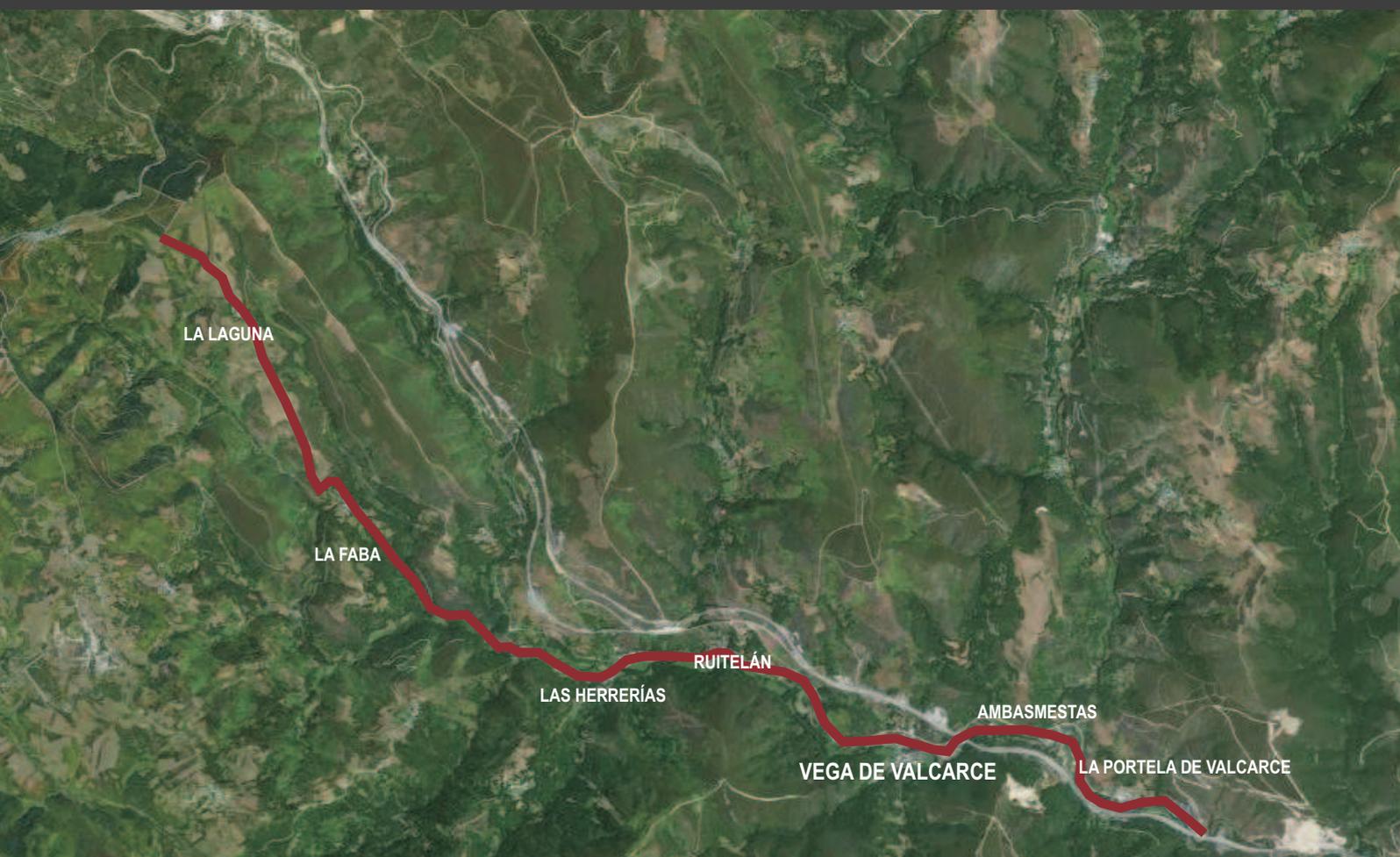




AYUNTAMIENTO DE VEGA DE VALCARCE

**TOMO II**

**NORMATIVA  
FICHEROS NORMATIVOS**



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO  
DEL MUNICIPIO DE VEGA DE VALCARCE (LEÓN)**

FEBRERO 2016

# **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO DEL MUNICIPIO DE VEGA DE VALCARCE. (LEÓN)**

**TÉRMINO MUNICIPAL: VEGA DE VALCARCE (LEÓN)**

## **NORMATIVA**

**AYUNTAMIENTO DE VEGA DE VALCARCE**

Equipo redactor:

Directores:

**RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.**

**Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista**

**Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto**

Colaboradores:

Beatriz Fernández Arias, arquitecta

Vega de Valcarce, febrero de 2016



<b>ÍNDICE</b>	
<b>VOLUMEN 1</b>	
<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>11</b>
<b>1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>11</b>
1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO .....	11
<b>1.2 VIGENCIA.....</b>	<b>12</b>
<b>1.3 EFECTOS .....</b>	<b>12</b>
1.3.1 EJECUTIVIDAD .....	13
1.3.2 VINCULACIÓN.....	13
1.3.3 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.....	13
<b>1.4 RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.....</b>	<b>13</b>
1.4.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	13
1.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	15
<b>1.5 MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.....</b>	<b>15</b>
1.5.1 MODIFICACIÓN .....	15
1.5.2 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	15
<b>1.6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA .....</b>	<b>15</b>
<b>1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL .....</b>	<b>16</b>
<b>1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>1.9 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (ART. 156 DE LA LUCYL).....</b>	<b>17</b>
<b>1.10 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES .....</b>	<b>19</b>
1.10.2 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	19
1.10.3 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DISCONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	20
<b>2. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.....</b>	<b>29</b>

2.1.1	COMPETENCIAS.....	29
2.1.2	PLANEAMIENTO GENERAL .....	29
2.1.3	INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	29
2.1.4	OBTENCIÓN DE SISTEMAS.....	29
2.1.5	SISTEMAS SINGULARES DE COMPENSACIÓN.....	30
<b>2.2</b>	<b>INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>30</b>
2.2.1	CLASIFICACIÓN.....	30
2.2.2	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	30
2.2.3	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS .....	31
2.2.4	CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS .....	31
2.2.5	CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	31
<b>2.3</b>	<b>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....</b>	<b>34</b>
2.3.1	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	34
2.3.2	DOCUMENTACIÓN .....	34
<b>3.</b>	<b>NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. ....</b>	<b>37</b>
3.1	REGIMEN GENERAL .....	37
3.1.1	INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO .....	37
3.2	REGIMEN ESPECÍFICO .....	37
3.3	AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN.....	37
3.3.1	DOCUMENTACIÓN .....	37
3.3.2	CONDICIONES PARTICULARES.....	38
<b>4.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>39</b>
4.1	REGULACIÓN DE USOS. ....	39
4.1.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.....	39
4.2	CONDICIONES ADICIONALES DEL USO VIVIENDA.....	39
4.2.1	PIEZA HABITABLE.....	39
4.2.2	CONDICIÓN DE EXTERIORIDAD.....	39
4.2.3	CONDICIÓN DE ILUMINACIÓN NATURAL.....	40
4.2.4	OTRAS CONDICIONES.....	40
<b>5.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>42</b>
5.1.1	OBJETO Y CONTENIDO .....	42
5.1.2	CONDICIONES GENERALES .....	42
5.1.3	CONDICIONES PARTICULARES.....	43
<b>6.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>44</b>
6.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	44
6.2	CONDICIONES GENERALES .....	44

<b>6.3</b>	<b>URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA.....</b>	<b>44</b>
6.3.1	CLASIFICACIÓN.....	44
6.3.2	CONDICIONES DE DISEÑO.....	45
6.3.3	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA.....	49
<b>6.4</b>	<b>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....</b>	<b>51</b>
<b>6.5</b>	<b>CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN DEL CAMINO.....</b>	<b>52</b>
6.5.1	UBICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN.....	52
6.5.2	CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN.....	53
6.5.3	PROHIBICIÓN DE OTRA SEÑALIZACIÓN O PUBLICIDAD.....	53
<b>7.</b>	<b>NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .....</b>	<b>54</b>
<b>7.1</b>	<b>ALCANCE Y CONTENIDO.....</b>	<b>54</b>
<b>7.2</b>	<b>PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO .....</b>	<b>54</b>
7.2.1	ACTUACIONES PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO.....	54
7.2.2	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	55
7.2.3	CIERRES DE PARCELA Y SOLARES, CERCAS Y VALLADOS.....	55
7.2.4	ANUNCIOS.....	55
7.2.5	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.....	56
7.2.6	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.....	56
7.2.7	SERVIDUMBRES URBANAS.....	56
7.2.8	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.....	56
7.2.9	VEGETACIÓN.....	56
<b>7.3</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.....</b>	<b>57</b>
7.3.1	RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN .....	57
7.3.2	REGÍMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN .....	57
7.3.3	RELACIÓN UNITARIA DE ELEMENTOS CATALOGADOS .....	59
<b>7.4</b>	<b>PROTECCIÓN DE AGUAS .....</b>	<b>62</b>
7.4.1	PROTECCIÓN DE CAUCES.....	62
7.4.2	PROTECCIÓN GENERAL.....	62
7.4.3	PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.....	63
<b>7.5</b>	<b>PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS .....</b>	<b>64</b>
7.5.1	PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.....	64
7.5.2	PROTECCIÓN DEL RESTO DE LA RED DE CARRETERAS.....	67
<b>7.6</b>	<b>PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS.....</b>	<b>69</b>
<b>7.7</b>	<b>PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....</b>	<b>70</b>
<b>7.8</b>	<b>PROTECCIÓN DE GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.....</b>	<b>73</b>

7.9	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.....	73
<b>8.</b>	<b>CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA .....</b>	<b>75</b>
8.1	DETERMINACIONES GENERALES .....	75
<b>9.</b>	<b>CONDICIONES DE PARCELAS SINGULARES.....</b>	<b>77</b>
9.1	OBJETO.....	77
9.2	DETERMINACIONES.....	77
<b>10.</b>	<b>ACTUACIONES PROPUESTAS .....</b>	<b>79</b>
10.1	OBJETO.....	79
10.2	DETERMINACIONES.....	79
<b>11.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO. ....</b>	<b>81</b>
11.1	OBJETO Y CONTENIDO .....	81
11.2	DETERMINACIONES.....	81

<b>ABREVIATURAS.</b>
----------------------

AA	Actuación Aislada
AM	Aprovechamiento Medio Máximo
AP	Aprovechamiento Patrimonializable
AR	Aprovechamiento Real
BOCyL	Boletín Oficial de Castilla y León
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
DA	Disposición Adicional
DU	Dotación Urbanística
ED	Estudio de Detalle
EIA	Estudio de Impacto Ambiental
EL	Espacio Libre
EQ	Equipamiento
IT	Infraestructura Territorial
JCyL	Junta de Castilla y León
LS	Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)
LUCyL	Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León actualizada según la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (Ley 4/2008, de 15 de septiembre)
LPCCyL	Ley 12/2002, 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
M-nº	Modificación número
NNUU	Normas Urbanísticas Municipales
NSPMAP	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial
PE	Plan Especial
PECH	Plan Especial del Casco Histórico
PEP	Plan Especial de Protección
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana
PP	Plan Parcial
RPCCyL	Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)
RUCyL	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) según su texto modificado aprobado por el Consejo de Gobierno de la JCyL el 9/07/09
SG	Sistema General
SL	Sistema Local
SU	Suelo Urbano
SU-C	Suelo Urbano Consolidado
SU-NC	Suelo Urbano No Consolidado
SUR	Suelo Urbanizable
SR	Suelo Rústico
SR-C	Suelo Rústico Común
SR-EU	Suelo Rústico de Entorno Urbano
SR-AT	Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
SR-AI	Suelo Rústico de Asentamiento Irregular
SR-PA	Suelo Rústico de Protección Agropecuaria
SR-PI	Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras
SR-PC	Suelo Rústico de Protección Cultural
SR-PN	Suelo Rústico de Protección Natural
SR-PE	Suelo Rústico de Protección Especial
SR-AE	Suelo Rústico de Actividades Extractivas
UA	Unidad de Actuación



## 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Camino de Santiago del municipio de Vega de Valcarce, provincia de León, contratado por el propio Ayuntamiento de Vega de Valcarce.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), y los recogidos en el artículo 148 y el 169 del RUCyL complementándose con el resto de documentación que integra el PEPCH.

El trabajo ha sido realizado por la sociedad Rodríguez Valbuena Arquitectos S.L.P, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

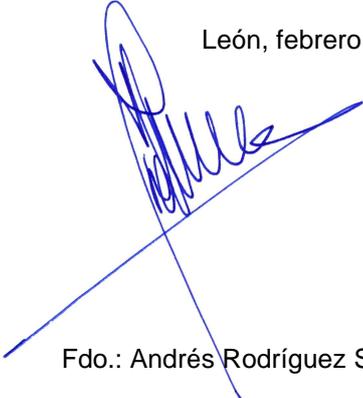
Directores:

Andrés Rodríguez Sabadell,      Arquitecto  
Susana Valbuena Rodríguez,      Arquitecta

Colaboradores:

Beatriz Fernández Arias,      arquitecta

León, febrero de 2016



Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.

Arquitecto.



# 1. DISPOSICIONES GENERALES

## 1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

### 1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO

#### 1.1.1.1 OBJETO

El presente documento se redacta con el objetivo fundamental de establecer las determinaciones para garantizar la conservación, protección, recuperación y revitalización de la zona declarada Conjunto Histórico del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Vega de Valcarce y de su entorno.

Este Plan Especial de Protección (PEPCH) es un Instrumento de Planeamiento de Desarrollo vinculado al Camino de Santiago y adecuado para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Este PEPCH tiene como objetivo.

- Dar cumplimiento al mandato legal establecido en el artículo 43 de la LPCCyL que establece la obligación para el Ayuntamiento en cuyo término municipal radique de redactar un plan especial de protección del área afectada u otro instrumento de los previstos en la legislación urbanística o de ordenación del territorio que cumpla en todo caso los objetivos establecidos en el LPCCyL.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural y en materia urbanística de la que se desarrollan a continuación las más significativas, sin perjuicio de las modificaciones, actualizaciones y nueva normativa que pueda resultar de aplicación:

Legislación de patrimonio:

- Ley 16/85 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.

Legislación urbanística:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Al no disponer de Normas Urbanísticas Municipales específicas, resulta de aplicación el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León (NSPMAP), tal y como señala la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL). Estas normas provinciales han sido modificadas en dos ocasiones.
- Igualmente, por ser un municipio sin planeamiento, resulta de aplicación el Capítulo V del Título I (arts. 30-32) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL). También resulta de aplicación el Capítulo V del Título I (arts. 66-74) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) complementario del anterior.

#### 1.1.1.2 ÁMBITO TERRITORIAL

El presente instrumento urbanístico toma como ámbito inicial el entorno de protección del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Trabadelo aprobado por Decreto 324/1999 de 23 de diciembre, con los límites y alcance señalados en el presente documento.

En primer lugar se ha establecido una delimitación de “parcelas incluidas” que pretende recoger aquellas parcelas que presumiblemente tienen la condición de suelo urbano consolidado y que conformarían los núcleos de población del término municipal por los que pasa el Camino de Santiago. Las parcelas incluidas se han delimitado teniendo en consideración la clasificación de suelo según catastro y aquellas otras parcelas que aparentemente reunirían la condición de suelo urbano.

De esta forma se producen dos diferentes situaciones previstas en el presente PEPCH con distintas regulaciones urbanísticas:

- a) Por un lado las parcelas incluidas dentro del ámbito urbano delimitadas mediante una línea diferenciadora que las abarca.
- b) En segundo lugar la parcelas no incluidas dentro del ámbito urbano, pero afectadas total o parcialmente por el ámbito de protección aprobado por Decreto 324/1999 de 23 de diciembre que se regulan por la categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural.

## 1.2 VIGENCIA

---

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

## 1.3 EFECTOS

---

Este instrumento urbanístico, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, produce los siguientes efectos:

### **1.3.1 EJECUTIVIDAD**

El presente instrumento urbanístico es inmediatamente ejecutivo y entra plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

### **1.3.2 VINCULACIÓN.**

El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

### **1.3.3 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.**

La aprobación del presente instrumento urbanístico, implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en el mismo y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

## **1.4 RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.**

---

### **1.4.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

El Plan Especial no establece nuevas determinaciones de ordenación general, únicamente y con el objeto de proteger el patrimonio cultural, mejora la identificación y aporta un mayor grado de detalle de las siguientes :

- Concreta la delimitación del ámbito del PEPCH del Camino de Santiago a su paso por Vega de Valcarce sobre la delimitación establecida por el Decreto 324/99.
- Identifica los elementos catalogados incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico del Camino de Santiago y remite a la normativa del catálogo para que los concrete y complete, así como para que establezca los criterios, normas y otras previsiones que procedan para establecer una catalogación de elementos tal y como señala el artículo 121 del RUCyL y según se indica en el apartado 7.3.3 de esta normativa.
- Detalla las determinaciones de ordenación general en suelo rústico para la categoría de suelo rústico con protección cultural señaladas en el artículo 124 del RUCyL y según se indica en el apartado 11.2 de esta normativa.

El PEPCH no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general en vigor.

El presente PEPCH es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatible con el planeamiento sectorial que le afecte y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes.

El presente PEPCH no clasifica suelo, por lo que no determina el carácter urbano o rústico de los terrenos, pero establece una propuesta del mismo. La delimitación de las parcelas incluidas en el ámbito del plan especial de los núcleos de población tiene un carácter orientativo y está supeditado al planeamiento general de aplicación.

En este sentido es necesario aclarar que las alineaciones señaladas en los planos se han realizado en base a la disposición de infraestructuras pero no confieren a los terrenos limítrofes, en ningún caso, la cualidad de suelo urbano. La clasificación del suelo corresponderá al planeamiento general vigente.

En el caso de suelo urbano deberá distinguirse entre las condiciones señaladas para disponer de la condición de solar reguladas por el artículo 68 del RUCyL y por las Normas del Suelo Urbano Estricto el apartado 3.3.2 y ss. de las NSPMAP.

Las condiciones para alcanzar la condición de solar serían las siguientes:

- Aquellas parcelas de suelo urbano legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso conforme a las normas establecidas y que cuenten con las siguientes condiciones:
- Acceso por vía de uso y dominio público integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles.
- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal con una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.
- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, capaz de evacuar al menos los caudales anteriores.
- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con una dotación mínima de 3 kilovatios por vivienda ó 50 vatios por metro cuadrado para otros usos.

El resto del suelo afectado por el Decreto 324/1999 de 23 de diciembre tendrá la consideración de Suelo Rústico de Protección Cultural.

De esta manera se producen las siguientes situaciones:

- Parcelas incluidas dentro del ámbito urbano delimitado por el PEPCH y que cumplan la condición de solar que se regirán por la ordenanza de aplicación señalada en este documento.
- Parcelas incluidas dentro del ámbito urbano delimitado por el PEPCH y que no cumplan con la condición de solar que se regirán por normativa específica del Suelo Rústico de Protección Cultural.
- Parcelas excluidas del ámbito urbano delimitado por el PEPCH y que cumplan la condición de solar que se regirán por la ordenanza 2 del Suelo Urbano Consolidado del presente documento.

Parcelas excluidas del ámbito urbano delimitado por el PEPCH y que no cumplan con la condición de solar que se regirán por normativa específica del Suelo Rústico de Protección Cultural.

## **1.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Dado el carácter de instrumento de planeamiento de desarrollo todas las determinaciones contenidas en este PEPCH tienen la consideración de determinaciones de ordenación detallada, pudiendo modificar aquellas otras igualmente de ordenación detallada contenidas en el planeamiento general.

## **1.5 MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN**

---

### **1.5.1 MODIFICACIÓN**

Tendrá la consideración de modificación del presente instrumento urbanístico cualquier cambio que se introduzca en el mismo con las peculiaridades señaladas a continuación.

El régimen de las modificaciones está señalado en los artículos 169 y ss. del RUCyL.

No tendrán, en principio, la consideración de modificaciones:

1. Las correcciones de errores reguladas en el artículo 177 del RUCyL.
2. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera.
3. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales.

### **1.5.2 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

En casos excepcionales, el Consejero de Fomento puede suspender de forma total o parcial la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para garantizar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o para defender otros intereses de ámbito supramunicipal según el procedimiento y con los efectos señalados en el artículo 179 del RUCyL.

## **1.6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

---

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente por el presente instrumento urbanístico será de aplicación la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que se aprueben o las complementen. En particular resultará de aplicación subsidiaria el planeamiento general actualmente vigente.

## 1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL

---

El presente instrumento urbanístico consta de los siguientes documentos, según lo señalado en el artículo 94 del RPPCCyL:

### DOCUMENTACIÓN NORMATIVA:

1. TOMO I:
  - MEMORIA INFORMATIVA, JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE
  - ANEXO I: ESTUDIO ECONÓMICO
2. TOMO II:
  - NORMATIVA
  - FICHEROS NORMATIVOS
3. TOMO III:
  - CATÁLOGO
  - FICHAS CATÁLOGO
4. ANEXO: ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
2. PLANOS DE ORDENACIÓN

## 1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

---

Las competencias sobre la interpretación del contenido corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Diputación y la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos correspondientes.

Las determinaciones, se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones entre la legislación básica urbanística o sectorial y el presente documento se atenderá al principio de jerarquía normativa, entendiendo que este documento es un instrumento complementario de aquellas.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
4. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate. Teniendo en cuenta el alcance del PEPCH podrá ajustarse la alineación propuesta en los planos de forma justificada en base a la realidad física de los terrenos.
5. La delimitación de los ámbitos estará limitada por la precisión de la escala cartográfica utilizada, pudiéndose adaptar a la realidad física de los terrenos, que no afecten a los criterios de delimitación seguidos, y que las variaciones de la superficie no sean superiores al 10% en los ámbitos de planeamiento y al 5% en los de gestión.
6. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## **1.9 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (art. 156 de la LUCyL).**

---

El presente PEPCH tiene la consideración de planeamiento habilitante a los efectos de delimitar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Se delimita una actuación de Regeneración Urbana coincidente con el conjunto de parcelas incluidas directamente con frente al Camino de Santiago, según la definición ofrecida en el apartado 1.1.1.2 de la presente normativa, dentro de la cual se podrán delimitar distintas actuaciones de rehabilitación específicas. Esta delimitación se hace extensiva a todos los elementos catalogados en el presente PEPCH aunque se encuentren fuera del ámbito de parcelas afectadas directamente.

En este sentido:

Se dará prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, y dentro de las primeras aquellas que permitan el mantenimiento de la población residente.

Se abordarán los siguientes objetivos:

1. La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos, así como de los elementos que representen la identidad local dentro del conjunto del Camino de Santiago.
2. La recuperación e integración de los bordes urbanos con el medio natural en relación con el Camino de Santiago.

Estos objetivos podrán complementarse con otros como los siguientes:

1. La mejora de la eficiencia energética de los edificios y en especial de las viviendas, en particular en lo relativo a su aislamiento térmico.
2. La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los espacios públicos, edificios y viviendas a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
3. La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.
4. El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
5. La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Las determinaciones de gestión de la actuación de regeneración urbana prevista deberán establecerse en un instrumento de gestión específico, que será:

1. Para las actuaciones de rehabilitación, un proyecto de rehabilitación, cuyo ámbito será una parcela existente o una agrupación de parcelas denominada unidad de rehabilitación.
2. Para las actuaciones de regeneración urbana, un proyecto de regeneración, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de regeneración en las que se divida la actuación.
3. Para las actuaciones de renovación urbana, un proyecto de renovación, cuyo ámbito será una o varias de las unidades de renovación en las que se divida la actuación.

Estos proyectos de gestión incluirán en su memoria los siguientes apartados de los enumerados a continuación que no estén suficientemente detallados en el presente instrumento o que requieran concretarse para la unidad o unidades concretas de gestión:

1. La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.
2. La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

3. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
4. La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.
5. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.
6. La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.
7. Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.
8. El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
9. El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.

## **1.10 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

---

Los usos, construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este documento, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

1. Conformes con la ordenación prevista en el planeamiento.
2. Disconformes con la ordenación prevista en el planeamiento.
  - a. Declarados expresamente fuera de ordenación.
  - b. Disconformes con el planeamiento urbanístico.

### **1.10.2 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO.**

Se trata de usos, edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada clase y categoría de suelo donde estén ubicados.

En estos supuestos será posible cualquier actuación que se adecue a dicha ordenación.

### 1.10.3 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DISCONFORMES AL PLANEAMIENTO.

#### 1.10.3.1 DECLARADOS EXPRESAMENTE FUERA DE ORDENACIÓN.

Conforme al artículo 185 del RUCyL, el presente artículo detalla los usos, construcciones e instalaciones, anteriores a la aprobación definitiva del presente instrumento, que en cada clase de suelo, son expresamente declarados fuera de ordenación.

ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
LA PORTELA DE VALCARCE	06532	14	Tipología Altura
AMBASMESTAS	99601	07	Tipología
AMBASMESTAS	98594	16	Planta bajo cubierta
VEGA DE VALCARCE	83598	14	Vuelo Terraza
VEGA DE VALCARCE	83598	13	Vuelo Terraza
VEGA DE VALCARCE	86587	17	Altura Tipología
RUITELÁN	67672	24	Fuera de alineación
LAS HERRERÍAS	56649	13	Fuera de alineación
LAS HERRERÍAS	53646	49	Fuera de alineación
LAS HERRERÍAS	53646	37	Fuera de alineación
LAS HERRERÍAS	53646	28	Fuera de alineación
LAS HERRERÍAS	53646	11-12	Tipología
LAS HERRERÍAS	53646	47	Fuera de alineación
LA FABA	24201A03200289		Tipología

Aquellos usos, construcciones e instalaciones que cumplan con los requisitos señalados anteriormente estarán sujetos a las determinaciones del citado artículo.

