmente "Cañada del Camino de las Cuestas" tiene 6.493 metros y una anchura variable desde los 6 metros a los 13 metros en el tramo inicial.

A continuación se adjunta en línea roja el itinerario de la vía pecuaria denominada oficialmente "Cañada del Camino de Las Cuestas" sobre la parcelación del SIGPAC.



C/ Juan de Padilla, s/n. - 09006 BURGOS - Telfs. 947 28 15 03 / 00 - Fax 947 23 79 59 - www.jcyl.es
Página | 5

**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Burgos
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Por tanto, la Unidad informa **NEGATIVAMENTE** sobre la eliminación de la categoría de Suelo Rústico con Protección natural de Vías Pecuarias en las Normas Urbanísticas del Municipio de Zazuar, señalando que dicha categoría se debe asignar a las parcelas catastrales enumeradas en el punto primero del presente informe que forman parte del itinerario de la vía pecuaria denominada "Cañada del Camino de Las Cuestas".

CONFORME,

JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENACIÓN
Y MEJORA DEL MEDIO NATURAL

TÉCNICO DE VÍAS PECUARIAS

Fdo.: Javier María García López

Fdo.: M^a Luisa Salguero Robles