#### 1.10.3.2 DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 1 del artículo 186 del RUCyL, se entenderán por disconformes con el planeamiento urbanístico aquellos usos, construcciones e instalaciones, anteriores a la aprobación definitiva del presente instrumento, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

También se admitirán segregaciones de parcelas con edificaciones anteriores a la aprobación del presente PEPCH que aun considerándose disconformes con el planeamiento, cumplan las condiciones de parcela para nuevas segregaciones de la ordenanza correspondiente y justifiquen la viabilidad constructiva de dividir las edificaciones.

### 1.10.3.3 ELEMENTOS SEÑALADOS COMO DISONANTES.

Se entenderán como disonantes aquellos usos, construcciones e instalaciones, que resultan disonantes con la imagen urbana tradicional y que se han incluido en el listado detallado a continuación como determinación de ordenación detallada.

Se han identificado una serie de usos, construcciones e instalaciones que resultan disonantes con los criterios tipológicos, morfológicos, volumétricos o estéticos de la normativa del PEPCH.

Estas edificaciones deberán adecuarse a las condiciones de la normativa cuando lleven a cabo intervenciones que afecten directamente a aquella característica que se señala como disonante.

El Ayuntamiento, en cualquier caso, podrá establecer las órdenes de ejecución que considere oportunas en orden a eliminar las características disonantes señaladas para cada elemento.

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
D-01	LA PORTELA DE VALCARCE	06532	01	Ladrillo "cara vista" en fachada Carpinterías de aluminio en color no apropiado Señalización
D-02	LA PORTELA DE VALCARCE	06532	02	Carpinterías de aluminio en color no apropiado Rejería aluminio en color no apropiado Revestimiento en planta baja con material cerámico "acabado vidriado"
D-03	LA PORTELA DE VALCARCE	06532	04	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado Rejería en ventanas con diseño no apropiado Puerta metálica en color y diseño no apropiado Color del revoco no apropiado
D-04	LA PORTELA DE VALCARCE	06532	13	Revestimiento del bajo cubierta con acabado y tono no apropiado Rejería en color no apropiado Zócalo con acabado en hormigón visto, sin pintar
D-05	LA PORTELA DE VALCARCE	06533	18	Recercos de huecos en piedra con aparejo "poligonal" no apropiado Rejería historiada con diseño no apropiado
D-06	LA PORTELA DE VALCARCE	06533	14	Enfoscado de cemento sin pintar en planta baja
D-07	LA PORTELA DE VALCARCE	06533	11	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado
D-08	LA PORTELA DE VALCARCE	06533	04	Revestimiento del bajo cubierta con chapa ondulada, no apropiado Aplacado piedra en planta baja y recerco huecos con aparejo "poligonal" no apropiado. Color del revoco en planta primera no apropiado Rejería aluminio en color no apropiado
D-09	LA PORTELA DE VALCARCE	06532	20	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado Recerco huecos pintados sobre la fachada con diseño geométrico no apropiado, preferible líneas sencillas. Color revoco de fachada no apropiado
D-10	AMBASMESTAS	99594	10	Color revoco de fachada no apropiado Rejería en balcones con diseño y color no apropiado
D-11	AMBASMESTAS	99594	08	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" no apropiado Puerta de aluminio en color no apropiado Bancada de hormigón adosada a la fachada, elemento no apropiado
D-12	AMBASMESTAS	98594	20	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" no apropiado Rejería metálica en corredor, material no apropiado, preferible madera Persianas enrollables exteriores color blanco, no

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
				apropiado Antena en fachada
D-13	AMBASMESTAS	99594	02	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado Puerta acceso y rejería protección en color no apropiado Portón garaje en color no apropiado
D-14	AMBASMESTAS	99594	01	Color revoco de fachada no apropiado Rejería metálica en balcones, diseño y color no apropiados Carpinterías y persianas en color no apropiado
D-15	AMBASMESTAS	98594	17	Ladrillo "cara vista" en fachada, preferible piedra o revoco Rejería metálica en corredor y ventanas, diseño y color no apropiados, preferible diseño tradicional con madera
D-16	AMBASMESTAS	98594	10	Aplacado piedra en planta baja y frente de la buhardilla en bajo cubierta con aparejo "poligonal" no apropiado. Recerco del hueco central y remate esquinas en planta primera con aplacado de piedra en despiece y disposición no apropiados, preferible líneas sencillas. Revocos pétreos en planta primera, color y despiece no apropiados
D-17	AMBASMESTAS	98599	04	Color y despiece del revoco de fachada no apropiado. Enfoscado de cemento sin pintar en zócalo. Rejería metálica en ventanas y barandilla escalera, color y diseño no apropiados
D-18	AMBASMESTAS	98599	03	Cuerpos añadidos a la fachada con sus correspondientes acabados, carpinterías y rejerías, no apropiados
D-19	AMBASMESTAS	98599	01	Tambor persiana exterior, no apropiado, preferible interior Puerta de acceso pintada en color no apropiado
D-20	VEGA DE VALCARCE	86587	62	Contraventanas con apertura hacia el exterior Los propios elementos de buhardilla en bajo-cubierta Rejería historiada de la barandilla de la escalera
D-21	VEGA DE VALCARCE	86587	60	Tambor persiana exterior, no apropiado, preferible en interior con persiana integrada en carpintería Antena en fachada
D-22	VEGA DE VALCARCE	86587	61	Pilares neoclásicos en el porche delantero, diseño no apropiado
D-23	VEGA DE VALCARCE	24201A09200050		Fachada de bloque de termoarcilla sin rematar ni enfoscar Canalones y bajante de PVC en color no apropiado
D-24	VEGA DE VALCARCE	86587	56	Puerta de acceso principal de aluminio en color no apropiado Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-25	VEGA DE VALCARCE	86587	54	Muros contención de hormigón y enfoscados de cemento sin pintar Fachada de bloque de hormigón y enfoscados de cemento sin pintar Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-26	VEGA DE VALCARCE	86587	54	Zócalo y muro de cierre de parcela enfoscado de cemento sin pintar
D-27	VEGA DE VALCARCE	86587	55	Color del revoco fachada no apropiado
D-28	VEGA DE VALCARCE	86587	53	Color del revoco fachada no apropiado Cubierta de chapa no apropiado, preferible losa de pizarra Cerramiento de parcela no apropiado
D-29	VEGA DE VALCARCE	86587	47	Fachada de bloque de hormigón visto sin enfoscar ni pintar Cubierta de chapa de fibrocemento no apropiado, preferible losa pizarra Portón acceso de chapa en color no apropiado
D-30	VEGA DE VALCARCE	86587	46	Fachada de bloque de hormigón visto sin enfoscar ni pintar Cubierta de chapa de fibrocemento no apropiado, preferible losa pizarra Portón acceso de chapa en color no apropiado
D-31	VEGA DE VALCARCE	86587	45	Color revoco de fachada no apropiado Recercos ventanas con diseño no apropiado, preferible líneas rectas
D-32	VEGA DE VALCARCE	86587	42	Carpintería de aluminio en color no apropiado

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
				Portón de chapa en color no apropiado Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-33	VEGA DE VALCARCE	86587	39	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado Rejería metálica con diseño no apropiado Persiana enrollable exterior, no apropiado, preferible en interior con persiana integrada en carpintería
D-34	VEGA DE VALCARCE	86587	38	Zócalo con material cerámico con brillo, no apropiado
D-35	VEGA DE VALCARCE	86587	31	Rejería historiada no apropiada Medianera y bajos de forjado sin revestir
D-36	VEGA DE VALCARCE	86587	30	Revestimiento de PB con diseño y color no apropiado, preferible piedra o revoco Cubierta de terraza en PVC color verde, no apropiado Puerta aluminio en color no apropiado Portón en garaje de chapa en color no apropiado
D-37	VEGA DE VALCARCE	86587	24	Portones de chapa en color no apropiado Canalones y bajates de PVC en color no apropiado
D-38	VEGA DE VALCARCE	86587	29	Portón de chapa en color no apropiado Cubierta de chapa no apropiado, preferible losa de pizarra
D-39	VEGA DE VALCARCE	86587	28	Portón de chapa en color no apropiado Cubierta de chapa no apropiado, preferible losa de pizarra
D-40	VEGA DE VALCARCE	86587	27	Portón de chapa en color no apropiado Cubierta de chapa no apropiado, preferible losa de pizarra
D-41	VEGA DE VALCARCE	86587	26	Terraza en cubierta, no apropiado, preferible cubierta tradicional o cambiar diseño de rejería.
D-42	VEGA DE VALCARCE	86587	21	Revestimiento de fachada con material y colores no apropiados Cubierta de chapa no apropiado, preferible losa de pizarra
D-43	VEGA DE VALCARCE	86587	16	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" no apropiado Cerramiento de parcela (muro y rejería) con diseño no apropiado Cobertizo adosado con cubierta de chapa no apropiada, preferible pizarra
D-44	VEGA DE VALCARCE	86587	14	Revestimiento PB en material y color no apropiado Carpintería de aluminio en color no apropiado Escalera de acceso de terraza
D-45	VEGA DE VALCARCE	86587	13	Zócalo con material cerámico con brillo, no apropiado Rejería balcones, diseño no apropiado Puerta aluminio en color no apropiado Cerramiento parcela de bloque hormigón visto sin enfoscar ni pintar
D-46	VEGA DE VALCARCE	86587	09	Escalera exterior de fábrica sin revestir ni pintar Puerta de aluminio en color no apropiado Antena en fachada Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado
D-47	VEGA DE VALCARCE	86587	08	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" no apropiado
D-48	VEGA DE VALCARCE	86587	07	Acabados fachada en PB y altas, diseño y color no apropiados Rejería historiada, diseño no apropiado Tambores de persiana al exterior, preferible integrar al interior Antena en fachada
D-49	VEGA DE VALCARCE	86587	06	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" y ladrillo en plantas altas, no apropiados Color carpintería no apropiado Tamaño excesivo del huecos de ventanas
D-50	VEGA DE VALCARCE	86587	05	Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto sin pintar
D-51	VEGA DE VALCARCE	83598	33	Cubierta de chapa, no apropiado, preferible pizarra Rejería en ventanas diseño no apropiado Cerramiento de parcela enfoscado sin pintar
D-52	VEGA DE VALCARCE	83598	31	Diseño y color del revestimiento en planta baja, no apropiado

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
				Carpinterías de aluminio en su color, no apropiado
D-53	VEGA DE VALCARCE	83598	32	Acabados de fachada, no apropiado
D-54	VEGA DE VALCARCE	83598	17	Cubierta de chapa de la escalera exterior, preferible pizarra Escalera exterior de terrazo, material y color no apropiado Tratamiento de esquinas y recercos de huecos, diseño no apropiado
D-55	VEGA DE VALCARCE	83598	17	Tratamiento de esquinas y recercos de huecos, diseño no apropiado
D-56	VEGA DE VALCARCE	83598	18	Color fachada no apropiado Carpintería en aluminio en PB color no apropiado Publicidad en plantas altas, eliminar
D-57	VEGA DE VALCARCE	83598	37	Revestimiento fachada, diseño y color no apropiado Cubierta de chapa en el cuerpo que está detrás de la Iglesia, no apropiado, preferible pizarra
D-58	VEGA DE VALCARCE	83598	12	Cerramiento de los vuelos, no apropiado Terraza superior completa, no apropiado, preferible cubierta tradicional
D-59	VEGA DE VALCARCE	83598	09	Color fachada no apropiado Recercos historiados en planta primera, diseño no apropiado
D-60	VEGA DE VALCARCE	83598	42	Color fachada no apropiado Recercos historiados en planta primera, diseño no apropiado Rejería historiada, diseño no apropiado
D-61	VEGA DE VALCARCE	83598	06	Color fachada Recercos historiados en planta primera, diseño no apropiado Cubierta terraza de PVC, no apropiado
D-62	VEGA DE VALCARCE	83598	04	Cubierta de escalera exterior en PVC color verde, no apropiado
D-63	VEGA DE VALCARCE	83598	01	Revestimientos de fachada cerámicos, material y color no apropiado Cerramientos de tendederos metálicos Ventanas semi-circulares, diseño no apropiado Portales con carpintería de aluminio en color no apropiado Barandillas de acero en diseño y color no apropiado
D-64	RUITELÁN	67672	43	Metacrilato y estructura de protección de escalera, material no apropiado Tambores exteriores de persiana, preferible interior e integrado en carpintería Revestimiento chimenea exterior, material y color no apropiado
D-65	RUITELÁN	67672	31	Material en acabado de fachadas, no apropiado Portón de acceso, color no apropiado Rejería, diseño y color no apropiado Cierre de parcela de bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-66	RUITELÁN	67672	30	Cierre de parcelaa con el espacio público: aparejo poligonal de piedra, no apropiado Portón acceso garaje, color no apropiado
D-67	RUITELÁN	67663	07	Zócalo y escalera exterior de acero inoxidable, material y color no apropiado Chimenea exterior de acero inoxidable, material y color no apropiado Alero hormigón visto, sin pintar Alerillo de metacrilato, material no apropiado
D-68	RUITELÁN	67672	20	Ventanas de aluminio en color no apropiado Rejerías, diseño y color no apropiado Alfeizar de ventanas, material no apropiado
D-69	RUITELÁN	67663	08	Portón de acero color no apropiado
D-70	RUITELÁN	67663	09	Cuerpo delantero, no apropiado
D-71	RUITELÁN	67672	19	Color revoco fachada no apropiado
D-72	RUITELÁN	67672	18	Rejerías, diseño y color no apropiado Puerta de acceso, color no apropiado
D-73	RUITELÁN	24201A07700225		Escalera exterior de acceso, material y color no apropiado Rejería, diseño y color no apropiado

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
D-74	RUITELÁN	67672	12	Cerramiento corredor, diseño no apropiado Antena en fachada
D-75	RUITELÁN	67672	11	Portón de garaje, color no apropiado Antena en fachada
D-76	RUITELÁN	67672	10	Aplacado piedra en planta baja con aparejo "poligonal" no apropiado Portones de acceso de acero, material y color no apropiado Chimenea de ladrillo, material no apropiado Color y diseño rejerías no apropiado Antena fachada Pavimentación acceso, material y diseño no apropiado
D-77	RUITELÁN	67672	09	Tambor persianas exterior no apropiado, preferible al interior Puerta de entrada color no apropiado
D-78	RUITELÁN	67672	08	Cubierta de chapa no apropiado, preferible pizarra Revestimiento fachada material y color no apropiado
D-79	RUITELÁN	67672	46	Cerramiento de parcela: aparejo opaco no apropiado Recercos huecos en planta baja con enfoscado sin pintar
D-80	RUITELÁN	67672	06	Color de llagueado de muros, no apropiado Color de cercos de ventana, no apropiado
D-81	RUITELÁN	67663	17	Puerta de acceso color no apropiado Contraventanas hacia el exterior
D-82	RUITELÁN	67663	20	Cerramiento parcela (peto enfoscado y malla metálica) no apropiado
D-83	LAS HERRERÍAS	56649	17	Escalera exterior Barandilla con diseño y color no apropiado Carpintería de aluminio en color no apropiado
D-84	LAS HERRERÍAS	56649	15	Escalera exterior y barandilla, diseño no apropiado Barandilla corredor con diseño y color no apropiado
D-85	LAS HERRERÍAS	56649	14	Tambor persianas exterior no apropiado, preferible al interior
D-86	LAS HERRERÍAS	56649	12	Cerramiento en bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-87	LAS HERRERÍAS	56649	11	Cerramiento en bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-88	LAS HERRERÍAS	56649	10	Cerramiento en bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-89	LAS HERRERÍAS	56649	09	Barandilla terraza, diseño y color no apropiado Carpintería de aluminio en color no apropiado
D-90	LAS HERRERÍAS	53646	54	Balcones de hormigón, sin pintar Carpinterías azules, color no apropiado
D-91	LAS HERRERÍAS	53646	47	Barandilla, diseño y color no apropiado
D-92	LAS HERRERÍAS	53646	46	Puerta de acceso en color no apropiado Color cerrajería no apropiado
D-93	LAS HERRERÍAS	53646	40	Cubierta con diseño de faldones no apropiado Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar Chimenea acero inoxidable, color no apropiado
D-94	LAS HERRERÍAS	53646	37	Cerramiento de parcela (bloque de hormigón sin pintar y malla metálica) no apropiado
D-95	LAS HERRERÍAS	53646	34	Contraventanas con apertura hacia el exterior
D-96	LAS HERRERÍAS	53646	30	Cerrajería en escalera exterior y corredor delantero, no apropiada Cubierta del corredor con PVC verde, no apropiado Antena en fachada Cerramiento parcial del corredor con chapa metálica, no apropiado
D-97	LAS HERRERÍAS	53646	29	Rejería historiada, diseño no apropiado Escalera exterior, material no apropiado Carpintería de aluminio en color no apropiado Color blanco masivo en fachada, preferible colores tierra Cerramiento del porche delantero con bloque de hormigón encalado, no apropiado. Antena en fachada
D-98	LAS HERRERÍAS	53646	26	Revestimiento medianera de chapa metálica

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
D-99	LAS HERRERÍAS	53646	23	Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar
D-100	LAS HERRERÍAS	53646	22	Color fachada blanco masivo, preferible tonos tierra Puerta y portón de acceso de chapa de acero, color no apropiado Zócalo de piedra artificial, diseño y color no apropiado Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-101	LAS HERRERÍAS	53646	21	Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar
D-102	LAS HERRERÍAS	53646	48	Carpintería de aluminio en color no apropiado Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado
D-103	LAS HERRERÍAS	53646	16	Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar
D-104	LAS HERRERÍAS	53646	01	Aplacado piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado Carpintería de aluminio en color no apropiado Canalones y bajantes de PVC color no apropiado Porton de chapa color no apropiado
D-105	LAS HERRERÍAS	48669	13	Color fachada blanco masivo, preferible combinar con otros tonos Portón y puerta de acceso, color no apropiado
D-106	LAS HERRERÍAS	48669	12	Barandilla escalera blanca, color no apropiado Canalones y bajantes de PVC, color no apropiado Chimenea de fibrocemento, sin revestir de otro material apropiado
D-107	LAS HERRERÍAS	48669	11	Puerta de acceso, color no apropiado Balastrada de hormigón historicista en corredor y escalera exterior, diseño no apropiado Madera clara en cubierta de corredor, tono de madera no apropiado
D-108	LAS HERRERÍAS	48669	09	Color fachada blanco masivo, preferible combinar con otros tonos Carpintería de alumino en color no apropiado Antena en fachada Chimenea acero inoxidable
D-109	LAS HERRERÍAS	48669	18	Garaje adosado a la fachada, incluido el muro de hormigón visto delantero y la terraza superior Chimenea acero inoxidable, material y color no apropiado
D-110	LAS HERRERÍAS	48669	07	Carpintería de aluminio en color no apropiado Puertas de entrada, color no apropiado Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar
D-111	LAS HERRERÍAS	48669	06	Portón de chapa, color no apropiado Antena en fachada Terraza en cuerpo adosado
D-112	LAS HERRERÍAS	48669	22	Tambores de persianas exteriores, preferible al interior integrado en carpintería Acabado de fachada, diseño y color no apropiado Canalones y bajantes de PVC, color no apropiado
D-113	LAS HERRERÍAS	48669	26	Estructura delantera de hormigón visto sin pintar Cuerpos adosados en fachada enfoscados en cemento, sin pintar Carpinterías de alumino en color no apropiado Tambores de persianas exteriores, preferible al interior integrado en carpintería Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado Cerramiento de parcela de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-114	LA FABA	31795	29	Escalera exterior, diseño no apropiado Tambores de persianas exteriores, preferible al interior integrado en carpintería Antena en fachada Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-115	LA FABA	31795	28	Escalera exterior de hormigón, sin enfoscar ni pintar Pilares de hormigón en PB, sin pintar

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
				Chimenea de acero inoxidable, material y color no apropiado Enfoscado de cemento, sin pintar
D-116	LA FABBA	32793	27	Pilares en porche delantero PB de hormigón visto, sin pintar
D-117	LA FABBA	32793	24	Aparejo de piedra en cercos de huecos de ventanas nuevas, diseño no apropiado Escalera y terraza exteriores, diseño no apropiado Portón de acceso a garaje, color no apropiado Cerramiento de parcela de reja, diseño no apropiado
D-118	LA FABBA	31795	19	Cerramiento de parcela de hormigón visto sin pintar Escalera exterior de hormigón, sin enfoscar ni pintar
D-119	LA FABBA	32973	20	Antena en fachada Cara inferior de forjado de vigueta y bovedilla en porche de PB, sin enfoscar ni pintar
D-120	LA FABBA	32793	22	Cobertizo adosado de bloque de hormigón visto Canalones y bajantes de PVC Portón acceso a garaje metálico Enfoscado de cemento
D-121	LA FABBA	24201A04100216		Pilares de hormigón, sin pintar Balaustrada de hormigón, diseño y material no apropiado
D-122	LA FABBA	32793	12	Cubierta de chapa, no apropiado, preferible pizarra Fachada de bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-123	LA FABBA	32793	11	Cubierta de chapa, no apropiado, preferible pizarra Fachada de bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar Carpintería de aluminio en color no apropiado Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-124	LA FABBA	32793	09	Enfoscado de cemento sin pintar Carpinterías nuevas, diseño y color no apropiado Tambor de persiana exterior, preferible al interior integrada en carpintería Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-125	LA FABBA	32793	10	Carpintería de aluminio en su color
D-126	LA FABBA	31795	07	Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-127	LA FABBA	31795	04	Cubierta de chapa, no apropiado, preferible pizarra Fachada de bloque de hormigón visto, sin enfoscar ni pintar
D-128	LA FABBA	31795	03	Carpinterías de aluminio en color no apropiado Escalera exterior de hormigón, sin revestir, no apropiado Canalones y bajantes de PVC en color no apropiado
D-129	LA LAGUNA	24201A03200452		Acabado de fachada, diseño y color no apropiado Chapa metálica, material no apropiado Cerramiento de parcela de malla electrosoldada, no apropiado
D-130	LA LAGUNA	001601600QN73E		Acabado fachada de bloque de hormigón visto, sin pintar Carpinterías de aluminio en su color Portón metálico color no apropiado Cerramiento parcela de bloque de hormigón visto y balaustre metálico
D-131	LA LAGUNA	001601800QN73E		Acabado fachada de bloque de hormigón visto, sin pintar Carpinterías de aluminio en color no apropiado Portón metálico color no apropiado Cerramiento parcela de bloque de hormigón visto y balaustre metálico
D-132	LA LAGUNA	001601700QN73E		Muros de bloque de hormigón visto sin pintar Portón de acceso color no apropiado Cerramiento de parcela metálico color no apropiado
D-133	LA LAGUNA	001600900QN73E		Recuperación del mirador de las antiguas escuelas que se ha cerrado con un muro masivo
D-134	LA LAGUNA	001600400QN73E		Portones metálicos color no apropiado Acabados de fachada de la edificación principal con bloque de hormigón visto y enfoscado pero sin pintar, no apropiado

CÓDIGO	ÁMBITO	MANZANA	PARCELA	MOTIVO
				Canto forjado en vuelos, sin enfoscar ni pintar Limatesas de teja en la cubierta, material no apropiado.
D-135	LA LAGUNA	001600500QN73E		Ampliación de altura de bloque de hormigón visto sin revestir ni pintar Portón metálico en color no apropiado
D-136	LA LAGUNA	001601300QN73E		Cerramiento de parcela de bloque de hormigón visto, sin pintar Carpinterías de aluminio en color no apropiado Enfoscados de cemento visto, sin pintar Chimenea de acero inoxidable, material y color no apropiado

## **2. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

### **2.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.**

---

#### **2.1.1 COMPETENCIAS**

Las actividades urbanísticas relacionadas con el desarrollo y la ejecución de este instrumento son funciones públicas cuya dirección corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias que correspondan a las restantes Administraciones públicas, y de la participación de éstas y de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en el presente instrumento urbanístico.

#### **2.1.2 PLANEAMIENTO GENERAL**

El presente instrumento se redacta con carácter subsidiario y complementario del planeamiento general vigente.

#### **2.1.3 INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Para el desarrollo y ejecución del PEPCH, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación
2. Instrumentos de gestión
3. Instrumentos de ejecución

#### **2.1.4 OBTENCIÓN DE SISTEMAS.**

Los sistemas de obtención de los sistemas serán los señalados en artículo 66 de la LUCyL y en el artículo 190 del RUCyL.

1. CESIÓN GRATUITA.
2. EXPROPIACIÓN FORZOSA.
3. OCUPACIÓN DIRECTA.

### **2.1.5 SISTEMAS SINGULARES DE COMPENSACIÓN.**

Cuando el presente instrumento urbanístico establezca limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles que excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento que no pueda ser objeto de equidistribución podrán utilizarse los siguientes sistemas singulares de compensación.

Será posible aumentar la ocupación del solar, la edificabilidad, y la altura del mismo con las siguientes limitaciones.

1. La compensación se realizará por este orden de recursos; ocupación, edificabilidad, altura, debiendo agotar las posibilidades de compensación de cada uno de ellos antes de utilizar el siguiente recurso.
2. La ocupación no podrá aumentarse sobre las zonas afectadas por alineaciones interiores.
3. Los aumentos de edificabilidad no tendrán una repercusión visible desde el Camino de Santiago.
4. Cuando estos aumentos de edificabilidad se refieran a permitir el uso del bajo cubierta, éste no supondrá una modificación de las condiciones volumétricas de la edificación.
5. La mayor altura permitida no excederá la máxima señalada en el planeamiento general y el volumen que exceda de la señalada en el presente PEPCH deberá retranquearse al menos 12 metros de la alineación hacia el Camino de Santiago.

## **2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

---

### **2.2.1 CLASIFICACIÓN**

Los instrumentos de ordenación que pueden desarrollar el PEPCH son los siguientes:

1. Instrumentos de planeamiento de desarrollo
2. Instrumentos de ordenación complementarios

### **2.2.2 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo, son de entre los instrumentos de ordenación urbanística aquellos que tienen como objetivo principal la ordenación detallada, y que pueden clasificarse según los siguientes tipos:

1. ESTUDIOS DE DETALLE. (Artículos 131 y ss. del RUCyL.)
2. PLANES ESPECIALES (Artículos 143 y ss. del RUCyL.)

### **2.2.3 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS**

Los instrumentos de ordenación complementarios, cuyo objetivo es la precisión en la regulación de materias específicas, pueden clasificarse según los siguientes tipos:

1. ORDENANZAS ESPECIALES

### **2.2.4 CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS**

#### **2.2.4.1 DEFINICIÓN**

A los efectos de la competencia municipal en materia de intervención en el uso del suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y grado de desarrollo que requiera su objeto, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones, incluso por un técnico distinto del autor del proyecto.

#### **2.2.4.2 DOCUMENTACIÓN**

Los proyectos técnicos que se refieren a edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, cumplirán, entre otros, los requisitos establecidos en la misma y el Anejo I del CTE.

Los proyectos técnicos que se refieren a edificaciones no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, contendrán, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa, una ficha justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística, plano de emplazamiento, planos o croquis en los que se defina la actuación a realizar y el presupuesto de la misma.

#### **2.2.4.3 PLAZO**

Los proyectos técnicos especificarán de forma expresa la duración máxima prevista de las obras o actuación de que se trate.

#### **2.2.4.4 VISADO**

Los proyectos técnicos deberán estar debidamente visados por los Colegios Profesionales respectivos siempre que este requisito sea exigible conforme a la legislación vigente en cada caso.

### **2.2.5 CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

En el presente apartado se definen los tipos intervenciones posibles sobre un elemento, a los efectos de establecer la gradación de intervención y protección en función de los tipos de obras permitidas.

### **2.2.5.1 RESTAURACIÓN.**

Son obras encaminadas a la puesta en valor de un elemento.

### **2.2.5.2 CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, higiene y ornato sin afectar a su sistema estructural ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

### **2.2.5.3 CONSOLIDACIÓN.**

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

### **2.2.5.4 ACONDICIONAMIENTO.**

Se entienden por obras de acondicionamiento las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, en incluso, la redistribución de un espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas

### **2.2.5.5 REHABILITACIÓN Y REFORMA.**

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

1. Rehabilitación básica de un edificio.

Quando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.

2. Rehabilitación integral de un edificio.

Quando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

### **2.2.5.6 REESTRUCTURACIÓN.**

Se entiende por obras de Reestructuración, las de afectan a los elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Las obras de reestructuración pueden clasificarse en función del alcance de la actuación en los siguientes tipos:

1. Reestructuración Parcial: Cuando las obras modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total.
2. Reestructuración Total: Cuando las obras eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50%.

### **2.2.5.7 DEMOLICIÓN O ELIMINACIÓN.**

Son obras dirigidas al derribo de edificios y en función de su alcance pueden dividirse en los siguientes tipos:

1. Demolición total: Son obras que suponen la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviese ubicado permanezcan otros edificios estructural y funcionalmente independientes.
2. Demolición parcial: Son obras de demolición que afectan sólo a una parte de la edificación.

### **2.2.5.8 OBRA NUEVA.**

Las obras de nueva edificación son aquellas dirigidas tanto a generar un nuevo volumen edificado como a aumentar el volumen edificado de una edificación preexistente.

1. Reconstrucción o reposición.  
Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
2. Nueva Planta.  
Son obras que tienen por objeto la erección de una nueva construcción sobre un terreno vacante, ya sea porque lo estuviese con anterioridad, o porque se obtenga del derribo de una edificación existente o parte de ella.
3. Ampliación.

Son obras que incrementan el volumen o la superficie construida de las edificaciones existentes.

## 2.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

---

### 2.3.1 TIPOS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Dentro de las posibles áreas de rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas, los instrumentos de gestión, son de entre los instrumentos de gestión urbanística, aquellos que tienen como objetivo principal establecer las determinaciones de gestión, y que pueden clasificarse según los siguientes tipos, tal y como se señala en el artículo 157 de la LUCyL:

1. Proyecto de Rehabilitación
2. Proyecto de Regeneración
3. Proyecto de Renovación

### 2.3.2 DOCUMENTACIÓN

Los proyectos de gestión, a falta del correspondiente desarrollo reglamentario, incluirán entre sus determinaciones las siguientes, complementando y pormenorizando las contenidas en el presente documento:

1. La justificación de los fines e intereses públicos que persigue la actuación, así como de su necesidad y conveniencia.
2. La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como de sus propietarios y ocupantes legales.
3. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
4. La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes y los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.
5. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.
6. La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.
7. Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.
8. El horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

9. El plan para garantizar los derechos de realojo y retorno a que dé lugar la actuación.



## **3. NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

### **3.1 REGIMEN GENERAL**

---

#### **3.1.1 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO**

El régimen del control sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística está regulado por el planeamiento general.

Se desarrolla a continuación un régimen específico y complementario dentro del ámbito del PEPCH.

### **3.2 REGIMEN ESPECÍFICO**

---

El presente PEPCH incluye las determinaciones necesarias para trasladar la competencia de autorización de obras comprendidas en el entorno de protección del Camino de Santiago al Ayuntamiento. Esta competencia se regirá por lo dispuesto en el artículo 44 de la LPCCyL en el que se establecen las siguientes condiciones:

1. Las autorizaciones municipales no afectarán a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o jardín histórico, o a sus entornos ni a elementos inventariados por la Junta de Castilla y León.
2. Se deberá dar cuenta a la Consejería competente en materia de Cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días.
3. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá, en todo caso, a dicha Consejería.

Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren lo establecido en el presente PEPCH serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento que las hubiese otorgado, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **3.3 AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN**

---

#### **3.3.1 DOCUMENTACIÓN**

Documentación precisa según el tipo de licencia solicitada y además las siguientes:

1. En las licencias de obras sobre inmuebles construidos que no incluyan ampliación:
  - a) Planos a escala mínima 1/100 del estado actual del edificio, incluyendo todas las edificaciones y espacios de parcela afectadas.
  - b) Documentación fotográfica actualizada que permita identificar correctamente el edificio y conocer el estado actual del mismo en las zonas donde se pretende intervenir.
  - c) Memoria justificativa de las obras a realizar y su afección a los elementos visibles desde el Camino de Santiago, así como de las medidas adoptadas para minimizar el posible impacto de la intervención.
2. En las licencias de obras de ampliación y obra nueva, todos los señalados en el apartado anterior y además:
  - a) Plano a escala mínima 1/100 con los alzados de la edificación hacia el Camino de Santiago y las dos edificaciones colindantes en ambas márgenes con suficiente detalle como para poder valorar la afección de la nueva construcción sobre el conjunto.
  - b) Memoria justificativa de las medidas adoptadas para adaptar la construcción con su entorno.
3. En las licencias de obras menores:
  - a) Plano de situación de la obra.
  - b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario.
  - c) El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de la normativa del presente PEPCH.
  - d) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
  - e) Presupuesto real de la obra.

### 3.3.2 CONDICIONES PARTICULARES

1. Cumplirán con las condiciones particulares señaladas en el artículo 309 del RUCyL.
2. En Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.
3. En Suelo Rústico se tendrán en consideración las condiciones señaladas en la presente normativa en función de la categoría de suelo correspondiente.

## **4. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **4.1 REGULACIÓN DE USOS.**

---

#### **4.1.1 DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general, incluyendo la Regulación detallada de los mismos, a cuya ordenación se remite este PEPCH, sin perjuicio de lo establecido en los artículos posteriores que serán prevalentes y en las fichas de ordenanzas de la presente normativa.

Se establecen a continuación condiciones adicionales para los siguientes usos pormenorizados:

1. USO VIVIENDA
2. USO TERCIARIO

### **4.2 CONDICIONES ADICIONALES DEL USO VIVIENDA.**

---

#### **4.2.1 PIEZA HABITABLE.**

A los efectos de la presente normativa se entiende por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollan actividades que requieran la permanencia prolongada de personas, tales como la estancia, el reposo o el trabajo.

#### **4.2.2 CONDICIÓN DE EXTERIORIDAD.**

Todas las viviendas deberán ser exteriores. Se entienden como exteriores aquellas viviendas que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Toda pieza habitable deberá ser exterior, para lo cual deberá disponer de huecos que satisfagan los requisitos de iluminación y ventilación exigibles y que estén comunicados directamente con:
  - a) Una vía pública
  - b) Un espacio libre público.
  - c) Una zona verde pública.
  - d) Un espacio libre privado.

#### 4.2.2.2 DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a cuarenta metros cuadrados útiles (40 m<sup>2</sup>) y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

De forma excepcional se admitirán obras de Rehabilitación y Reforma sobre edificaciones ya existentes con superficies útiles inferiores a las señaladas en el párrafo anterior, que no sean inferiores a treinta y cinco metros cuadrados (35 m<sup>2</sup>), siempre y cuando se justifique la imposibilidad de reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección pública se regularán por su normativa específica.

#### 4.2.2.3 PROGRAMA MÍNIMO DE VIVIENDA.

Para que una vivienda libre pueda tener tal consideración a efectos de habitabilidad, deberá disponer, al menos, de las estancias que se relacionan a continuación:

1. Salón-comedor
2. Cocina
3. Dormitorio doble
4. Baño

#### 4.2.3 CONDICIÓN DE ILUMINACIÓN NATURAL.

Toda pieza habitable deberá contar con un hueco bruto al exterior de superficie no inferior a 1/10 de su superficie útil que permita el paso de la luz natural. Respecto de ésta superficie bruta podrán descontarse aquellos elementos propios de la carpintería que no supongan una pérdida de su funcionalidad.

#### 4.2.4 OTRAS CONDICIONES.

1. Será obligada la existencia de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca preferentemente a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios, ni a través de la cocina.
2. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares de la edificación principal.
3. Las construcciones auxiliares, como corrales, garajes, cobertizos o tendejones estarán vinculados a la edificación principal y no podrán ejecutarse en tanto ésta no esté construida. Podrán vincularse con viviendas construidas situadas en otra parcela que no diste más de 100 metros de la nueva construcción auxiliar prevista.
4. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que

podiera cumplir tal menester. La ropa tendida no resultara visible desde el espacio público, por lo que, si el tendedero diese frente al mismo, estará dotado de un sistema de protección visual. Dicho sistema de protección visual no podrá perjudicar las condiciones mínimas de iluminación solar y ventilación natural de ninguna pieza habitable.

## **5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **5.1.1 OBJETO Y CONTENIDO**

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general, a cuya regulación se remite este PEPCH, sin perjuicio de lo establecido en los artículos posteriores que serán prevalentes y en las fichas de ordenanzas de la presente normativa.

### **5.1.2 CONDICIONES GENERALES**

Son condiciones generales de la edificación aquellas que han de cumplir las parcelas que sirven de soporte a la edificación, y las que han de cumplir las características morfológicas de las edificaciones y sus relaciones con el entorno.

Las condiciones generales de la edificación deberán cumplirse en los siguientes supuestos, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por el presente PEPCH en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza:

1. Parcelaciones
2. Obras nuevas, según definición realizada en el apartado 2.2.5.8 de la presente normativa, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
3. Obras de reforma total de los edificios, según definición realizada en el apartado 2.2.5.5 de la presente normativa.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

1. Condiciones de parcela.
2. Condiciones de posición.
3. Condiciones de ocupación.
4. Condiciones de aprovechamiento.
5. Condiciones de volumen.
6. Condiciones morfológicas.
7. Condiciones estéticas.

Las distintas condiciones deberán cumplirse en las obras de edificios que modifiquen alguno de sus parámetros definitorios.

Están detalladas en las diferentes Ordenanzas de aplicación.

### 5.1.3 CONDICIONES PARTICULARES

#### 5.1.3.1 CONDICIÓN ENERGÉTICA.

Los proyectos que obtengan un certificado de eficiencia energética con una calificación superior al nivel E podrán no computar, a efectos de edificabilidad, los elementos de control ambiental utilizados en el diseño de la edificación, conforme a los siguientes criterios:

1. Deberá acreditarse que los elementos utilizados se integran en el conjunto histórico sin afectar a los valores arquitectónicos del mismo y armonizando con la escena urbana tradicional.
2. Podrá descontarse hasta un máximo del 1% de la edificabilidad neta por parcela por cada nivel de eficiencia energética en que el proyecto supere el nivel E.
3. En el supuesto de que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado no alcance tal calificación, deberán adoptarse las medidas oportunas para obtenerlo y si resultase técnica o económicamente inviable se considerará como una infracción urbanística conforme a la tipificación establecida en el artículo 115 de la LUCyL.
4. Se entienden por elementos de control ambiental aquellos destinados a mejorar la eficiencia energética de la edificación, como grosores de envolvente, muros trombe, fachadas ventiladas, cuerpos salientes, tribunas y galerías, terrazas retranqueadas, espacios tampón al norte, cuartos de instalaciones, etc.

#### 5.1.3.2 DISEÑO DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

El Proyecto de Edificación deberá incluir el diseño de los espacios libres privados y en particular de la jardinería y el sistema de riego. Este diseño concretará las superficies ajardinadas y su mantenimiento, de forma que se adecuen los criterios de selección de las especies vegetales a los requerimientos de agua, las características del suelo, etc., así como a los estéticos y de control microclimático necesarios.

Se recomienda el uso de pavimentos drenantes en las zonas no transitables por vehículos a motor.

Se recomienda la recuperación de agua de lluvia en el interior de cada parcela para el riego de los espacios libres privados. El agua obtenida para este fin, en su caso, dispondrá de los sistemas de depuración y almacenamiento necesarios para garantizar la calidad y cantidad de agua que se requiera.

#### 5.1.3.3 ORIENTACIÓN E INCLINACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERADORES SOLARES.

Sólo se admitirán los sistemas de colocación de los sistemas generadores solares que se encuentren superpuestos o integrados. Estos dos sistemas de colocación están definidos en el epígrafe 9 del artículo 2.1 de la Exigencia Básica HE-4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

## **6. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

### **6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

---

Las presentes Normas de Urbanización, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización incluidos en el PEPCH:

Las normas contenidas en este título tendrán en todo caso carácter complementario y supletorio respecto del planeamiento general y las normas sectoriales establecidas o que puedan establecer tanto las administraciones públicas como las empresas concesionarias del correspondiente servicio. Las cuales prevalecerán sobre las aquí establecidas en todo aquello que sea competencia de su materia sustantiva.

### **6.2 CONDICIONES GENERALES**

---

Cualquier intervención de urbanización de cierta envergadura requerirá de un proyecto de urbanización que deberá justificar los extremos señalados en el planeamiento general y en la presente normativa.

En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento.

El Ayuntamiento podrá aprobar una ordenanza específica de condiciones de urbanización en la que se completen estas condiciones generales con condiciones particulares de aplicación a casos concretos.

### **6.3 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA.**

---

#### **6.3.1 CLASIFICACIÓN.**

A los efectos de regular las condiciones de urbanización se distinguen los siguientes tipos de vías:

1. VIARIO PRINCIPAL: formado por el Camino de Santiago.
2. VIARIO SECUNDARIO: Son vías de acceso a las parcelas y edificaciones y viarios adyacentes del principal.

Se distinguen dos tipos de viario secundario:

- a. Calles de coexistencia, donde se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón.
  - b. Calles con separación de tránsito, donde se diferenciarán las franjas para tránsito de peatones de las de tránsito para vehículos.
3. SENDAS PEATONALES, son aquellos caminos de uso predominantemente peatonal que definen los principales itinerarios entre los espacios libres públicos.
  4. CARRIL BICI, son aquellas vías para uso predominante de la bicicleta y que pueden ser independientes o formar parte de otros viarios.
  5. CAMINOS RÚSTICOS: Son aquellos que dan acceso a las fincas en Suelo Rústico. Se distinguen entre caminos rurales de anchura igual o superior a 5m y aquellos otros de anchura inferior.

## **6.3.2 CONDICIONES DE DISEÑO.**

### **6.3.2.1 NORMAS GENERALES DE DISEÑO**

Deberán cumplirse las condiciones señaladas en la legislación vigente en materia de Accesibilidad y supresión de barreras.

En suelo urbano el trazado seguirá las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación.

Las pendientes máximas recomendadas son del 6 por 100 tanto en calles como en carreteras de acceso. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante y los sistemas de protección necesarios.

En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía y morfología del terreno evitando desniveles y movimientos de tierras innecesarios.

Las obras de urbanización que no supongan alteraciones relevantes de tramos pavimentados podrán realizarse con reposición de los materiales actualmente existentes u otros que estén en consonancia con los colindantes. Igualmente no requerirán el soterramiento de las instalaciones, pero si su previsión siempre que sea posible.

En el resto de obras será necesario ajustarse a la presente normativa.

### **6.3.2.2 VIARIO PRINCIPAL**

El diseño del nuevo viario, así como la restitución de viarios existentes cuando sea posible, cumplirá las siguientes exigencias mínimas:

1. Las aceras serán necesarias en las zonas urbanas.
2. No se recomiendan aparcamientos en batería salvo en vías de servicio o situaciones puntuales de carácter excepcional y convenientemente justificadas.

3. Los pasos de ceбра se restringirán a los mínimos posibles, debiendo disponer de medios que avalen la visibilidad, iluminación y señalización, de tal forma que garanticen la seguridad de las personas.
4. En las zonas residenciales tratarán de incorporarse medidas de templado de tráfico que atemperen la velocidad de circulación y permitan el uso seguro de la calle a los peatones.

### 6.3.2.3 CALLES DE COEXISTENCIA.

Se realizarán este tipo de calles para vías con anchura inferior a 8 metros.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Las pendientes para desagüe se realizarán preferentemente hacia el centro de la calzada y de forma continua.

El diseño del nuevo viario, así como la restitución de viarios existentes cuando sea posible, cumplirá las siguientes exigencias mínimas:

FRANJA	ANCHURA MÍNIMA
CALZADA ÚNICA	4m.
CALZADA DOBLE	6m.

No se recomiendan aparcamientos salvo en situaciones puntuales de carácter excepcional y convenientemente justificadas.

### 6.3.2.4 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

La anchura mínima para la realización de calles con separación de tránsito será de ocho metros.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El diseño del nuevo viario, así como la restitución de viarios existentes cuando sea posible, cumplirá las siguientes exigencias mínimas:

FRANJA	ANCHURA MÍNIMA
CALZADA ÚNICA	4m. en total
CALZADA DOBLE	6m. en total
ACERAS	1,5 m. (*)

APARCAMIENTOS EN LÍNEA	2,2 m.
APARCAMIENTOS EN BATERÍA	4,5 m.
MEDIANA	2m.

(\*) En las aceras situadas en calles con una anchura total entre alineaciones de 10 metros o más se recomienda una anchura mínima de 2,5 metros.

Los pasos de cebra deberán disponer de medios que avalen la visibilidad, iluminación y señalización, de tal forma que garanticen la seguridad de las personas.

En las zonas residenciales tratarán de incorporarse medidas de templado de tráfico que atemperen la velocidad de circulación y permitan el uso seguro de la calle a los peatones.

### 6.3.2.5 CARRIL BICI

El diseño de nuevos carriles cumplirá las siguientes exigencias mínimas:

FRANJA	ANCHURA MÍNIMA
CARRIL UNIDIRECCIONAL	1,5m.
CARRIL BIDIRECCIONAL	1,75m. en total

En las zonas de conflicto con la red viaria rodada se incorporarán medidas de templado de tráfico que atemperen la velocidad de circulación de los vehículos de motor y que garanticen la seguridad de los ciclistas.

La plataforma y firme del carril se realizará con criterios de rigidez, regularidad de superficie, adherencia y drenaje adecuadas para su función, pudiéndose distinguir el trazado urbano del realizado en zonas verdes o rústicas.

El trazado en suelo urbano será preferentemente de aglomerado asfáltico coloreado y en rústico de tierra estabilizada.

Preferentemente el material de acabado superficial se diferenciará por color y textura del resto del viario.

### 6.3.2.6 MATERIALES.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

1. Calidad de aspecto e integración ambiental.
2. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
3. Reducido coste de mantenimiento.
4. Garantizar un desagüe adecuado.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Los materiales de uso predominante en función del uso serían los siguientes:

1. Para zonas peatonales: Piedra natural de la conocida como “mármol del bierzo” en zonas destacadas, y granito albero o del país, adoquín de piedra o de hormigón en colores y acabados armónicos con el resto de pavimentos previstos.
2. Para calzadas: Aglomerado asfáltico, adoquín de piedra o de hormigón en colores y acabados armónicos con el resto de pavimentos previstos, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

#### **6.3.2.7 ACCESIBILIDAD.**

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, y al Decreto 217/2001, de 30 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la legislación de Castilla y León, así como a las Disposiciones Básicas de Seguridad de Utilización del CTE.

#### **6.3.2.8 TEMPLADO DE TRÁFICO.**

Los viales deberán diseñarse y señalizarse de modo que la velocidad de circulación sea compatible con usos de tránsito de peatones y ciclistas.

Se respetarán los cambios de alineación de calzada señalados en los planos de ordenación.

Con carácter complementario el proyecto de urbanización deberá implantar los medios de templado de tráfico que considere oportunos de entre los siguientes u otros que razonablemente se acrediten:

1. Badenes: Se dispondrán preferiblemente en los puntos donde se ubiquen pasos de peatones. Se utilizarán preferentemente los de tipo trapezoidal, con una longitud, incluidas las rampas en torno a los 4 ó 5m, y una anchura total similar a la de la calzada. Su pavimentación estará diferenciada respecto del resto de la calzada, siendo conveniente su señalización e iluminación.
2. Estrechamientos de la calzada: Se utilizarán preferentemente los de isleta central con longitudes en torno a los 5m., siendo conveniente su señalización.

Los accesos a los viarios secundarios denominados estarán convenientemente señalizados y podrán disponer de "puertas" de acceso. Estas puertas pueden consistir en un cambio de pavimentación, y señalización con bandas. Su longitud estará en torno a 5m. al igual que su distancia a la intersección.

Se recomienda la protección de las zonas estanciales, espacios libres y zonas verdes en contacto con la vía pública, que puedan requerirlo, mediante el uso de bolardos de disuasión.

En los caminos rústicos se utilizarán soluciones que regulen el tránsito de vehículos de motor, impidiendo el tráfico indiscriminado.

### **6.3.2.9 CAMINOS RÚSTICOS.**

En los caminos rústicos se utilizarán soluciones y materiales acordes con su naturaleza rústica, usando preferentemente soluciones de pavimentos naturales, con tierras estabilizadas, piedra, zahorra natural preferentemente de piedra local, etc, y siempre que sea posible de carácter permeable.

En las zonas próximas del camino colindantes con los núcleos de población, situadas a una distancia inferior a 200m del mismo, tanto a la entrada como a la salida del mismo se procurará introducir de forma gradual elementos de urbanización característicos de las zonas urbanas; rigolas como sustitución de cunetas, cerramientos opacos en lugar de cerramientos abiertos, barandillas como elementos de protección, cambio de materiales de calzada, señalización, balizamiento, etc.

Los materiales de urbanización a utilizar armonizarán con el entorno natural en el que se sitúan y utilizarán preferentemente materiales y sistemas constructivos tradicionales de la zona. También podrán utilizarse elementos de madera para la urbanización de cerramientos, barandillas, escalones, pasos, puentes, etc.

## **6.3.3 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA**

### **6.3.3.1 AJARDINAMIENTO DE LA RED VIARIA**

El viario podrá disponer de arbolado situándose preferentemente en el margen soleado. Los árboles utilizados serán preferentemente especies autóctonas, de pequeño porte, altura media inferior a los seis metros, y de hoja caduca, con el fin de permitir el soleamiento de las edificaciones y el propio viario en invierno.

Las aceras de calles con anchura superior a los 10 metros se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante.

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) la adecuada en función del porte del árbol.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

En cualquier caso se garantizará un sistema de riego suficiente, preferentemente por goteo.

### 6.3.3.2 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

Las indicaciones de la página siguiente establecen la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

#### 1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se atenderán a lo dispuesto en la normativa particular de la empresa suministradora.

#### 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

#### 3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

#### 4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACION DE SERVICIOS	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

<b>CUADRO Nº.2</b>			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B	>12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Alta Presión A	4 bar < p < 12 bar		
Media Presión B	0,4 bar < p < 4 bar	0,20 metros	0,10 metros
Media Presión A	0,05 bar < p < 0,4 bar		
Baja Presión	p < 0,05 bar		

### 6.3.3 MOBILIARIO URBANO

Los elementos que conforman el mobiliario urbano como; bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización como farolas o pavimentaciones.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

## 6.4 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Las intervenciones sobre los espacios libres públicos requerirán la elaboración de un proyecto de urbanización que justificará el cumplimiento de las condiciones del planeamiento general y las de la presente normativa.

Deberá mantenerse un adecuado equilibrio entre la superficie ajardinada y la pavimentada, que dependerá de las características del entorno en el que están situados.

El proyecto justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano.

Se tenderá a la utilización de especies xerófilas y autóctonas.

Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

El agua de riego será preferentemente independiente de la de abastecimiento. El consumo mínimo diario previsto será de 20 m<sup>3</sup>/Ha de superficie bruta del espacio libre. Igualmente deberá instalarse un sistema de captación y almacenamiento para esta dotación mínima que podrá agruparse por zonas siendo el Ayuntamiento el encargado de gestionar las conexiones y capacidades del conjunto de la red.

El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

Los espacios libres que sirvan para la estancia de personas deberán estar debidamente iluminados siguiendo los criterios de eficiencia energética y evitando la contaminación lumínica nocturna.

## **6.5 CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN DEL CAMINO.**

---

Deberán cumplirse las condiciones de señalización del Manual de Señalización Turística de Castilla y León, aprobado por la Consejería de Cultura y Turismo por mandato del artículo 70 de la Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Turismo de Castilla y León.

### **6.5.1 UBICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN.**

Se propone una normativa de carteles informativos definida en cuanto a su situación preferente, señalada en los planos de ordenación y que prioriza los espacios públicos singulares. Se evitará su ubicación en posiciones en las que interrumpa el paso de los transeúntes.

Se colocará el menor número posible de carteles, pero deberán estar señalizados al menos los siguientes elementos:

- Entrada del Camino en el municipio y en cada uno de los núcleos de población.
- Hitos significativos del recorrido tanto desde una perspectiva cultural como natural.
- Información útil para el peregrino en cuanto a zonas de descanso, fuentes, albergues, hospitales, centros sanitarios, etc.
- Señalización del itinerario indicando correctamente todas las intersecciones o desvíos que puedan dar lugar a confusiones sobre el recorrido.

### 6.5.2 CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN.

Se diferencian dos categorías:

1. Paneles informativos en suelo urbano.
2. Paneles informativos en suelo rústico.

### 6.5.3 PROHIBICIÓN DE OTRA SEÑALIZACIÓN O PUBLICIDAD.

Con carácter de ordenanza se establecen a continuación las bases de la prohibición de señalización o publicidad en el ámbito del Camino de Santiago.

- Fuera de los tramos urbanos del Camino de Santiago, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde el Camino de Santiago, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. El Ayuntamiento podrá establecer localizaciones concretas para la colocación de señalización mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza en la que se indicarán las condiciones específicas.
- Igualmente se prohíbe cualquier tipo de señalización o indicación del recorrido o itinerario en todo el recorrido, tanto en suelo rústico como en urbano, que no se realice por la autoridad competente.
- En suelo urbano la publicidad deberá limitarse a las actividades que dispongan de las correspondientes licencias y autorizaciones con las condiciones señaladas en la presente normativa según el apartado 7.2.4 y otros que puedan resultar de aplicación en función del contenido de cartel anunciador. Cualquier cartel informativo deberá contar con la correspondiente autorización municipal.

Las sanciones por infracciones al presente artículo serán graduadas atendiendo, al grado de ejecución, tentativa y sobre todo a la intencionalidad, dolo o mala fe de los responsables, en relación con la salubridad u ornato públicos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 131.3 Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Salvo previsión legal distinta, los límites de las sanciones económicas por las multas por infracción de esta Ordenanza, serán los fijados en el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Modernización del Gobierno Local, según las siguientes cuantías:

En base a lo anteriormente expuesto las multas tendrán las siguientes cuantías:

- Infracciones muy graves: hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves: hasta 1.500 euros.
- Infracciones leves: hasta 750 euros.

Si la infracción fuera catalogada como infracción urbanística, los límites de las sanciones económicas serán los fijados en el artículo 352 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **7.1 ALCANCE Y CONTENIDO**

---

#### **7.1.1.1 OBJETO.**

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que se establecen.

Igualmente se observarán las disposiciones en materia de protección señaladas en las Disposiciones Básicas de Salubridad, de Protección frente al Ruido, de Ahorro de Energía y otras del CTE que puedan ser de aplicación.

#### **7.1.1.2 RESPONSABILIDADES.**

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan en contra de las disposiciones de la presente normativa por motivos ambientales, estéticos o resultar inconveniente por su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por esta normativa.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### **7.2 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO**

---

#### **7.2.1 ACTUACIONES PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO.**

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

En el presente PEPCH se declaran varios ámbitos específicos con este propósito concreto que podrán modificarse siguiendo el procedimiento de los ámbitos de gestión de naturaleza urbanística.

## 7.2.2 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

### 1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

### 2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si se define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para su mantenimiento.

## 7.2.3 CIERRES DE PARCELA Y SOLARES, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas, salvo indicación expresa de la normativa específica correspondiente.

Será obligatorio cercar con cierres permanentes tanto los solares, como aquellos otros terrenos ineditados sobre suelo urbano, mediante una solución constructiva justificada que garantice de forma permanente las debidas condiciones de seguridad y ornato, según se detalla en las ordenanzas de aplicación.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

## 7.2.4 ANUNCIOS.

### 1. Se prohíbe expresamente:

- a. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

### 2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, manteniendo el ritmo de los huecos de fachada y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

### **7.2.5 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.**

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

### **7.2.6 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc. Deberán cumplir simultáneamente las condiciones señaladas en las ordenanzas de aplicación.

### **7.2.7 SERVIDUMBRES URBANAS.**

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

### **7.2.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.**

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

### **7.2.9 VEGETACIÓN.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

## **7.3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

---

### **7.3.1 RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN**

Las normas de protección aplicables al patrimonio cultural, serán las contenidas en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en la Ley 12/2002, 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en su Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado según Decreto 37/2007, de 19 de abril, en la Legislación de Ordenación del Territorio que le afecte, así como aquellas disposiciones que las complementen, modifiquen o las sustituyan.

En particular los bienes integrantes del patrimonio cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general previsto en los artículos 24 y ss. de la LPCCyL.

Se señalan a continuación la relación unitaria de elementos catalogados y su grado de protección, y se remite al catálogo del PEPCH, incluido en el presente instrumento urbanístico, para que concrete y complete los elementos catalogados señalados y para que señale los criterios y normas que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general concrete con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno.

Igualmente resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en el presente PEPCH así como las señaladas en el Catálogo correspondiente y el planeamiento general de aplicación.

### **7.3.2 RÉGIMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN**

La protección del patrimonio cultural se realizará mediante su inclusión en alguna de las categorías citadas anteriormente y la aplicación del régimen de protección que le corresponda según la siguiente clasificación, y en todo caso mediante la aplicación de las normas contenidas en la LPCCyL y en el presente PEPCH.

1. Régimen específico de los Bienes de Interés Cultural.
2. Régimen específico de los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Régimen específico de los Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico.

De conformidad con las categorías establecidas los bienes integrantes del patrimonio cultural podrán protegerse mediante la aplicación de las medidas contempladas en los siguientes regímenes específicos:

#### **7.3.2.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

Los Bienes de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección previsto en los artículos 32 a 47 de la LPCCyL.

#### **7.3.2.3 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN.**

Los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla y León deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección previsto en los artículos 48 y 49 de la LPCCyL.

#### **7.3.2.4 RÉGIMEN ESPECÍFICO DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO.**

Los Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico deberán ser conservados con sujeción al régimen establecido en el correspondiente instrumento.

El presente PEPCH incluye un Catálogo con los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

La localización, descripción y normativa específica de los elementos protegidos se recoge de manera exhaustiva en dicho Catálogo de Protección.

#### **7.3.2.5 PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

##### **LEGISLACIÓN.**

Serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León aprobado según Decreto 37/2007, de 19 de abril.
4. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
5. Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.
6. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

Cuanta legislación sobre Patrimonio que se publique, tanto autonómica como estatal, que resulte de aplicación.

##### **CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN:**

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

### 7.3.3 RELACIÓN UNITARIA DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Se incluye a continuación la relación unitaria de elementos catalogados que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales. Igualmente se incluye su grado de protección.

Igualmente se remite al catálogo de protección del Plan Especial que acompaña este documento para que concrete y complete los elementos catalogados señalados en esta normativa general del presente instrumento urbanístico, y para que sea el catálogo del Plan Especial el que señale los criterios y normas que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general concrete con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno.

#### 7.3.3.1 CUADRO RESUMEN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

CÓDIGO	NOMBRE	LOCALIDAD	CATEGORÍA	FECHA INCOACIÓN	FECHA DECLARACIÓN
B-CH-01	CAMINO DE SANTIAGO	T.M. VEGA DE VALCARCE	CONJUNTO HISTÓRICO	05/09/1962	05/09/1962
B-CA-01	CASTILLO DE SARRACÍN	VEGA DE VALCARCE	CASTILLO	22/04/1949	05/05/1949
B-GE-01	PALLOZA	LAS HERRERÍAS	GENÉRICO	02/08/1984	13/08/1984
B-GE-02	HÓRREO	LA LAGUNA	GENÉRICO	02/08/1984	13/08/1984
B-GE-03	HÓRREO	LA LAGUNA	GENÉRICO	02/08/1984	13/08/1984
B-GE-04	PALLOZA	LA LAGUNA	GENÉRICO	02/08/1984	13/08/1984
B-GE-05	PALLOZA	LA LAGUNA	GENÉRICO	02/08/1984	13/08/1984

#### 7.3.3.2 CUADRO RESUMEN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

CÓDIGO	NOMBRE	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
EA-PO-01	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-PO-02	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-03	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-PO-04	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-05	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-06	LA PORTELA DE VALCARCE	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	INTEGRAL
EA-PO-07	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-08	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-09	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-10	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-11	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL

CÓDIGO	NOMBRE	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
EA-PO-12	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-PO-13	LA PORTELA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-01	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-AM-02	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-AM-03	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-04	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-05	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-06	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-07	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-08	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-AM-09	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-10	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-11	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-AM-12	AMBASMESTAS	IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	INTEGRAL
EA-AM-13	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-14	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-15	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-16	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-17	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-18	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-19	AMBASMESTAS	ANTIGUA FÁBRICA DE CURTIDOS	ESTRUCTURAL
EA-AM-20	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-AM-21	AMBASMESTAS	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-01	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-02	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-03	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-04	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-05	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-06	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-07	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-08	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-09	VEGA DE VALCARCE	MOLINO	ESTRUCTURAL
EA-VV-10	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-11	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-12	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-13	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-14	VEGA DE VALCARCE	ANTIGUA VIVIENDA	ESTRUCTURAL
EA-VV-15	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-16	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-17	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-18	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	INTEGRAL
EA-VV-19	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-20	VEGA DE VALCARCE	IGLESIA DE STA. MAGDALENA	INTEGRAL
EA-VV-21	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-22	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-VV-23	VEGA DE VALCARCE	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-VV-24	VEGA DE VALCARCE	MOLINO	AMBIENTAL
EA-RU-01	RUITELÁN	ANTIGUA VIVIENDA	AMBIENTAL
EA-RU-02	RUITELÁN	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-RU-03	RUITELÁN	MOLINO	ESTRUCTURAL

CÓDIGO	NOMBRE	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
EA-RU-04	RUITELÁN	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-RU-05	RUITELÁN	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-RU-06	RUITELÁN	VIVIENDA TRADICIONAL	INTEGRAL
EA-RU-07	RUITELÁN	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-RU-08	RUITELÁN	IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	INTEGRAL
EA-RU-09	RUITELÁN	ERMITA-CUEVA DE SAN FROILÁN	INTEGRAL
EA-HE-01	LAS HERRERÍAS	CENTRO DE TURISMO RURAL	AMBIENTAL
EA-HE-02	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-03	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-04	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-05	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-06	LAS HERRERÍAS	ARCO ANTIGUA HERRERÍA	ESTRUCTURAL
EA-HE-07	LAS HERRERÍAS	IGLESIA DE SAN JULIÁN	INTEGRAL
EA-HE-08	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-09	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-10	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-11	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-12	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-13	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-14	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-HE-15	LAS HERRERÍAS	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-01	LA FABA	IGLESIA	INTEGRAL
EA-FA-02	LA FABA	ALBERGUE	AMBIENTAL
EA-FA-03	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-04	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-05	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-06	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-07	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-08	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-FA-09	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-10	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-11	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-12	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-13	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-14	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-FA-15	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-FA-16	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-FA-17	LA FABA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-LA-01	LA LAGUNA	HÓRREO Y VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-LA-02	LA LAGUNA	ALMACÉN AGROPECUARIO	ESTRUCTURAL
EA-LA-03	LA LAGUNA	VIVIENDA TRADICIONAL	AMBIENTAL
EA-LA-04	LA LAGUNA	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-LA-05	LA LAGUNA	HÓRREO Y VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-LA-06	LA LAGUNA	VIVIENDA TRADICIONAL	ESTRUCTURAL
EA-LA-07	LA LAGUNA	VIVIENDA TRADICIONAL	INTEGRAL
EI-AM-01	AMBASMESTAS	PUENTE SOBRE EL ARROYO BALBOA	ESTRUCTURAL
EI-VV-01	VEGA DE VALCARCE	PUENTE	INTEGRAL
EI-RU-01	RUITELÁN	PUENTE	INTEGRAL
EI-HE-01	LAS HERRERÍAS	PUENTE SOBRE EL RÍO VALCARCE	INTEGRAL
EI-HE-02	LAS HERRERÍAS	PUENTE	ESTRUCTURAL

CÓDIGO	NOMBRE	LOCALIDAD	PROTECCIÓN
EI-FA-01	LA FABA	PUENTE EN SUELO RÚSTICO	ESTRUCTURAL
ES-PO-01	LA PORTELA DE VALCARCE	FUENTE	AMBIENTAL
ES-FA-01	LA FABA	FUENTE	AMBIENTAL
ES-LA-01	LA LAGUNA	FUENTE	AMBIENTAL

## 7.4 PROTECCIÓN DE AGUAS

### 7.4.1 PROTECCIÓN DE CAUCES

Las normas de protección aplicables a los cauces públicos, serán las contenidas en la Ley de Aguas, Texto Refundido de de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

En cualquier caso, las condiciones de uso, especialmente dentro del Suelo Rústico con protección de Cauces, u otros que pudieran resultar afectados, estarán sujetas a las limitaciones establecidas por las leyes y reglamentos vigentes en materia de aguas, así como aquellas disposiciones que las modifiquen o que las sustituyan.

### 7.4.2 PROTECCIÓN GENERAL.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

1. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
2. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
3. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
4. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
5. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

1. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
2. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

No está permitido iniciar obras que afecten a la zona de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, sin la preceptiva autorización administrativa previa del organismo de cuenca. Igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas, tanto residuales como pluviales, así como concesión si se prevén realizar captaciones de agua superficial o subterránea. Realizar obras, captaciones o vertidos, sin autorización administrativa previa, constituye infracción administrativa. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas, conforme al artículo 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero.

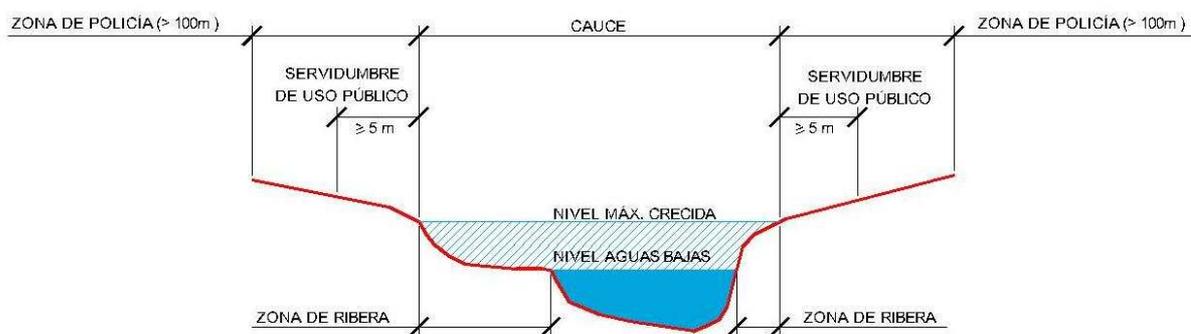


Fig: Protección de cauces (esquema orientativo)

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Las autorizaciones de vertido corresponderán a la administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado de colectores gestionados por las administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente, según los artículos 101.2 y siguientes del Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como el 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 606/2003, de 23 de mayo.

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

### 7.4.3 PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En diversos puntos discurren una serie de cauces que coinciden con las pequeñas vallonadas que conducen el agua de lluvia hacia las cotas bajas.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Texto Refundido de la Ley de Aguas RDL 1/2001, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (artículo 2-b de la Ley).

Sobre estos terrenos se establecen las siguientes limitaciones:

1. La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
2. En desarrollo del artículo 6-a de la mencionada Ley, se establece en la presente Normativa la prohibición de edificación en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

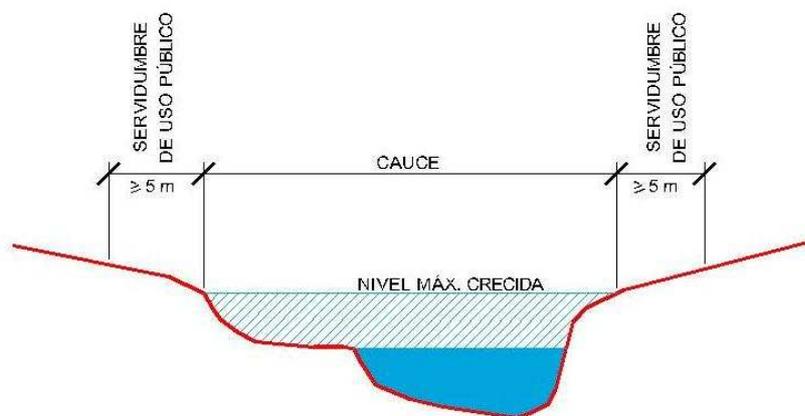


Fig: Protección de desagües naturales

## 7.5 PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS

### 7.5.1 PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.

#### 7.5.1.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las carreteras de titularidad estatal, están afectadas por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los accesos a las carreteras del Estado.

### 7.5.1.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejerce la carretera sobre los terrenos colindantes son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 20 y ss. de la citada Ley de Carreteras y 73 y ss. del Reglamento que la complementa, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

- **La zona de dominio público**, definida en el artículo 21 de la citada Ley de carreteras y en el 74 de su Reglamento.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

- **La zona de servidumbre**, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 77 de su Reglamento.

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

- **La zona de afección**, definida en el artículo 22 de la citada Ley de carreteras y en el 82 de su Reglamento.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- **La Línea Límite de Edificación**, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Cualquier intervención en el entorno de la autovía A-6, que aparece grafiada en los planos, quedará sujeta a lo establecido por la legislación sectorial de aplicación.

### 7.5.1.3 GRÁFICO ORIENTATIVO.

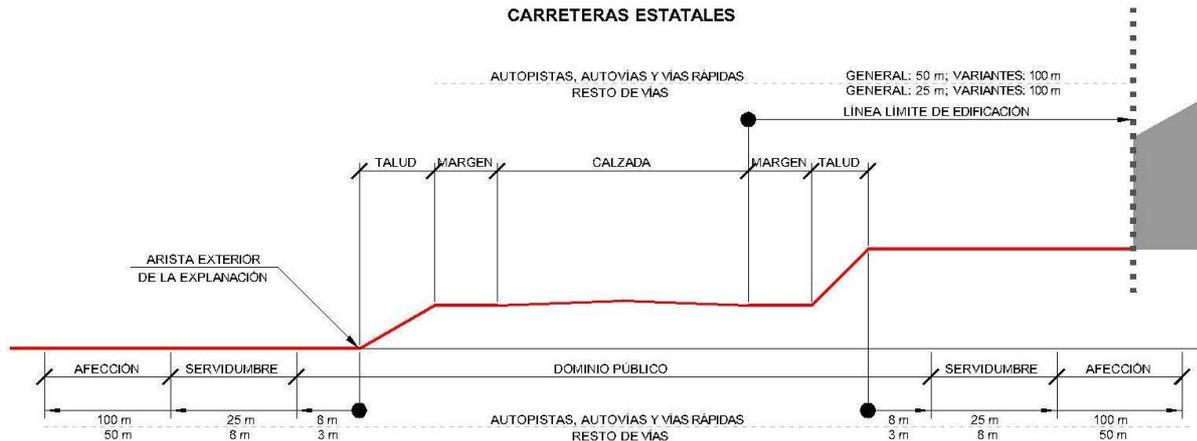


Fig: Protección de carreteras estatales (esquema orientativo)

### 7.5.1.4 AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección requerirá autorización previa del Ministerio de Fomento; especialmente en la banda de dominio público, en que será preceptivo autorización de la Unidad de Carreteras para las actuaciones a realizar.

### 7.5.1.5 PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 25/1988 de Carreteras, fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

### 7.5.1.6 APERTURA DE NUEVOS ACCESOS

Para la ejecución de nuevos accesos o la modificación de los ya existentes será siempre necesaria la solicitud y presentación de proyecto técnico, ante la Dirección General de Carreteras, que cumpla con lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, que regula los Accesos a las Carreteras del Estado, así como lo regulado en el Capítulo II del Título III del Reglamento de Carreteras, en relación con el artículo 28.1 de la Ley de Carreteras (limitación de accesos).

### 7.5.1.7 NORMATIVA DE RUIDOS

Será necesario que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables respecto de la autovía, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y demás legislación de aplicación en la materia.

## 7.5.2 PROTECCIÓN DEL RESTO DE LA RED DE CARRETERAS.

### 7.5.2.1 LEGISLACIÓN SECTORIAL

Las carreteras que no siendo de titularidad del estado tengan su itinerario comprendido íntegramente en el territorio de la Comunidad de Castilla y León están afectadas por la legislación sectorial correspondiente que se enumera a continuación sin perjuicio de aquellas disposiciones que las modifiquen o complementen:

- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

### 7.5.2.2 PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA CARRETERA Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Las afecciones que ejerce la carretera sobre los terrenos colindantes son aquellas limitaciones de la propiedad derivadas de la aplicación de los artículos 23 y ss. de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León, y que pueden esquematizarse a modo orientativo de la siguiente manera:

- **La zona de dominio público**, definida en el artículo 23 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley para travesías y tramos urbanos.

- **La zona de servidumbre**, definida en el artículo 24 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

- **La zona de afección**, definida en el artículo 25 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La zona de afección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia de cien metros en autopistas autovías y vías para automóviles, y de treinta metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

- **La Línea Límite de Edificación**, definida en el artículo 26 de la citada Ley de Carreteras de Castilla y León.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a 18 metros en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

### 7.5.2.3 GRÁFICO ORIENTATIVO

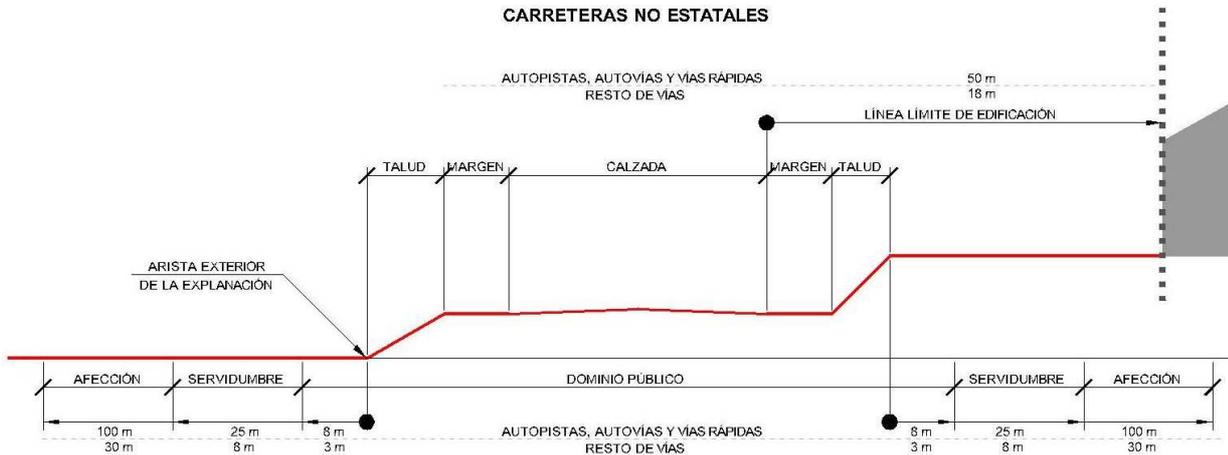


Fig.: Protección de carreteras (esquema orientativo)

### 7.5.2.4 AUTORIZACIÓN PREVIA

Cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afectación requerirá autorización de la Administración titular de la carretera.

Para ejecutar en la zona de afectación cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o 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, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

### 7.5.2.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos, en tramos no urbanos, podrán ser diáfanos, sin parte maciza y colocarse a partir de los tres metros de la arista exterior de la explanación y, en caso de que fueran macizos habrán de colocarse en línea de edificación. En travesías y tramos urbanos, con el mismo criterio en cuanto tipo, pero se podrán situar a distancias similares a los existentes.

Todo ello sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas en la presente normativa.

### 7.5.2.6 PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 10/2008 de Carreteras de Castilla y León, fuera de las travesías de población de las carreteras no estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

### 7.5.2.7 PASOS DE PEATONES.

La señalización de los pasos de peatones se realizará según las Instrucciones 8.1-IC "Señalización vertical" y la 8.2-IC "Marcas viales".

Si los pasos de peatones fueran elevados o se quieren construir badenes se tendrá en cuenta la ORDEN FOM/3053/2008 de 23 de septiembre sobre "Instrucciones para la instalación de reductores de velocidad y láminas transversales de alerta en carretas de las Red de Carreteras del Estado" aplicable a las carreteras autonómicas.

### 7.5.2.8 CONSERVACIÓN DE LAS ACERAS.

La conservación de las aceras del resto de la travesía corresponde a los Ayuntamientos según el artículo 37 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

## 7.6 PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS.

En suelo rústico las construcciones e instalaciones se situarán con respecto a cualquier camino o senda que no merezca la consideración de carretera ni de vía pecuaria, a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación:

1. CIERRES DE PARCELA DE ALTURA SUPERIOR A 1,5m Y OTRAS CONSTRUCCIONES:

Se situarán a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación:

- a. A tres metros del límite exterior del camino o senda.
- b. A seis metros del eje del camino o senda.

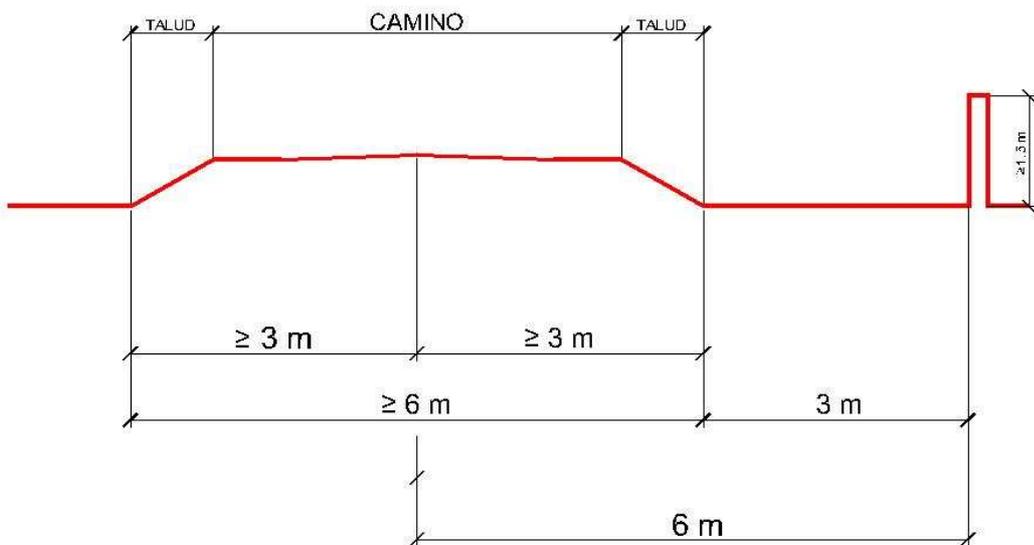


Fig: Protección de los caminos.

## 2. CIERRES DE PARCELA DE ALTURA INFERIOR A 1,5m:

Se situarán a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación:

- Para caminos de anchura igual o superior a 5m: A un metro del límite exterior del camino o senda o cuatro metros del eje.
- Para caminos de anchura inferior a 5m: A 0,5m del límite exterior del camino o senda o 3 metros del eje.

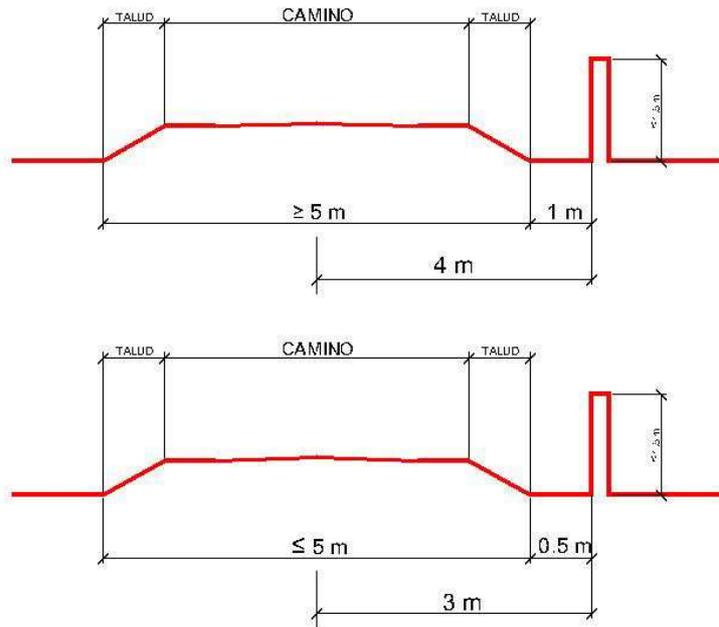


Fig: Protección de los caminos.

## 7.7 PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto de 20 de octubre de 1966, así como el resto de normativa sectorial que la complemente o la sustituya.

### 7.7.1.1 SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

1. El vuelo sobre el predio sirviente.

2. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
3. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario, en una franja de terreno de un metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado.
4. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del artículo 162, del citado R.D., en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

En cualquier caso se establece una servidumbre permanente en una franja de 15 metros, centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:

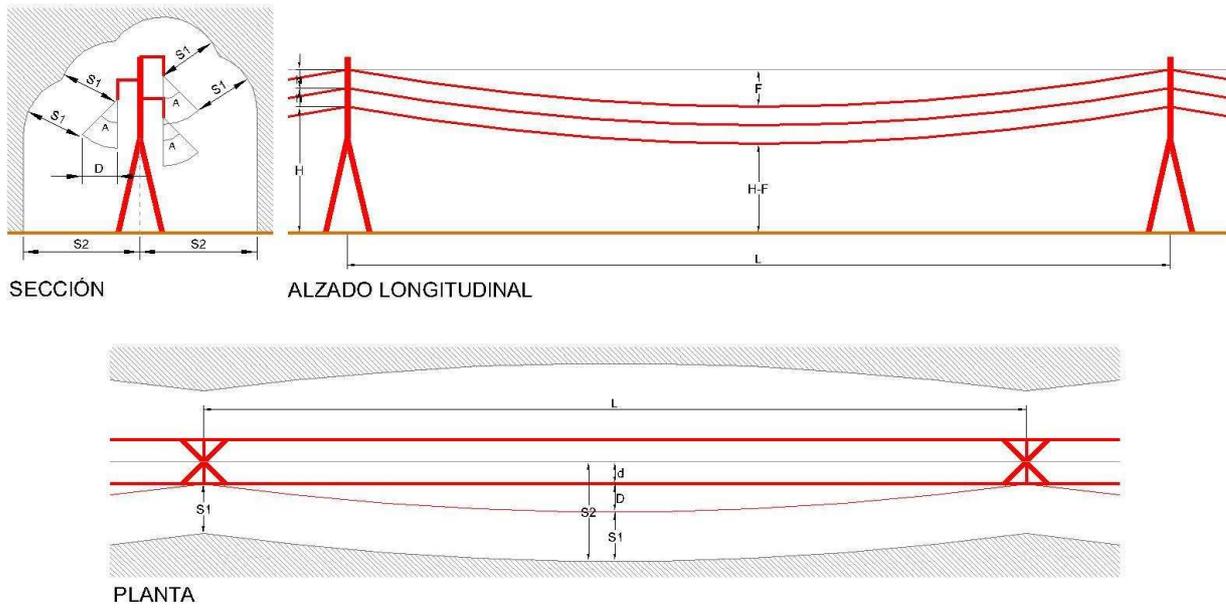
1. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a 7,5m. del eje de línea de postes del tendido.
2. Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a 4 metros a una distancia inferior a 3 metros del eje de la línea de postes del tendido.

#### **7.7.1.2 DISTANCIAS DE SEGURIDAD.**

Además de las distancias señaladas en el apartado anterior deberán respetarse las señaladas en el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, que en particular en artículo 32 establece:

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, con las siguientes distancias (D) en metros, siendo U la tensión compuesta en KV:

1. Bosques, árboles y masas de arbolado:  $D = 1,5 + (U/100)$ , con un mínimo de 2m.
2. Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 5m.
3. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas:  $D = 3,3 + (U/100)$ , con un mínimo de 4m.



- L Separación entre postes o vano
- F Flecha máxima aproximada de los cables de sección no superior a 116 m<sup>2</sup>,  $F = L^2 / 8.000$
- A Ángulo de desplazamiento horizontal estimado para velocidad del viento 120 km/h, (Presión = 60kp/m<sup>2</sup>)
- D Desplazamiento horizontal máximo aproximado de los cables.  $D = F \times \text{sen}60^\circ$
- d Longitud del brazo de apoyo. Según tipo de apoyo, normalmente de 1,25m a 2,00m
- S1 Separación de los cables a puntos de la edificación (D. 3151/68: art. 35.2, p. 5º)
- S2 Separación máxima del eje de la línea a puntos de la edificación,  $S2 = d + D + S1$

Fig: Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica (esquema orientativo)

## 7.8 PROTECCIÓN DE GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.

---

Se respetarán las siguientes condiciones.

1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.
2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación, o ejecutar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo.

Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Órgano competente de la Administración.

3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso de los daños que se ocasionen.
4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación.



Fig.: Afección de gasoductos y oleoductos (esquema orientativo)

## 7.9 PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.

---

Afecta a los terrenos ocupados por las infraestructuras de regadío y su red de acequias y tuberías, así como sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

Cualquier obra que se ejecute en la cercanía de estos, que contemple el cruce, instalación en paralelo u otras afecciones puntuales a la infraestructura hidráulica, deberá ser previamente autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero, especificando la obra a ejecutar y su emplazamiento concreto.



## **8. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA**

### **8.1 DETERMINACIONES GENERALES**

---

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano afectado por el presente PEPCH.

Las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán carácter de Ordenanzas Zonales.



**SUELO URBANO ESTRICTO (ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 1**

<b>NOMBRE</b>	<b>SUELO URBANO ESTRICTO PEPCH</b>
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH siempre que cumplan con la condición de solar.

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se corresponde con las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población.

Su ámbito de aplicación será el señalado en el presente PEPCH sin perjuicio de las posibles alteraciones de la misma que se realicen con la pertinente autorización del órgano competente en materia de Cultura de la Administración Autonómica.

- **PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO URBANO:** Cuando cumplan con la condición de solar serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación, en caso contrario se aplicará la normativa del SR/PC.
- **PARCELAS PARCIALMENTE INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de afección del presente Plan Especial se registrarán por determinaciones del planeamiento vigente o por las condiciones del SR/PC según los casos.
- **PARCELAS CATALOGADAS:** Se registrarán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en el catálogo de protección y el resto de la normativa que resulte de aplicación.
- **PARCELAS SINGULARES:** Se registrarán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en las fichas correspondientes y el resto de la normativa que resulte de aplicación.

**ALCANCE EN FUNCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN.**

En función del tipo de intervención el alcance de la aplicación de la presente Ordenanza será el siguiente:

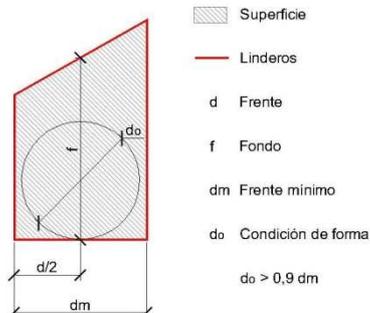
- **OBRA NUEVA:** Serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación sobre la parte que tenga la consideración de obra nueva.
- **OTROS TIPOS DE INTERVENCIÓN:** Cuando la intervención prevista afecte a cualquiera de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza esta resultará de aplicación de forma proporcionada y vinculada con el objeto de la intervención prevista.

**CONDICIONES DE LOS USOS**

<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
Uso vivienda unifamiliar.	Servicio del automóvil, hasta el 100%. Religioso, hasta el 100%. Deportivo, hasta el 100%. Hotelero, hasta el 100%. Comercio y mercados de abastecimiento diario, en planta baja. Oficinas, en planta baja y primera, hasta el 50%. Administrativo público, hasta el 100%. Culturales; museos, bibliotecas, centros de enseñanza, hasta el 100%. Asistencial, hasta el 100%. Sanitario; ambulatorios, urgencias, dispensarios, veterinarios, hasta el 100%. Salas de reunión; cafés, bares, salas de fiesta, hasta el 100%.	Todos los no señalados expresamente como compatibles.

	<p>Industrial y de almacenamiento, cuando se refiera a talleres, almacenes o actividades industriales con una superficie máxima de 1.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Almacenes y naves agrícolas de uso privado; se admiten almacenes para maquinaria y productos agrícolas, de uso estrictamente privado, en una superficie máxima de 1.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Actividades pecuarias; se admiten cuando se trata de explotaciones existentes siempre en función de lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y la normativa sectorial concordante.</p>	
--	--	--

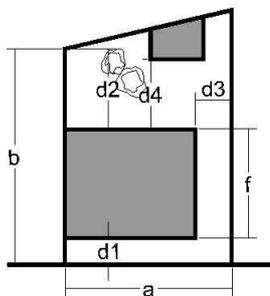
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
<b>PARCELA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	100m <sup>2</sup>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	6 m
<b>FONDO MÍNIMO (m)</b>	Según condición de forma.
<b>CONDICIÓN DE FORMA</b>	Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.
<b>OTRAS CONDICIONES</b>	Se admitirán segregaciones de parcelas con edificaciones anteriores a la aprobación del presente PEPCH que aun considerándose disconformes con el planeamiento, cumplan las condiciones señaladas en este apartado y justifiquen la viabilidad constructiva de dividir las edificaciones.



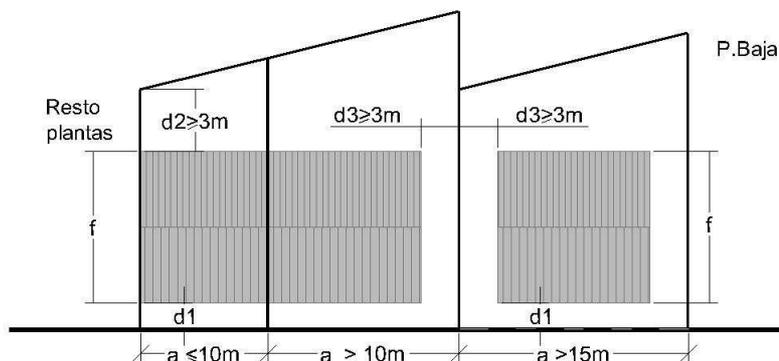
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b>
<p>Las condiciones de posición de la edificación deberán cumplirse en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.</li> <li>Obras de reforma integral de los edificios.</li> </ul> <p>En situaciones en que pueda justificarse la singularidad de una parcela concreta podrán modificarse alguna o todas las condiciones de posición de la edificación, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. En cualquier caso será necesario describir en el proyecto técnico o documento equivalente todas las condiciones que se modifican y argumentar el motivo de su cambio.</p>

	<b>PLANTA BAJA</b>	<b>OTRAS PLANTAS</b>
<b>RETRANQUEO (d1)</b>	Sin retranqueo ó $\geq 3m$ o a la alineación interior cuando esta esté señalada en los planos. En el supuesto de alineaciones interiores deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas.  Deberán taparse las medianeras existentes, entendidas como las paredes laterales ciegas que delimitan con la propiedad contigua, en la altura que permita la nueva edificación, aún cuando ello suponga construir en una determinada posición. Si la longitud de fachada de la parcela es $> 10m$ , la obligación de tapar la medianera del edificio colindante afectará sólo a un lindero (aquél cuya alineación esté menos retranqueada) y si es $>15m$ a ninguno, debiendo separarse en ambos casos una distancia $\geq 3m$ .	Igual que en planta baja.  Deberá mantenerse la alineación de la planta baja.
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES (d3)</b>	Adosado. Si la longitud de fachada de la parcela es $> 10m$ , la obligación de adosarse afectará sólo a un lindero (el que dé a colindante construido, si el otro no lo está) y si es $>15m$ a ninguno, debiendo separarse en ambos casos una distancia $\geq 3m$ de la parte no adosada. En cualquiera de los anteriores supuestos deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas.	Igual que en planta baja
<b>LINDERO POSTERIOR(d2)</b>	No se fija	No se fija
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	No se fija. Las edificaciones residenciales situadas en el interior de parcelas deberán cumplir con la condición de exterioridad señalada en ésta normativa.	Igual que en planta baja

- a. Frente mínimo de parcela
- b. Fondo mínimo de parcela
- f. Fondo máximo de la edificación
- d1. Retranqueo de la edificación
- d2. Distancia a lindero posterior
- d3. Distancia a linderos laterales
- d4. Distancia a otros edificios



EJEMPLO DE APLICACIÓN



<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (%)</b>	Edificación en manzana cerrada: 100% Edificación adosada o aislada: 75%
<b>EDIFICAB. NETA (m2/m2)</b>	Definida por los demás parámetros.
<b>ALTURA MÁXIMA (nº plantas)</b>	Altura de referencia < 9m: 2 plantas (PB+1). Altura de referencia ≥ 9m: 3 plantas (PB+2). Parcelas sin altura de referencia: según NSPMAP
<b>ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA (m a cornisa)</b>	La altura no podrá rebasar en +/- 50cm la altura de referencia señalada en los planos de ordenación. Parcelas sin altura de referencia: según NSPMAP
<b>CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE ALTURA</b>	Siempre que la altura de referencia o el uso lo permita: Edificaciones colindantes con la misma altura: igualar altura a cornisa. Edificaciones colindantes con distinta altura: se adoptará la altura de cornisa de la más alta y se tratará la medianera vista del otro extremo. Cuando la altura de referencia exceda o no llegue a la altura de las edificaciones colindantes: Se tratarán las medianeras vistas, siendo por cuenta del promotor el coste de la intervención. Si el propietario no consintiese la ejecución deberá ejecutarla a su cargo. Cuando una de las edificaciones contiguas esté catalogada deberá resolverse la diferencia de altura de forma que la nueva edificación mantenga la altura de la edificación protegida un mínimo de 3m de longitud de fachada y se dé un tratamiento de fachada a la nueva medianera.
<b>EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR</b>	Se entiende por edificación auxiliar aquella construcción realizada en el patio de manzana, adosada o no a la principal, que dispone de acceso independiente y que está destinada a usos complementarios del uso principal. Las condiciones generales de la edificación auxiliar serán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Computarán ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Tendrán una única planta, con una altura máxima a cornisa de 3m. y una altura máxima de cumbrera de 3m.</li> <li>- Podrá adosarse a los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de servidumbres.</li> <li>- No podrán destinarse al uso residencial sin la realización del proyecto de cambio de uso correspondiente.</li> <li>- Deberán cumplir todas las condiciones generales morfológicas y estéticas que correspondan para las edificaciones principales, salvo que se acredite que no son visibles desde el Camino de Santiago, en cuyo caso podrán ajustarse a la ordenanza del planeamiento vigente.</li> <li>- Las edificaciones auxiliares deberán construirse posterior o simultáneamente con la edificación principal.</li> </ul>

## CONDICIÓN DE VOLUMEN

### ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.

**PLANTA SEMISÓTANO:** No se permite la construcción de plantas semisótanos, no permitiéndose que la altura de la cara superior del forjado de planta baja esté situado a más de 50 cm. de la rasante del terreno en el punto de acceso.

**ENTREPLANTAS** No se permite la construcción de nuevas entreplantas. Únicamente se permitirá el mantenimiento de las existentes cuando cumplan con las condiciones señaladas a continuación:

- Que la entreplanta y la planta baja de la que forme parte integren un local o establecimiento único e indisoluble.
- Que la entreplanta esté comunicada con el resto del local, de manera que en condiciones normales de funcionamiento no sea necesario utilizar espacios comunes de circulación interior del edificio, ni recorridos por el exterior de aquel.
- Que la superficie útil de la entreplanta no supere el 50% de la superficie útil de la planta baja del local del que forme parte.
- Que la altura libre bajo la misma no sea inferior a la exigible en función del uso a que se destine el local.

### ALTURA LIBRE DE PLANTA (m)

Que se considerará entre forjados, sin considerar falsos techos ni solados.

Planta baja:

Mínimo: 240 cm.

Máximo: 350 cm (salvo normativa sectorial específica del uso)

Planta de piso:

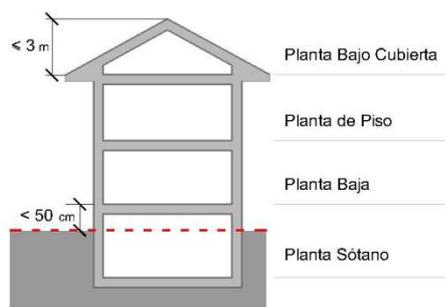
Mínimo: 240 cm.

Máximo: 300 cm.

Planta sótano:

Mínimo: 220 cm.

Máximo: no se establece.



**PLANTA BAJO-CUBIERTA:** Se permite el uso vividero de la planta bajo cubierta.

**ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:** La altura máxima de cumbrera no superará los tres metros (3m). Si los edificios colindantes tienen una altura mayor que no supere en más de un metro la altura máxima permitida será posible igualar ambas alturas.

**CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN:** No se permiten las cubiertas planas.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30°.



Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

Los aleros volados sobre fachada se ajustarán a las determinaciones señaladas en el apartado correspondiente de la presente normativa.

Podrá ampliarse ésta pendiente en los supuestos excepcionales señalados para la altura máxima de cumbrera.

**PLANTA ÁTICO:** No se permiten los áticos.

**CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** únicamente se permiten las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.).

## CONDICIONES MORFOLÓGICAS

### ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Las condiciones morfológicas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente y permitan su actualización.

**SOPORTALES:** Sólo se permitirán los soportales existentes señalados en los planos de ordenación, debiendo respetar las características existentes.

**PASAJES:** Sólo se permitirán los pasajes existentes señalados en los planos de ordenación, debiendo respetar las características existentes.

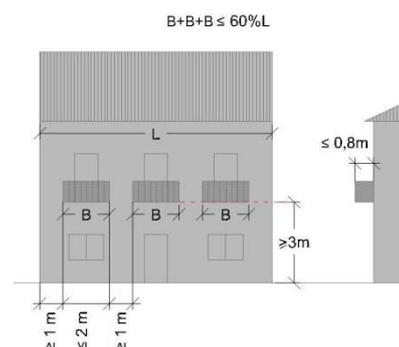
**PATIOS:** Los patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todos los patios deberán disponer de un acceso.
- Patios cerrados: La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de la altura y no inferior a 3m y de una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>.
- Los huecos tendrán luces rectas de al menos 3m.
- Patios abiertos: Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4m. con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.
- En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo existir una separación mínima de 2,5m. entre el patio y la medianería.
- Patios mancomunados: Deberá inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad especificándose que podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento.
- No podrá cancelarse la servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones que requieren este complemento.

### CUERPOS VOLADOS:

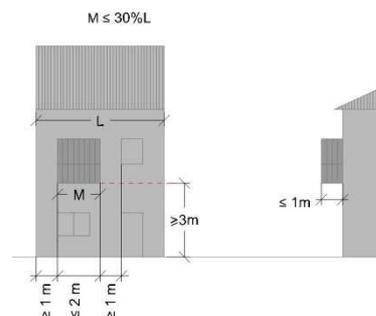
- **BALCONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m)
- Cuando se dispongan en la fachada a un espacio público no podrán además ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 0,80m.
- No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.



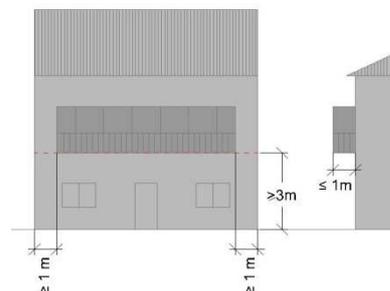
- **TERRAZAS:** deberán cumplir las siguientes condiciones cuando se dispongan en la fachada a un espacio público:
  - No se permiten.
- **MIRADORES:** Se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
- Tendrán un cerramiento acristalado en al menos un 70% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 1m.
- No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada



**CORREDORES:** se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m)
- Tengan un cerramiento acristalado al menos en un 40% y cuando el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería de la edificación.
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 1m.



**CUERPOS VOLADOS CERRADOS:** No se permiten los cuerpos volados cerrados

**ALEROS Y CORNISAS:** Los aleros y cornisas tendrán una dimensión mínima de 20 cm y una altura mínima de 2,80m. y no excederán de las siguientes distancias:

- En fachadas sin cuerpos salientes: 1 m
- En fachadas con cuerpos salientes: La que resulte de sumar 0,5 m al vuelo máximo existente.
- El canto de los aleros no será superior a 15 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

**BUHARDILLAS:** No se permiten, salvo recuperación de las existentes.

**ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN:**

**MARQUESINAS**

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m)
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 0,80m.

**TOLDOS**

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 220 cm en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 250 cm en posición extendida.
- Todos los toldos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser de la misma clase. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.
- Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

**MUESTRAS**

- Se permiten únicamente en las plantas bajas de las edificaciones.
- Podrán instalarse con un saliente máximo de 20 cm del plano de fachada y con una altura máxima de 80 cm.
- En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

## BANDERINES

No se permiten los banderines.

## PATINES (escaleras exteriores):

- Se entiende por patín aquella escalera exterior que se encuentra adosada a la edificación y en contacto con la vía pública o directamente sobre la misma.
- Sólo se admitirá el mantenimiento, conservación y reconstrucción de los patines actualmente existentes y recogidos en los documentos planimétricos del presente PEPCH. Se admite la construcción de nuevas escaleras exteriores siempre que no realicen adosadas a la fachada o fachadas principales y que se encuentren en el interior de la propia parcela.
- La reconstrucción deberá hacerse con materiales tradicionales.
- Las barandillas deberán cumplir con las condiciones señaladas para las cerrajerías.

## OTROS ELEMENTOS

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.
- Los canalones y las bajantes de aguas pluviales visibles desde la vía pública deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma. Se prohíben las de PVC sin tratar y deberán ser de coloración oscura.

## CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela deberán armonizar con el espacio urbano en el que se ubiquen y tenderán a asimilarse con los cerramientos colindantes siempre que los mismos cumplan con las condiciones señaladas en la presente normativa, debiendo seguir las condiciones estéticas de las fachadas en la parte opaca y de las cerrajerías cuando resulten de aplicación.

- Los cierres provisionales de solares y otros terrenos inedicados que se encuentren entre medianerías deberán estar ejecutados con cerramientos opacos de altura no inferior a 2m y acabados según condiciones estéticas de las fachadas.
- Los cierres de parcelas con el espacio público de la parte no construida en edificaciones sin retranqueos, tendrán un cerramiento opaco mínimo de 2,00 m de altura o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.
- Los cierres de parcelas con el espacio público, en edificaciones retranqueadas, tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,70 m de altura o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 1,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.
- Los cierres entre parcelas colindantes no podrán superar la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto y exceptuando las edificaciones auxiliares que se permitan construir adosadas que podrán alcanzar la altura máxima permitida.
- Los cierres en los núcleos de población de La Laguna y La Faba tendrán un cerramiento que deberá ser opaco y de piedra, con material y aparejo similar a los tradicionales actualmente existentes, y tendrán una altura mínima de 0,70 m o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 1,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.

## CONDICIONES ESTÉTICAS.

### ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN:

Las condiciones estéticas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas y reestructuración, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de restauración y de rehabilitación integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno, debiendo recabar, en este caso, autorización del organismo competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

### FACHADAS:

#### COMPOSICIÓN

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas por el catálogo de protección se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas salvo que impliquen el incumplimiento de la normativa vigente.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Se establecerán sistemas compositivos tradicionales basados preferentemente en la verticalidad de los ejes de composición con distancias entre ejes no superiores a los 3m.

Las parcelas que dispongan de un frente mayor de 15m deberán descomponer formalmente el alzado de la edificación, como si de edificaciones distintas se tratara, debiendo tener en cuenta la composición de las fachadas del Camino de Santiago, para mantener la continuidad de la tipología tradicional.

#### HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones salvo que se justifiquen otras soluciones acordes con tipologías tradicionales:

- Se situarán preferentemente centrados sobre los ejes de composición.
- Tendrán mayoritariamente un ratio preferentemente vertical.
- Respetaran los ratios y dimensiones tradicionales con especial atención a las edificaciones tradicionales colindantes con las que trataran de armonizar.

#### MATERIALES

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados, que no representen la totalidad del paramento.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, evitándose los acabados pulidos, los aparejos poligonales, las pizarras colocadas de forma no tradicional y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.
- Enfoscado de cemento sin pintar.
- Ladrillo, y cerámica brillante.
- Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, debiendo cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

La carpintería se resolverá de forma que armonice con los materiales tradicionales y con los colores de fachada. Tendrán

coloraciones similares a la madera oscura y acabados uniformes y mates, quedando prohibidas las imitaciones de madera. Podrán utilizarse otros colores siempre que se justifique su carácter tradicional y su existencia previa sobre el mismo inmueble.

No se permiten carpinterías de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes ni reflectantes.

Se utilizarán preferentemente divisiones sencillas de las carpinterías con preferencia de puertas de un solo vano y ventanas de dos vanos.

Los portones de grandes dimensiones, previstos especialmente para el paso de vehículos, deberán ajustarse a los colores previstos para el resto de las carpinterías, debiendo mantener los herrajes y carriles debidamente integrados en las fachadas.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, forja o rejería de fundición. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Tendrán un diseño sencillo con elementos preferentemente verticales. No se permitirán instalaciones de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes ni reflectantes, ni vidrios de colores ni bloques de hormigón calados.

#### PERSIANAS

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos interiores. No se admiten los tambores de persiana visibles en el exterior de la fachada.

#### MEDIANERAS VISTAS

Las paredes medianeras que queden vistas, tanto completamente como parcialmente, (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con los mismos criterios señalados en este apartado.

#### INSTALACIONES VISTAS

Quedan prohibidas las antenas parabólicas y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse en las obras de urbanización que se vayan realizando.

#### **CUBIERTAS:**

## COMPOSICIÓN

Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

El uso de un determinado acabado de cubierta implicará la utilización de los sistemas de limatesas, limahoyas, cumbreras, etc propios del sistema constructivo elegido, no admitiéndose el uso de técnicas combinadas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta estarán modulados con respecto a la composición de los huecos de fachada.

## MATERIALES.

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Pizarra, y Teja plana de coloración negra.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Teja cerámica, Teja de color rojo
- Placas de amianto cemento.
- Telas asfálticas vistas, Telas aluminizadas
- Recubrimientos plásticos.

Las cubiertas en los núcleos de población de La Laguna y La Faba que tengan un única altura y sean visibles desde el Camino deberán realizarse con losa pizarra a granel con los bordes picoteados al modo tradicional.

## INSTALACIONES

Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención resultase necesario introducir elementos técnicos en la cubierta tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá garantizarse su tratamiento integrado.

- En el caso de las chimeneas visibles desde la vía pública no se permitirán soluciones de tubos sin revestir que sobresalgan más de 50cm respecto al plano de cubierta. En ninguno de estos casos podrán ser de acero inoxidable en su color o acabados brillantes.
- En el caso de los dispositivos para la captación de energía solar a instalar en cubierta estos deberán respetar la pendiente o inclinación de la cubierta original, colocándose de forme superpuesta o integrada.

## ESPACIOS LIBRES:

Todos los espacios libres de la edificación visibles desde el Camino de Santiago deberán cuidar especialmente las condiciones de ornato e integración en el paisaje.

En particular los patios situados en fachada, de las edificaciones con alineación interior, deberán estar convenientemente ajardinados o urbanizados. Además la urbanización y el ajardinamiento deberán mantenerse en condiciones adecuadas.

## CONDICIONES ENERGÉTICAS.

Los proyectos que obtengan un certificado de eficiencia energética con una calificación superior al nivel E podrán no computar, a efectos de edificabilidad, los elementos de control ambiental utilizados en el diseño de la edificación, conforme a los siguientes criterios:

- Podrá descontarse hasta un máximo del 1% de la edificabilidad neta por parcela por cada nivel de eficiencia energética en que el proyecto supere el nivel E.
- En el supuesto de que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado no alcance tal calificación, deberán adoptarse las medidas oportunas para obtenerlo y si resultase técnica o económicamente inviable se considerará como una infracción urbanística conforme a la tipificación establecida en el artículo 115 de la LUCyL.
- Se entienden por elementos de control ambiental aquellos destinados a mejorar la eficiencia energética de la edificación, como grosores de envolvente, muros trombe, fachadas ventiladas, cuerpos salientes, tribunas y galerías, terrazas retranqueadas, espacios tampón al norte, cuartos de instalaciones, etc, que garanticen las condiciones estéticas, de integración y armonización señaladas en la presente normativa.

Se recomienda el uso de calderas comunitarias frente a las individuales.

## CONDICIONES DE REHABILITACIÓN .

---

En los edificios tradicionales, entendidos como aquellos anteriores a 1950 se conservarán sustancialmente las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología entre los que se encontrarán los elementos constructivos tradicionales tales como, muros de piedra, balcones, miradores, corredores, patines, etc

**SUELO URBANO DE BORDE (ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 2**

<b>NOMBRE</b>	<b>SUELO URBANO DE BORDE PEPCH</b>
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH siempre que cumplan con la condición de solar. Parcelas señaladas como suelo rústico en el catastro pero que cumplan con los criterios de clasificación como suelo urbano consolidado conforme a lo señalado en el artículo 12 de la LUCyL y que no estén señaladas como Parcelas Singulares.

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se corresponde con las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población.

Su ámbito de aplicación será el señalado en el presente PEPCH sin perjuicio de las posibles alteraciones de la misma que se realicen con la pertinente autorización del órgano competente en materia de Cultura de la Administración Autonómica.

- **PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO URBANO:** Cuando cumplan la condición de solar serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación, en caso contrario se aplicará la normativa de SR/PC.
- **PARCELAS PARCIALMENTE INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de afección del presente Plan Especial se regirán por determinaciones del planeamiento vigente, o por las condiciones del SR/PC según los casos.
- **PARCELAS CATALOGADAS:** Se regirán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en el catálogo de protección y el resto de la normativa que resulte de aplicación.
- **PARCELAS SINGULARES:** Se regirán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en las fichas correspondientes y el resto de la normativa que resulte de aplicación.

**ALCANCE EN FUNCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN.**

En función del tipo de intervención el alcance de la aplicación de la presente Ordenanza será el siguiente:

- **OBRA NUEVA:** Serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación sobre la parte que tenga la consideración de obra nueva.
- **OTROS TIPOS DE INTERVENCIÓN:** Cuando la intervención prevista afecte a cualquiera de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza esta resultará de aplicación de forma proporcionada y vinculada con el objeto de la intervención prevista.

**CONDICIONES DE LOS USOS**

<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
Uso vivienda unifamiliar (sólo se admitirá una vivienda por parcela)	Servicio del automóvil, hasta el 100%. Religioso, hasta el 100%. Deportivo, hasta el 100%. Hotelero, hasta el 100%. Comercio y mercados de abastecimiento diario, en planta baja. Oficinas, en planta baja y primera, hasta el 50%. Administrativo público, hasta el 100%. Culturales; museos, bibliotecas, centros de enseñanza, hasta el 100%. Asistencial, hasta el 100%. Sanitario; ambulatorios, urgencias, dispensarios, veterinarios, hasta el	Todos los no señalados expresamente como compatibles.

	<p>100%.</p> <p>Salas de reunión; cafés, bares, salas de fiesta, hasta el 100%.</p> <p>Industrial y de almacenamiento, cuando se refiera a talleres, almacenes o actividades industriales con una superficie máxima de 1.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Almacenes y naves agrícolas de uso privado; se admiten almacenes para maquinaria y productos agrícolas, de uso estrictamente privado, en una superficie máxima de 1.000m<sup>2</sup>.</p> <p>Actividades pecuarias; se admiten cuando se trata de explotaciones existentes siempre en función de lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León y la normativa sectorial concordante.</p>	
--	--	--

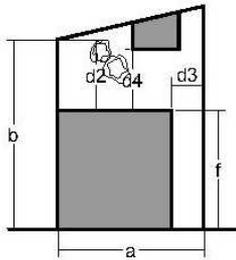
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
<b>PARCELA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	400m <sup>2</sup> .	<p>                     Superficie                      Linderos                      d Frente                      f Fondo                      dm Frente mínimo                      do Condición de forma                      do &gt; 0,9 dm                 </p>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	12 m	
<b>FONDO MÍNIMO (m)</b>	Según condición de forma.	
<b>CONDICIÓN DE FORMA</b>	Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.	

CONDICIÓN DE PARCELA EDIFICABLE	
<b>PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE (m<sup>2</sup>)</b>	<p>Tendrá la condición de solar edificable aquella parcela que cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 22 de la LUCyL y el artículo 24 del RUCyL o que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas, cumpla además las siguientes condiciones:</p> <p>Superficie mínima de parcela: 120m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo: 10m</p>
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	6 m

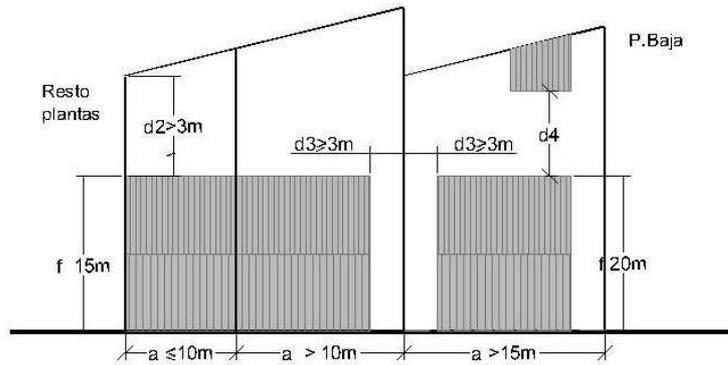
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b>
<p>Las condiciones de posición de la edificación deberán cumplirse en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.</li> <li>Obras de reforma integral de los edificios.</li> </ul> <p>En situaciones en que pueda justificarse la singularidad de una parcela concreta podrán modificarse alguna o todas las condiciones de posición de la edificación, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. En cualquier caso será necesario describir en el proyecto técnico o documento equivalente todas las condiciones que se modifican y argumentar el motivo de su cambio.</p>

PLANTA BAJA		OTRAS PLANTAS
<b>RETRANQUEO (d1)</b>	Sin retranqueos o a la alineación interior cuando esta esté señalada en los planos de ordenación. Deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas.	Igual que en planta baja.
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	No se fija
<b>LINDEROS LATERALES (d3)</b>	$\geq 3m$	Igual que en planta baja
<b>LINDERO POSTERIOR(d2)</b>	$\geq 3m$	Igual que en planta baja
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	No se fija.	Igual que en planta baja

- a. Frente mínimo de parcela
- b. Fondo mínimo de parcela
- f. Fondo máximo de la edificación
- d1. Retranqueo de la edificación
- d2. Distancia a lindero posterior
- d3. Distancia a linderos laterales
- d4. Distancia a otros edificios



EJEMPLO DE APLICACIÓN



<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (%)</b>	50%
<b>EDIFICAB. NETA (m2/m2)</b>	Definida por los demás parámetros.
<b>ALTURA MÁXIMA (nº plantas)</b>	Altura de referencia < 9m: 2 plantas (PB+1). Altura de referencia ≥ 9m: 3 plantas (PB+2). Parcelas sin altura de referencia: según NSPMAP.
<b>ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA (m a cornisa)</b>	La altura no podrá rebasar en +/- 50cm la altura de referencia señalada en los planos de ordenación. Parcelas sin altura de referencia: según NSPMAP
<b>CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE ALTURA</b>	Siempre que la altura de referencia o el uso lo permita: Edificaciones colindantes con la misma altura: igualar altura a cornisa. Edificaciones colindantes con distinta altura: se adoptará la altura de cornisa de la más alta y se tratará la medianera vista del otro extremo. Cuando la altura de referencia exceda o no llegue a la altura de las edificaciones colindantes: Se tratarán las medianeras vistas, siendo por cuenta del promotor el coste de la intervención. Si el propietario no consintiese la ejecución deberá ejecutarla a su cargo. Cuando una de las edificaciones contiguas esté catalogada deberá resolverse la diferencia de altura de forma que la nueva edificación mantenga la altura de la edificación protegida un mínimo de 3m de longitud de fachada y se dé un tratamiento de fachada a la nueva medianera.
<b>EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR</b>	Se entiende por edificación auxiliar aquella construcción realizada en el patio de manzana, adosada o no a la principal, que dispone de acceso independiente y que está destinada a usos complementarios del uso principal. Las condiciones generales de la edificación auxiliar serán las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Computarán sólo a efectos de edificabilidad y no computarán a efectos de ocupación.</li> <hr/> <li>- Tendrán una única planta, con una altura máxima a cornisa de 3m. y una altura máxima de cumbre de 3m.</li> <li>- Deberán cumplir las mismas distancias a linderos que la edificación principal.</li> <li>- No podrán destinarse al uso residencial sin la realización del proyecto de cambio de uso correspondiente.</li> <li>- Deberán cumplir todas las condiciones generales morfológicas y estéticas que correspondan para las edificaciones principales.</li> <li>- Las edificaciones auxiliares deberán construirse posterior o simultáneamente con la edificación principal.</li> </ul>

## CONDICIÓN DE VOLUMEN

### ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.

**PLANTA SEMISÓTANO:** No se permite la construcción de plantas semisótanos, no permitiéndose que la altura de la cara superior del forjado de planta baja esté situado a más de 50 cm. de la rasante del terreno en el punto de acceso.

**ENTREPLANTAS** No se permite la construcción de nuevas entreplantas. Únicamente se permitirá el mantenimiento de las existentes cuando cumplan con las condiciones señaladas a continuación:

- Que la entreplanta y la planta baja de la que forme parte integren un local o establecimiento único e indisoluble.
- Que la entreplanta esté comunicada con el resto del local, de manera que en condiciones normales de funcionamiento no sea necesario utilizar espacios comunes de circulación interior del edificio, ni recorridos por el exterior de aquel.
- Que la superficie útil de la entreplanta no supere el 50% de la superficie útil de la planta baja del local del que forme parte.
- Que la altura libre bajo la misma no sea inferior a la exigible en función del uso a que se destine el local.

### ALTURA LIBRE DE PLANTA (m)

Que se considerará entre forjados, sin considerar falsos techos ni solados.

Planta baja:

Mínimo: 240 cm.

Máximo: 350 cm (salvo normativa sectorial específica del uso)

Planta de piso:

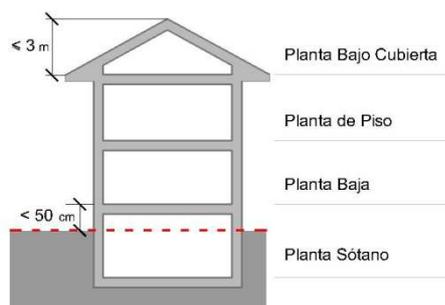
Mínimo: 240 cm.

Máximo: 300 cm.

Planta sótano:

Mínimo: 220 cm.

Máximo: no se establece.



**PLANTA BAJO-CUBIERTA:** Se permite el uso vividero de la planta bajo cubierta

**ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:** La altura máxima de cumbrera no superará los tres metros (3m). Si los edificios colindantes tienen una altura mayor que no supere en más de un metro la altura máxima permitida será posible igualar ambas alturas.

**CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN:** No se permiten las cubiertas planas.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30°.



Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

Los aleros volados sobre fachada se ajustarán a las determinaciones señaladas en el apartado correspondiente de la presente normativa.

Podrá ampliarse ésta pendiente en los supuestos excepcionales señalados para la altura máxima de cumbrera.

**PLANTA ÁTICO:** No se permiten los áticos.

**CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** únicamente se permiten las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.).

## CONDICIONES MORFOLÓGICAS

### ÁMBITO DE APLICACIÓN:

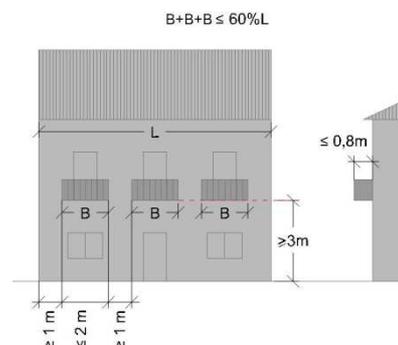
Las condiciones morfológicas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente y permitan su actualización.

### CUERPOS VOLADOS:

- **BALCONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:

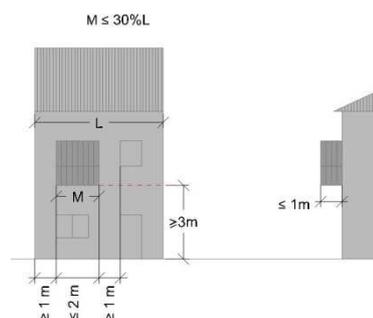
- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
- Cuando se dispongan en la fachada a un espacio público no podrán además ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 0,80m.
- No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.



- **TERRAZAS:** deberán cumplir las siguientes condiciones cuando se dispongan en la fachada a un espacio público:
- No se permiten.

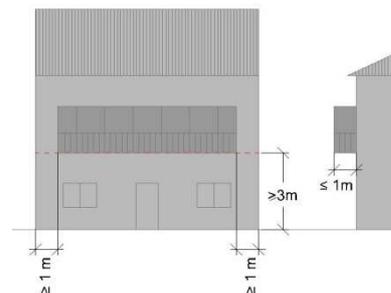
- **MIRADORES:** Se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
- Tendrán un cerramiento acristalado en al menos un 70% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 1m.
- No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada



**CORREDORES:** se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m)
- Tengan un cerramiento acristalado al menos en un 40% y cuando el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería de la edificación.
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 1m.



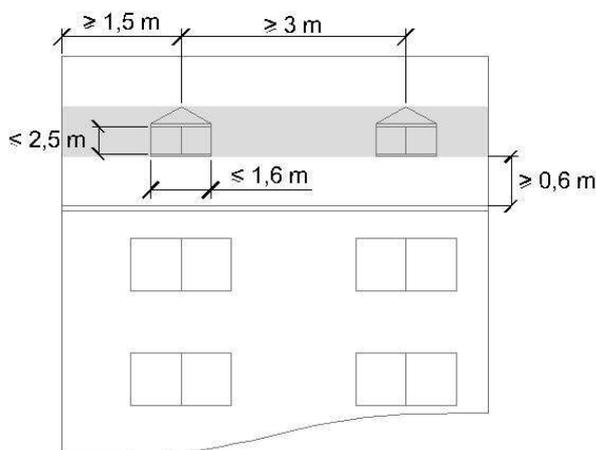
**CUERPOS VOLADOS CERRADOS:** No se permiten los cuerpos volados cerrados

**ALEROS Y CORNISAS:** Los aleros y cornisas tendrán una dimensión mínima de 20 cm y una altura mínima de 2,80m. y no excederán de las siguientes distancias:

- En fachadas sin cuerpos salientes: 1 m
- En fachadas con cuerpos salientes: La que resulte de sumar 0,5 m al vuelo máximo existente.
- El canto de los aleros no será superior a 15 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

**BUHARDILLAS:** Las buhardillas que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las buhardillas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de 3 m, medidos entre sus ejes, y a un mínimo de 1,5 m de los extremos de la fachada a la que se abren.
- En las fachadas situadas sobre la alineación exterior, o visibles desde espacio público, las buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
- La anchura máxima de la buhardilla, medida a caras exteriores, será de 1,60 m, y la altura máxima, entre alféizar y dintel, será de 2,5 m.
- La altura mínima sobre planta de forjado será de 0,60 m.
- La cubierta de las buhardillas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.



**ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN:**

**MARQUESINAS**

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m)
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 0,80m.

**TOLDOS**

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 220 cm en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 250 cm en posición extendida.

- Todos los toldos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser de la misma clase. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.
- Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

#### MUESTRAS

- Se permiten únicamente en las plantas bajas de las edificaciones.
- Podrán instalarse con un saliente máximo de 20 cm del plano de fachada y con una altura máxima de 80 cm.
- En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

#### BANDERINES

No se permiten los banderines.

#### PATINES (escaleras exteriores):

- Se entiende por patín aquella escalera exterior que se encuentra adosada a la edificación y en contacto con la vía pública o directamente sobre la misma.
- Sólo se admitirá el mantenimiento, conservación y reconstrucción de los patines actualmente existentes y recogidos en los documentos planimétricos del presente PEPCH. Se admite la construcción de nuevas escaleras exteriores siempre que no realicen adosadas a la fachada o fachadas principales y que se encuentren en el interior de la propia parcela.
- La reconstrucción deberá hacerse con materiales tradicionales.
- Las barandillas deberán cumplir con las condiciones señaladas para las cerrajerías.

#### OTROS ELEMENTOS

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.
- Los canalones y las bajantes de aguas pluviales visibles desde la vía pública deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma. Se prohíben las de PVC sin tratar y deberán ser de coloración oscura.

#### CERRAMIENTOS DE PARCELA

Siempre que la altura de referencia o el uso lo permita:

Edificaciones colindantes con la misma altura: igualar altura a cornisa.

Edificaciones colindantes con distinta altura: se adoptará la altura de cornisa de la más alta y se tratará la medianera vista del otro extremo.

Cuando la altura de referencia exceda o no llegue a la altura de las edificaciones colindantes:

Se tratarán las medianeras vistas, siendo por cuenta del promotor el coste de la intervención. Si el propietario no consintiese la ejecución deberá ejecutarla a su cargo.

- Cuando una de las edificaciones contiguas esté catalogada deberá resolverse la diferencia de altura de forma que la nueva edificación mantenga la altura de la edificación protegida un mínimo de 3m de longitud de fachada y se dé un tratamiento de fachada a la nueva medianera.

## CONDICIONES ESTÉTICAS.

### ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN:

Las condiciones estéticas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas y reestructuración, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de restauración y de rehabilitación integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno, debiendo recabar, en este caso, autorización del organismo competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

### FACHADAS:

#### COMPOSICIÓN

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas por el catálogo de protección se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas salvo que impliquen el incumplimiento de la normativa vigente.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Se establecerán sistemas compositivos tradicionales basados preferentemente en la verticalidad de los ejes de composición con distancias entre ejes no superiores a los 3m.

Las parcelas que dispongan de un frente mayor de 15m deberán descomponer formalmente el alzado de la edificación, como si de edificaciones distintas se tratara, debiendo tener en cuenta la composición de las fachadas del Camino de Santiago, para mantener la continuidad de la tipología tradicional.

#### HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones salvo que se justifiquen otras soluciones acordes con tipologías tradicionales:

- Respetaran los ratios y dimensiones tradicionales con especial atención a las edificaciones tradicionales colindantes con las que trataran de armonizar.

#### MATERIALES

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados, que no representen la totalidad del paramento.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, evitándose los acabados pulidos, los aparejos poligonales, las pizarras colocadas de forma no tradicional y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.
- Enfoscado de cemento sin pintar.
- Ladrillo, y cerámica brillante.
- Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, debiendo cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

La carpintería se resolverá de forma que armonice con los materiales tradicionales y con los colores de fachada. Tendrán

coloraciones similares a la madera oscura y acabados uniformes y mates, quedando prohibidas las imitaciones de madera. Podrán utilizarse otros colores siempre que se justifique su carácter tradicional y su existencia previa sobre el mismo inmueble.

No se permiten carpinterías de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes ni reflectantes.

Se utilizarán preferentemente divisiones sencillas de las carpinterías con preferencia de puertas de un solo vano y ventanas de dos vanos.

Los portones de grandes dimensiones, previstos especialmente para el paso de vehículos, deberán ajustarse a los colores previstos para el resto de las carpinterías, debiendo mantener los herrajes y carriles debidamente integrados en las fachadas.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, forja o rejería de fundición. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Tendrán un diseño sencillo con elementos preferentemente verticales. No se permitirán instalaciones de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes ni reflectantes, ni vidrios de colores ni bloques de hormigón calados.

#### PERSIANAS

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos interiores. No se admiten los tambores de persiana visibles en el exterior de la fachada.

#### MEDIANERAS VISTAS

Las paredes medianeras que queden vistas, tanto completamente como parcialmente, (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con los mismos criterios señalados en este apartado.

#### INSTALACIONES VISTAS

Quedan prohibidas las antenas parabólicas y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse en las obras de urbanización que se vayan realizando.

#### CUBIERTAS:

##### COMPOSICIÓN

Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

El uso de un determinado acabado de cubierta implicará la utilización de los sistemas de limatesas, limahoyas, cumbreras, etc propios del sistema constructivo elegido, no admitiéndose el uso de técnicas combinadas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta estarán modulados con respecto a la composición de los huecos de fachada.

##### MATERIALES.

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Pizarra, y Teja plana de coloración negra.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Teja cerámica, Teja de color rojo
- Placas de amianto cemento.
- Telas asfálticas vistas, Telas aluminizadas
- Recubrimientos plásticos.

##### INSTALACIONES

Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención resultase necesario introducir elementos técnicos en la cubierta tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá garantizarse su tratamiento integrado.

- En el caso de las chimeneas visibles desde la vía pública no se permitirán soluciones de tubos sin revestir que sobresalgan más de 50cm respecto al plano de cubierta. En ninguno de estos casos podrán ser de acero inoxidable en su color o acabados brillantes.
- En el caso de los dispositivos para la captación de energía solar a instalar en cubierta estos deberán respetar la pendiente o inclinación de la cubierta original, colocándose de forme superpuesta o integrada.

**ESPACIOS LIBRES:**

Todos los espacios libres de la edificación visibles desde el Camino de Santiago deberán cuidar especialmente las condiciones de ornato e integración en el paisaje.

En particular los patios situados en fachada, de las edificaciones con alineación interior, deberán estar convenientemente ajardinados o urbanizados. Además la urbanización y el ajardinamiento deberán mantenerse en condiciones adecuadas.

**CONDICIONES ENERGÉTICAS.**

Los proyectos que obtengan un certificado de eficiencia energética con una calificación superior al nivel E podrán no computar, a efectos de edificabilidad, los elementos de control ambiental utilizados en el diseño de la edificación, conforme a los siguientes criterios:

- Podrá descontarse hasta un máximo del 1% de la edificabilidad neta por parcela por cada nivel de eficiencia energética en que el proyecto supere el nivel E.
- En el supuesto de que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado no alcance tal calificación, deberán adoptarse las medidas oportunas para obtenerlo y si resultase técnica o económicamente inviable se considerará como una infracción urbanística conforme a la tipificación establecida en el artículo 115 de la LUCyL.
- Se entienden por elementos de control ambiental aquellos destinados a mejorar la eficiencia energética de la edificación, como grosores de envolvente, muros trombe, fachadas ventiladas, cuerpos salientes, tribunas y galerías, terrazas retranqueadas, espacios tampón al norte, cuartos de instalaciones, etc, que garanticen las condiciones estéticas, de integración y armonización señaladas en la presente normativa.

Se recomienda el uso de calderas comunitarias frente a las individuales.

**CONDICIONES DE REHABILITACIÓN .**

En los edificios tradicionales, entendidos como aquellos anteriores a 1950 se conservarán sustancialmente las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología entre los que se encontrarán los elementos constructivos tradicionales tales como, muros de piedra, balcones, miradores, corredores, patines, etc

**DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO (ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 3**

<b>NOMBRE</b>	<b>DOTACIONAL – EQUIPAMIENTO PEPCH</b>
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Vega de Valcarce dentro de las parcelas incluidas en el ámbito de protección señalado en los planos de ordenación, sin perjuicio de otros existentes en la zona de parcelas afectadas o el resto del término municipal

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se corresponde con parcelas destinadas al uso equipamental, en edificación singular, adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

Su ámbito de aplicación será el señalado por la ordenación del presente PEPCH sin perjuicio de las posibles alteraciones de la misma que se realicen con la pertinente autorización del órgano competente en materia de Cultura de la Administración Autonómica.

- **PARCELAS INCLUIDAS EN ÁMBITOS DE ACTUACIONES PROPUESTAS:** Se regirán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en las fichas correspondientes así como el resto de la normativa que resulte de aplicación.

**ALCANCE EN FUNCIÓN DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN.**

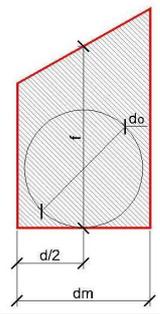
En función del tipo de intervención el alcance de la aplicación de la presente Ordenanza será el siguiente:

- **OBRA NUEVA:** Serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación sobre la parte que tenga la consideración de obra nueva.
- **OTROS TIPOS DE INTERVENCIÓN:** Cuando la intervención prevista afecte a cualquiera de las condiciones señaladas en la presente Ordenanza esta resultará de aplicación de forma proporcionada y vinculada con el objeto de la intervención prevista.

**CONDICIONES DE LOS USOS**

<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
Dotacional y Equipamiento tanto públicos como privados.	Vivienda unifamiliar vinculada al uso dotacional. Espacios libres y zonas verdes, hasta el 100%. Garaje y Aparcamiento, hasta el 100%. Servicio del automóvil, hasta el 100%. Comercio y mercados de abastecimiento diario, en planta baja. Administrativo público, hasta el 100%. Culturales; museos, bibliotecas, centros de enseñanza, hasta el 100%. Asistencial, hasta el 100%. Sanitario; ambulatorios, urgencias, dispensarios, veterinarios, hasta el 100%. Salas de reunión de carácter público, hasta el 100%.	Todos los no señalados expresamente como compatibles.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
<b>PARCELA MÍNIMA (m<sup>2</sup>)</b>	400m <sup>2</sup> .
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	8 m
<b>FONDO MÍNIMO (m)</b>	Según condición de forma.
<b>CONDICIÓN DE FORMA</b>	Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.



Superficie

Linderos

d Frente

f Fondo

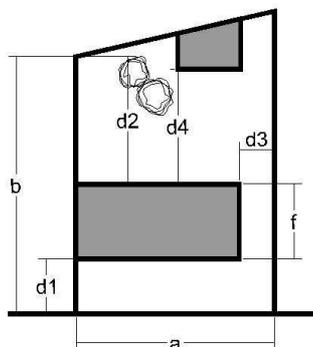
dm Frente mínimo

do Condición de forma

$do > 0,9 dm$

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
<b>RETRANQUEO (d1)</b>	No se fija	Igual que en planta baja
<b>FONDO MÁXIMO (f)</b>	No se fija	Igual que en planta baja
<b>LINDEROS LATERALES (d3)</b>	No se fija	Igual que en planta baja
<b>LINDERO POSTERIOR(d2)</b>	No se fija	Igual que en planta baja
<b>OTROS EDIFICIOS (d4)</b>	No se fija.	Igual que en planta baja

- a. Frente mínimo de parcela
- b. Fondo mínimo de parcela
- f. Fondo máximo de la edificación
- d1. Retranqueo de la edificación
- d2. Distancia a lindero posterior
- d3. Distancia a linderos laterales
- d4. Distancia a otros edificios



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA (%)</b>	100%
<b>EDIFICAB. NETA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1,5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o la existente si es superior.
<b>ALTURA MÁXIMA (nº plantas)</b>	3 plantas (PB+2)
<b>ALTURA MÁXIMA (m a cornisa)</b>	10m o la existente

**EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR** Se entiende por edificación auxiliar aquella construcción realizada en el patio de manzana, adosada o no a la principal, que dispone de acceso independiente y que está destinada a usos complementarios del uso principal.

Las condiciones generales de la edificación auxiliar serán las siguientes:

- Computarán ocupación y edificabilidad.
- Tendrán una única planta, con una altura máxima a cornisa de 3m. y una altura máxima de cumbrera de 3m.
- Podrá adosarse a los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de servidumbres.
- Deberán cumplir todas las condiciones generales morfológicas y estéticas que correspondan para las edificaciones principales.

## CONDICIÓN DE VOLUMEN

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.

**PLANTA SEMISÓTANO:** No se permite la construcción de plantas semisótanos, no permitiéndose que la altura de la cara superior del forjado de planta baja esté situado a más de 50 cm. de la rasante del terreno en el punto de acceso.

**ENTREPLANTAS** No se permite la construcción de nuevas entreplantas. Únicamente se permitirá el mantenimiento de las existentes cuando cumplan con las condiciones señaladas a continuación:

- Que la entreplanta y la planta baja de la que forme parte integren un local o establecimiento único e indisoluble.
- Que la entreplanta esté comunicada con el resto del local, de manera que en condiciones normales de funcionamiento no sea necesario utilizar espacios comunes de circulación interior del edificio, ni recorridos por el exterior de aquel.
- Que la superficie útil de la entreplanta no supere el 50% de la superficie útil de la planta baja del local del que forme parte.
- Que la altura libre bajo la misma no sea inferior a la exigible en función del uso a que se destine el local.

### ALTURA LIBRE DE PLANTA (m)

Planta de piso:

Mínimo: 240 cm.

Máximo: 300 cm.

Planta baja:

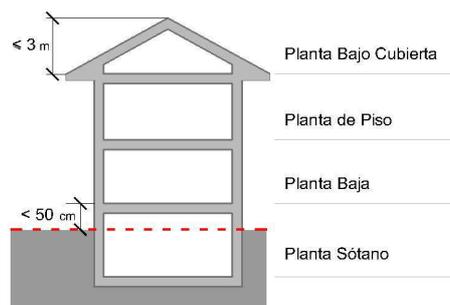
Mínimo: 240 cm.

Máximo: 350 cm

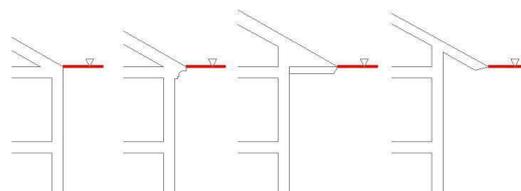
Planta sótano:

Mínimo: 220 cm.

Máximo: no se establece.



**PLANTA BAJO-CUBIERTA:** No se permite el uso vividero de la planta bajo cubierta. La línea de cornisa no podrá superar en altura a la cara superior del último forjado.



**ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:** La altura máxima de cumbrera no superará los tres metros (3m).

**CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN:** No se permiten las cubiertas planas.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30°.



Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

Los aleros volados sobre fachada se ajustarán a las determinaciones señaladas en el apartado correspondiente de la presente normativa.

**PLANTA ÁTICO:** No se permiten los áticos.

**CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:** únicamente se permiten las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.).

## CONDICIONES MORFOLÓGICAS

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Las condiciones morfológicas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente y permitan su actualización.

Todas las condiciones morfológicas deberán interpretarse en función del uso al que esté destinada la edificación debiendo adaptarse a las condiciones particulares del mismo.

**SOPORTALES:** Sólo se permitirán los soportales existentes señalados en los planos de ordenación, debiendo respetar las características existentes.

**PASAJES:** Sólo se permitirán los pasajes existentes señalados en los planos de ordenación, debiendo respetar las características existentes.

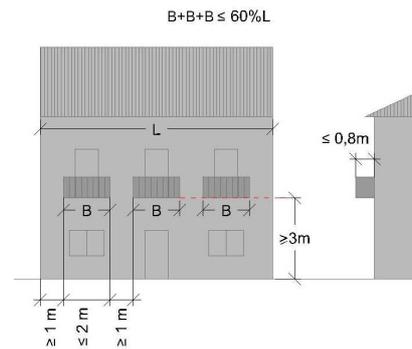
**PATIOS:** Los patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todos los patios deberán disponer de un acceso.
- Patios cerrados: La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de la altura y no inferior a 3m y de una superficie mínima de 9m<sup>2</sup>.
- Los huecos tendrán luces rectas de al menos 3m.
- Patios abiertos: Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4m. con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.
- En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo existir una separación mínima de 2,5m. entre el patio y la medianería.
- Patios mancomunados: Deberá inscribirse como servidumbre en el Registro de la Propiedad especificándose que podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento.
- No podrá cancelarse la servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones que requieren este complemento.

**CUERPOS VOLADOS:**

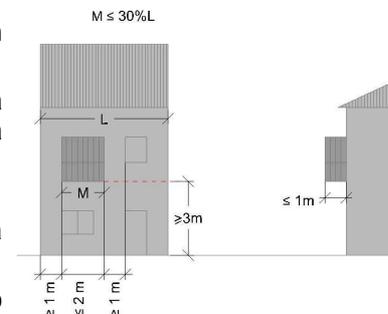
- **BALCONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
- Cuando se dispongan en la fachada a un espacio público no podrán además ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 0,80m.
- No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.

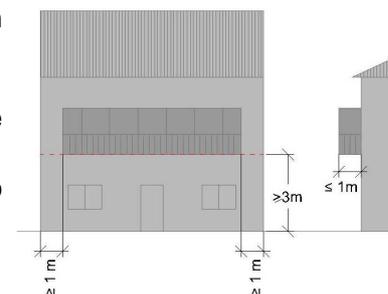


- **TERRAZAS:** deberán cumplir las siguientes condiciones cuando se dispongan en la fachada a un espacio público:
  - No se permiten

- **MIRADORES:** Se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:
  - Deberán armonizar con la imagen tradicional.
  - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
  - Tendrán un cerramiento acristalado en al menos un 70% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.
  - No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m).
  - La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
  - La distancia máxima del vuelo no superará 1m.
  - No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada



- **CORREDORES:** se permiten los que cumplan con las siguientes condiciones:
  - Deberán armonizar con la imagen tradicional.
  - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1 m)
  - Tengan un cerramiento acristalado al menos en un 40% y cuando el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería de la edificación.
  - La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
  - La distancia máxima del vuelo no superará 1m.



- **CUERPOS VOLADOS CERRADOS:** No se permiten los cuerpos volados cerrados

**ALEROS Y CORNISAS:** Los aleros y cornisas tendrán una dimensión mínima de 30 cm y una altura mínima de 2,50m. y no excederán de las siguientes distancias:

- En fachadas sin cuerpos salientes: 1 m
- En fachadas con cuerpos salientes: La que resulte de sumar 0,5 m al vuelo máximo existente.
- El canto de los aleros no será superior a 15 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

**BUHARDILLAS:** No se permiten, salvo recuperación de las existentes.

## ELEMENTOS SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN:

### MARQUESINAS

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de un metro (1m )
- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 3 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará 0,80m.

### TOLDOS

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 220 cm en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo no superará los 250 cm en posición extendida.
- Todos los toldos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser de la misma clase. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.
- Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

### MUESTRAS

- Se permiten únicamente en las plantas bajas de las edificaciones.
- Podrán instalarse con un saliente máximo de 20 cm del plano de fachada y con una altura máxima de 80 cm.
- En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

### BANDERINES

No se permiten los banderines.

### PATINES (escaleras exteriores):

- Se entiende por patín aquella escalera exterior que se encuentra adosada a la edificación y en contacto con la vía pública o directamente sobre la misma.
- Sólo se admitirá el mantenimiento, conservación y reconstrucción de los patines actualmente existentes y recogidos en los documentos planimétricos del presente PEPCH. Se admite la construcción de nuevas escaleras exteriores siempre que no realicen adosadas a la fachada o fachadas principales y que se encuentren en el interior de la propia parcela.
- La reconstrucción deberá hacerse con materiales tradicionales.
- Las barandillas deberán cumplir con las condiciones señaladas para las cerrajerías.

### OTROS ELEMENTOS

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada.
- Los canalones y las bajantes de aguas pluviales visibles desde la vía pública deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma. Se prohíben las de PVC sin tratar y deberán ser de coloración oscura.

## CERRAMIENTOS DE PARCELA

Los cerramientos de parcela deberán armonizar con el espacio urbano en el que se ubiquen y tenderán a asimilarse con los cerramientos colindantes siempre que los mismos cumplan con las condiciones señaladas en la presente normativa, debiendo seguir las condiciones estéticas de las fachadas en la parte opaca y de las cerrajerías cuando resulten de aplicación.

- Los cierres provisionales de solares y otros terrenos inedicados que se encuentren entre medianerías deberán estar ejecutados con cerramientos opacos de altura no inferior a 2m y acabados según condiciones estéticas de las fachadas.
- Los cierres de parcelas con el espacio público de la parte no construida en edificaciones sin retranqueos, tendrán un cerramiento opaco mínimo de 2,00 m de altura o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento opaco o que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.

- Los cierres de parcelas con el espacio público, en edificaciones retranqueadas, tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,70 m de altura o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 1,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.
- Los cierres entre parcelas colindantes no podrán superar la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto y exceptuando las edificaciones auxiliares que se permitan construir adosadas que podrán alcanzar la altura máxima permitida.
- Los cierres en los núcleos de población de La Laguna y La Faba tendrán un cerramiento que deberá ser opaco y de piedra, con material y aparejo similar a los tradicionales actualmente existentes, y tendrán una altura mínima de 0,70 m o la existente sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos que no tengan carácter provisional (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 1,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto. Deberán estar rematados superiormente con una albardilla de piedra o de pizarra.

## CONDICIONES ESTÉTICAS.

**ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN:** Las condiciones estéticas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas y reestructuración, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.

En el caso de equipamientos privados además en las siguientes:

- Obras de restauración y de rehabilitación integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente.

Todas las condiciones estéticas deberán interpretarse en función del uso al que esté destinada la edificación debiendo adaptarse a las condiciones particulares del mismo.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno, debiendo recabar, en este caso, autorización del organismo competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

### FACHADAS:

#### COMPOSICIÓN

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas por el catálogo de protección se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas salvo que impliquen el incumplimiento de la normativa vigente.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Se establecerán sistemas compositivos tradicionales basados preferentemente en la verticalidad de los ejes de composición con distancias entre ejes no superiores a los 3m.

Las parcelas que dispongan de un frente mayor de 15m deberán descomponer formalmente el alzado de la edificación, como si de edificaciones distintas se tratara, debiendo tener en cuenta la composición de las fachadas del Camino de Santiago, para mantener la continuidad de la tipología tradicional.

#### HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones salvo que se justifiquen otras soluciones acordes con tipologías tradicionales:

- Se situarán preferentemente centrados sobre los ejes de composición.

- Tendrán mayoritariamente un ratio preferentemente vertical.
- Respetaran los ratios y dimensiones tradicionales con especial atención a las edificaciones tradicionales colindantes con las que trataran de armonizar.

#### MATERIALES

Se optará preferentemente por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados, que no representen la totalidad del paramento.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, evitándose los acabados pulidos, los aparejos poligonales, las pizarras colocadas de forma no tradicional y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.
- Enfoscado de cemento sin pintar.
- Ladrillo, y cerámica brillante.
- Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, debiendo cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

La carpintería se resolverá de forma que armonice con los materiales tradicionales y con los colores de fachada. Tendrán coloraciones similares a la madera oscura y acabados uniformes y mates, quedando prohibidas las imitaciones de madera. Podrán utilizarse otros colores siempre que se justifique su carácter tradicional y su existencia previa sobre el mismo inmueble.

No se permiten carpinterías de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes.

Se utilizarán preferentemente divisiones sencillas de las carpinterías con preferencia de puertas de un solo vano y ventanas de dos vanos.

Los portones de grandes dimensiones, previstos especialmente para el paso de vehículos, deberán ajustarse a los colores previstos para el resto de las carpinterías, debiendo mantener los herrajes y carriles debidamente integrados en las fachadas.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, forja o rejería de fundición. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Tendrán un diseño sencillo con elementos preferentemente verticales. No se permitirán instalaciones de aluminio en su color, ni galvanizados, ni aceros o acabados metálicos sin revestir o con tratamientos brillantes ni reflectantes, ni vidrios de colores ni bloques de hormigón calados.

#### PERSIANAS

El oscurecimiento de las estancias deberá producirse preferentemente mediante contraventanas y postigos interiores. No se admiten los tambores de persiana visibles en el exterior de la fachada.

#### MEDIANERAS VISTAS

Las paredes medianeras que queden vistas, tanto completamente como parcialmente, (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con los mismos criterios señalados en este apartado.

#### INSTALACIONES VISTAS

Quedan prohibidas las antenas parabólicas y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse en las obras de urbanización que se vayan realizando.

#### CUBIERTAS:

##### COMPOSICIÓN

Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.

El uso de un determinado acabado de cubierta implicará la utilización de los sistemas de limatesas, limahoyas, cumbreras, etc propios del sistema constructivo elegido, no admitiéndose el uso de técnicas combinadas.

Los huecos de iluminación del espacio bajo cubierta estarán modulados con respecto a la composición de los huecos de fachada.

#### MATERIALES.

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Pizarra,
- Teja plana de coloración negra.
- Podrán utilizarse acabados especiales en edificios singulares que así lo acrediten.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Teja cerámica y teja de color rojo
- Placas de amianto cemento.
- Telas asfálticas vistas y telas aluminizadas
- Recubrimientos plásticos.

#### INSTALACIONES

Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención resultase necesario introducir elementos técnicos en la cubierta tales como chimeneas o conductos de ventilación, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá garantizarse su tratamiento integrado.

- En el caso de las chimeneas visibles desde la vía pública no se permitirán soluciones de tubos sin revestir que sobresalgan más de 50cm respecto al plano de cubierta. En ninguno de estos casos podrán ser de acero inoxidable en su color o acabados brillantes.
- En el caso de los dispositivos para la captación de energía solar a instalar en cubierta estos deberán respetar la pendiente o inclinación de la cubierta original, colocándose de forme superpuesta o integrada.

### CONDICIONES ENERGÉTICAS.

Los proyectos que obtengan un certificado de eficiencia energética con una calificación superior al nivel E podrán no computar, a efectos de edificabilidad, los elementos de control ambiental utilizados en el diseño de la edificación, conforme a los siguientes criterios:

- Podrá descontarse hasta un máximo del 1% de la edificabilidad neta por parcela por cada nivel de eficiencia energética en que el proyecto supere el nivel E.
- En el supuesto de que el certificado de eficiencia energética del edificio terminado no alcance tal calificación, deberán adoptarse las medidas oportunas para obtenerlo y si resultase técnica o económicamente inviable se considerará como una infracción urbanística conforme a la tipificación establecida en el artículo 115 de la LUCyL.
- Se entienden por elementos de control ambiental aquellos destinados a mejorar la eficiencia energética de la edificación, como grosores de envolvente, muros trombe, fachadas ventiladas, cuerpos salientes, tribunas y galerías, terrazas retranqueadas, espacios tampón al norte, cuartos de instalaciones, etc, que garanticen las condiciones estéticas, de integración y armonización señaladas en la presente normativa.

### CONDICIONES DE REHABILITACIÓN .

En los edificios tradicionales, entendidos como aquellos anteriores a 1950 se conservarán sustancialmente las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología entre los que se encontrarán los elementos constructivos tradicionales tales como, muros de piedra, balcones, miradores, corredores, patines, etc

**ESPACIOS LIBRES (ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 4**

<b>NOMBRE</b>	<b>ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES PEPCH</b>
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Villares de Órbigo dentro de las parcelas incluidas en el ámbito de protección señalado en los planos de ordenación

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se corresponde con espacios no edificados destinados al ocio y esparcimiento de la población y formado por espacios de reunión y recreo, parques, jardines, etc.

Su ámbito de aplicación será el señalado en el presente PEPCH sin perjuicio de las posibles alteraciones de la misma que se realicen con la pertinente autorización del órgano competente en materia de Cultura de la Administración Autonómica.

- **PARCELAS INCLUIDAS EN ÁMBITOS DE ACTUACIONES PROPUESTAS:** Se regirán por la presente ordenanza y adicionalmente por las condiciones específicas señaladas en las fichas correspondientes, así como el resto de la normativa que resulte de aplicación.

**CONDICIONES DE LOS USOS**

<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
Espacios libres.	Terciario: quioscos. Aparcamiento: con una máximo de un 15% de la superficie en planta.	Los no señalados en los usos compatibles.

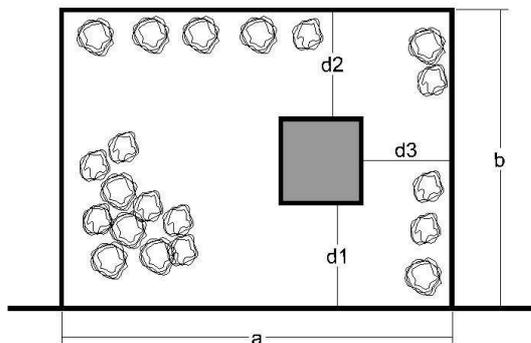
**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES**

<b>PARCELA MÍNIMA (m2)</b>	No se fija
<b>FRENTE MÍNIMO (m)</b>	No se fija
<b>FONDO MÍNIMO (m)</b>	No se fija

**CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
RETRANQUEO (d1)	No se fija	Igual que en planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	Igual que en planta baja
LINDEROS LATERALES (d3)	No se fija	Igual que en planta baja
LINDERO POSTERIOR(d2)	No se fija	Igual que en planta baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija	Igual que en planta baja

- a. Frente mínimo de parcela  
 b. Fondo mínimo de parcela  
 f. Fondo máximo de la edificación  
 d1. Retranqueo de la edificación  
 d2. Distancia a lindero posterior  
 d3. Distancia a linderos laterales  
 d4. Distancia a otros edificios



#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%)	5% o la existente
EDIFICAB. NETA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o la existente si es superior.
ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	1 planta (PB) o la existente
ALTURA MÁXIMA (m a cornisa)	4m o la existente

#### CONDICIÓN DE VOLUMEN

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.

Para las edificaciones permitidas resultarán de aplicación las condiciones de la ordenanza Equipamiento Abierto.

#### CONDICIONES MORFOLÓGICAS

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Las condiciones morfológicas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente y permitan su actualización.

Para las edificaciones permitidas resultarán de aplicación las condiciones de la ordenanza Equipamiento Abierto.

#### CERRAMIENTOS DE PARCELA

- Los cierres de parcelas tendrán un cerramiento opaco máximo de 0,70m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

**ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN:** Las condiciones estéticas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas y reestructuración, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.

Todas las condiciones estéticas deberán interpretarse en función del uso al que esté destinada la edificación debiendo adaptarse a las condiciones particulares del mismo.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas a criterio del Ayuntamiento, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno.

Para las edificaciones permitidas resultarán de aplicación las condiciones de la ordenanza Equipamiento Abierto.

## **9. CONDICIONES DE PARCELAS SINGULARES**

### **9.1 OBJETO**

---

La presente normativa señala una serie de parcelas singulares que tienen un régimen de suelo singular.

Se trata fundamentalmente de parcelas colindantes con parcelas protegidas, u otras de especiales características, que requieren determinaciones complementarias a las generales resultantes de la aplicación directa de la ordenanza que corresponda en cada caso.

### **9.2 DETERMINACIONES**

---

Estas parcelas deberán cumplir con las determinaciones específicas señaladas de las fichas correspondientes que se detallan a continuación.

En dicha ficha se detallan las siguientes determinaciones:

1. Objetivos y propuesta pormenorizada
2. Determinaciones gráficas en cuanto área de movimiento de la edificación y altura máxima de la misma.



**PARCELA SINGULAR**

**PS-AM-01**

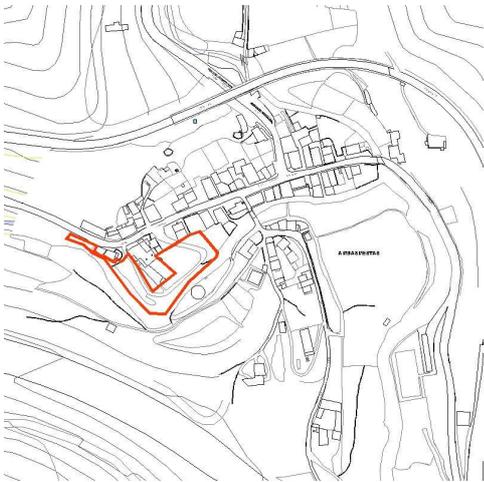
**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** AMBASMESTAS

**REFERENCIA CATASTRA** 24201A099000180000HL

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 3.441 m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

--

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

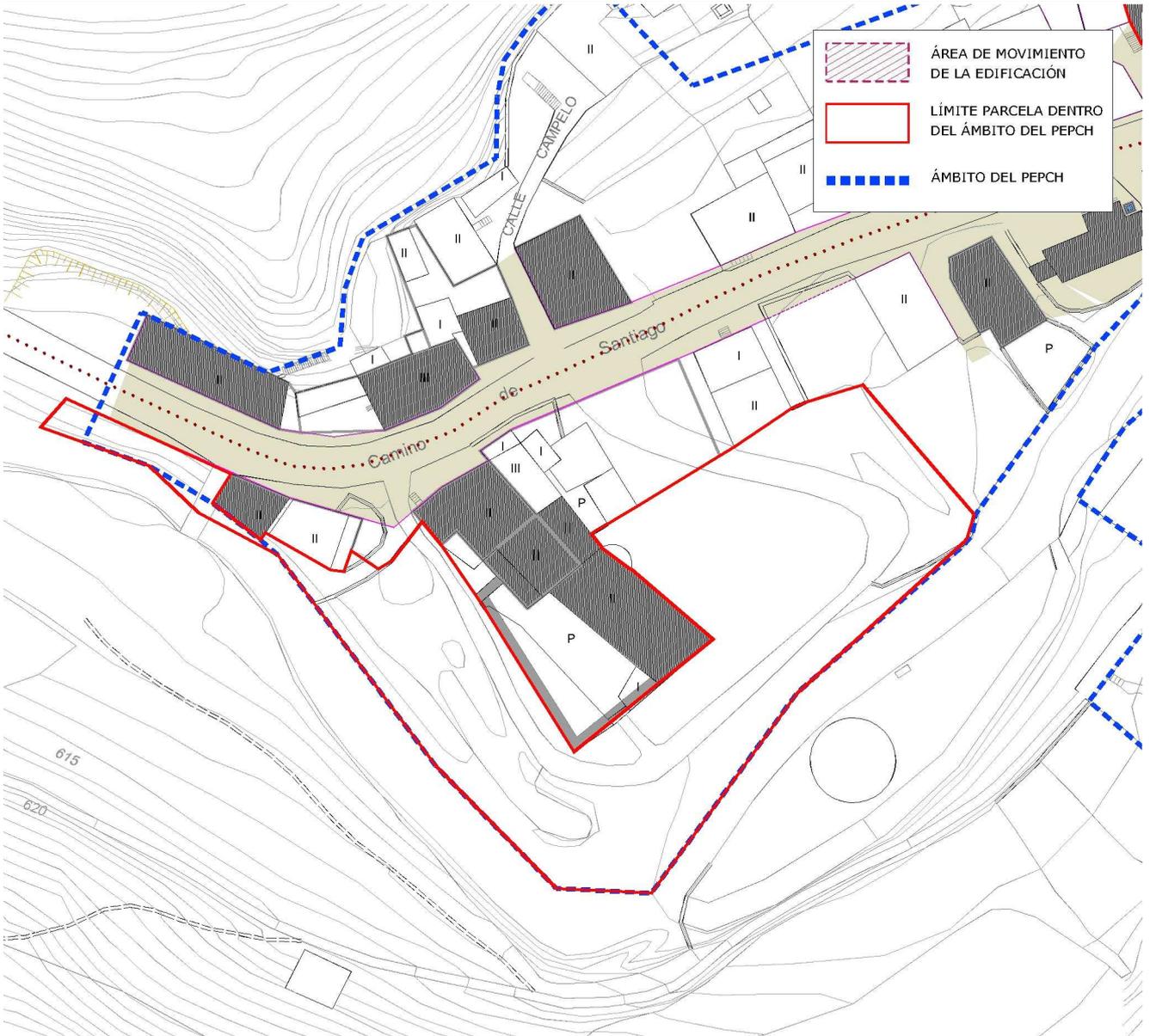
en parcelas contiguas

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivo: mantener libre de edificaciones el entorno del inmueble situado en la parcela contigua, que se corresponde con el elemento catalogado de "Antigua Curtidoria", de tal modo que se preserven las vistas de las diferentes fachadas de dicho edificio por su parte trasera.

Propuesta: declarar la parcela como PARCELA NO EDIFICABLE  
- No se permitirán segregaciones.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



**PARCELA SINGULAR**

**PS-HE-01**

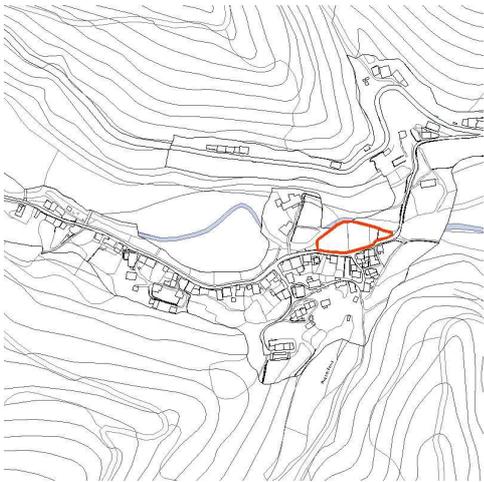
**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LAS HERRERÍAS

**REFERENCIA CATASTRA** Polígono 64, parcelas 1, 3-5

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 3.700 m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

--

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

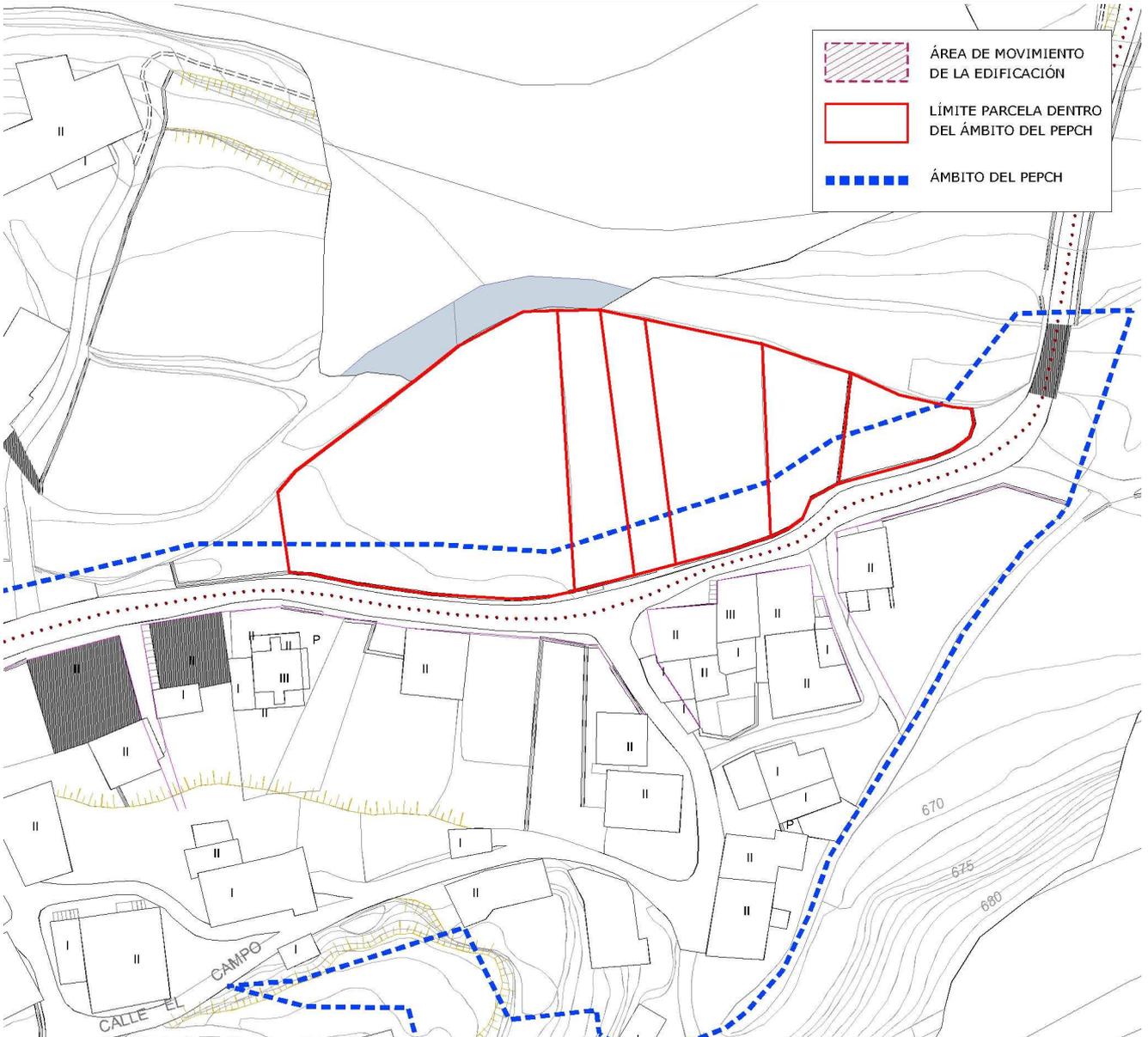
--

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivo: mantener libre de edificaciones toda la zona señalada como rústica por catastro en la vega del río Valcarce (Das Lamas) de la localidad de Las Herrerías para preservar las vistas de este paisaje característico, hoy en día inedificado desde el alzado opuesto del Camino de Santiago.

Propuesta: declarar las parcelas delimitadas en la presente ficha como PARCELAS NO EDIFICABLES - No se permitirán segregaciones.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



**PARCELA SINGULAR**

**PS-HE-02**

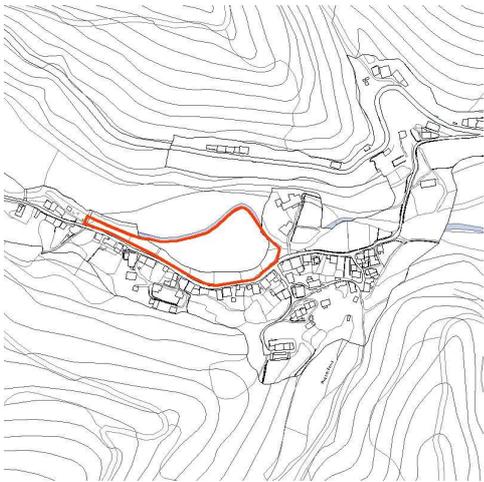
**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LAS HERRERÍAS

**REFERENCIA CATASTRA** Polígono 64, parcelas 8-16

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 13.960 m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

--

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

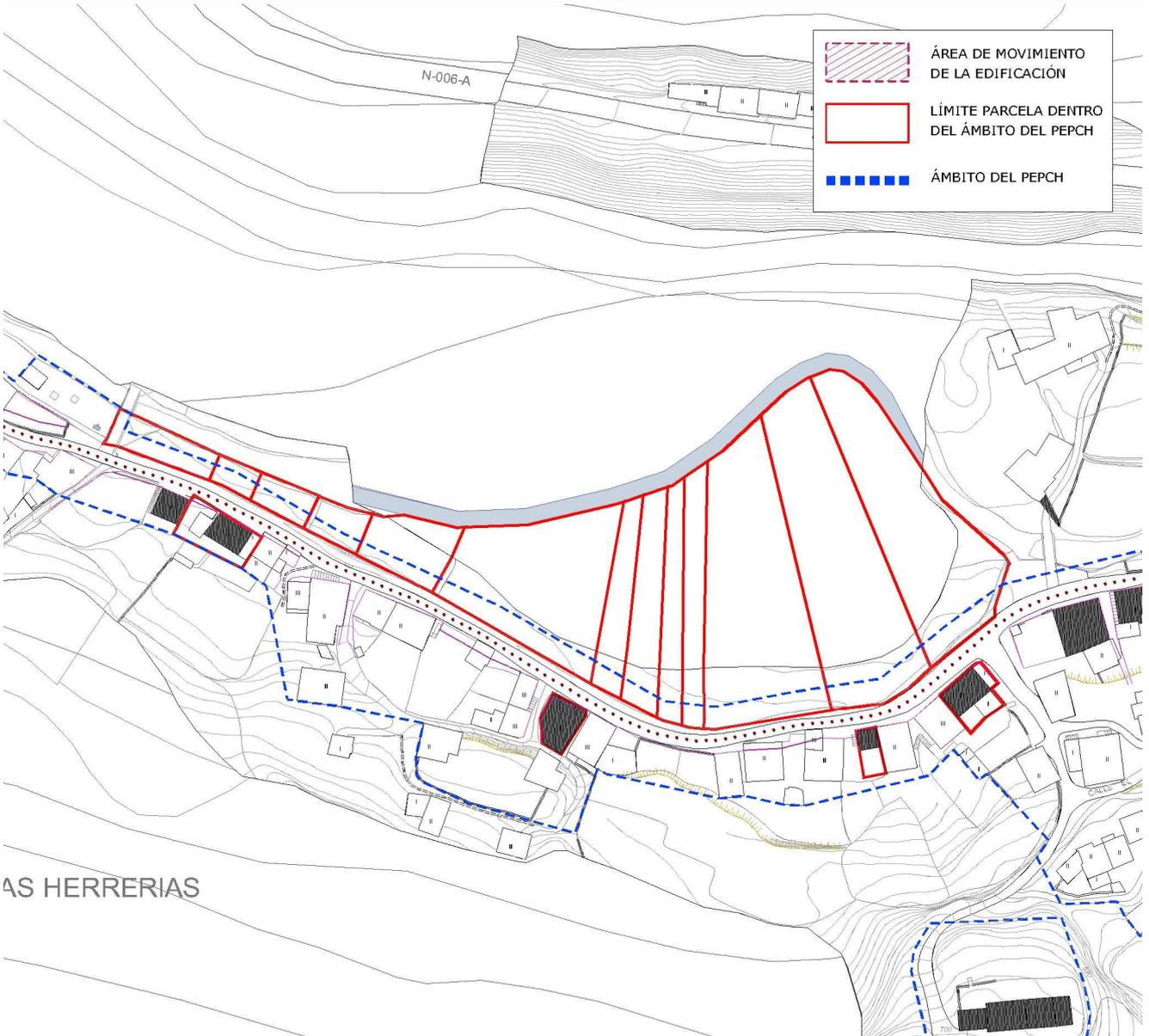
--

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivo: mantener libre de edificaciones toda la zona señalada como rústica por catastro en la vega del río Valcarce (Das Lamas) de la localidad de Las Herrerías para preservar las vistas de este paisaje característico, hoy en día ineditado desde el alzado opuesto del Camino de Santiago.

Propuesta: declarar las parcelas delimitadas en la presente ficha como PARCELAS NO EDIFICABLES - No se permitirán segregaciones.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



AS HERRERÍAS

**PARCELA SINGULAR**

**PS-PO-01**

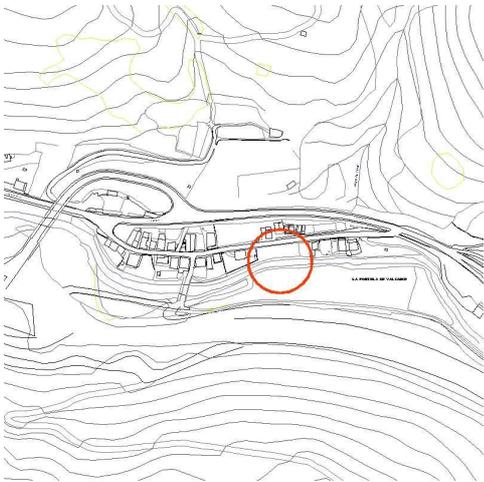
**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LA PORTELA DE VALCARC

**REFERENCIA CATASTRA** Manzana 6532, parcelas 5-11

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 702 m2

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

S.Urbano de Borde (PEPCH) Ordenanza 2

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

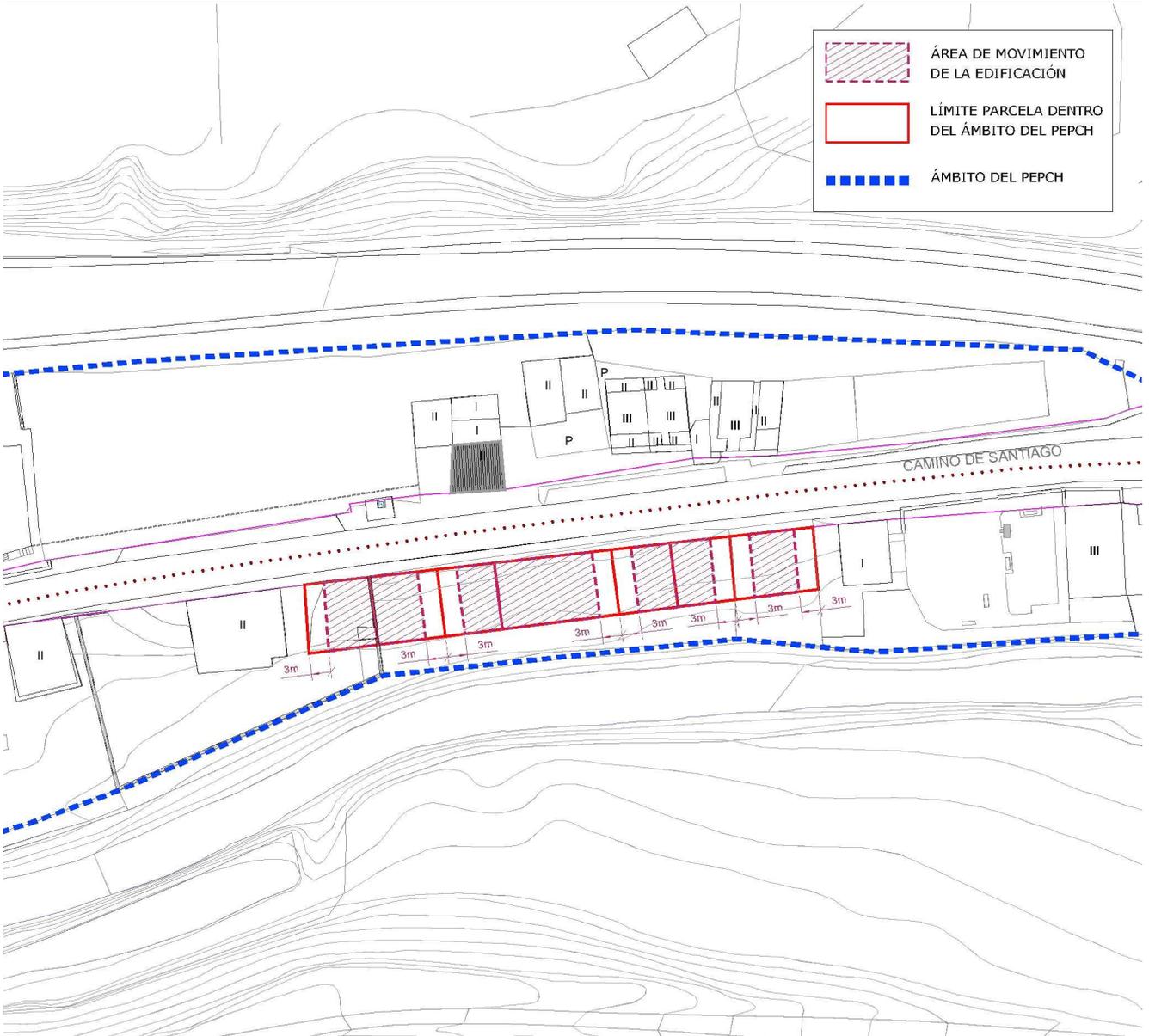
--

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivos: para el ámbito delimitado en la presente parcela son garantizar la permeabilidad visual de la vega del río Valcarce desde el Camino de Santiago en una zona todavía no completada por la edificación.

- Solo se permitirán segregaciones que justifiquen la viabilidad de la ordenación planteada o que establezcan una nueva con los mismos criterios mediante Estudio de Detalle
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación.
- Área de movimiento de la edificación según lo señalado en el plano de detalle de la presente ficha.
- Altura máxima de la edificación a cornisa, según lo señalado en el plano de alzados.
- Todas las edificaciones existentes en la parcela se consideran como fuera de ordenación, debiendo seguir el régimen señalado en el art. 185 del RUCyL.
- No se admitirán fachadas medianera ciegas vistas.
- La ordenación propuesta podrá ser modificada por Estudio de Detalle que requerirá informe favorable del organismo competente en materia de cultura de la administración autonómica.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



**PARCELA SINGULAR**

**PS-PO-02**

**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LA PORTELA DE VALCARC

**REFERENCIA CATASTRA** Manzana 6533, parcelas 27 y 28

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 154 m2

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

S.Urbano Estricto (PEPCH) Ordenanza 1

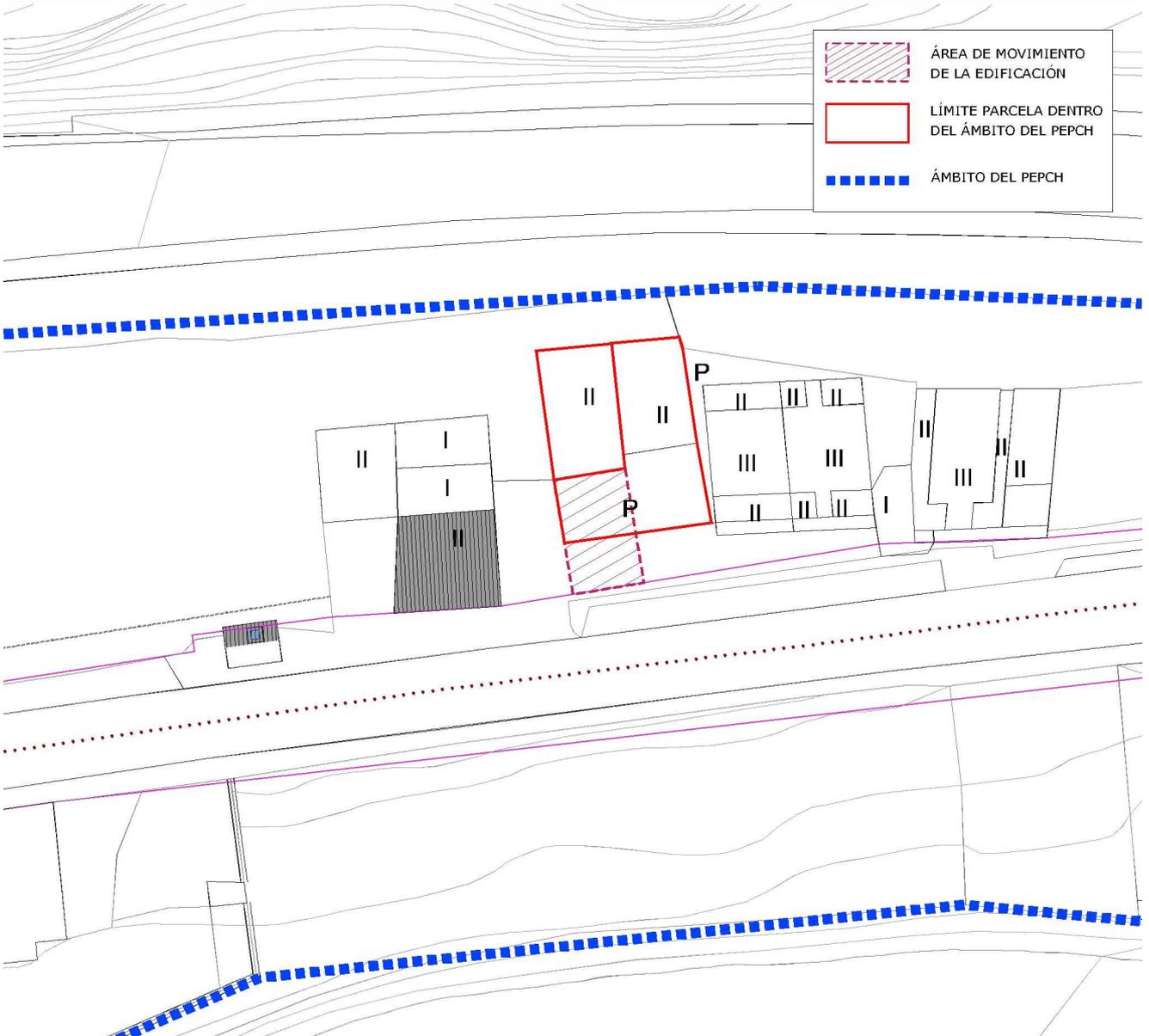
**ELEMENTOS CATALOGADOS**

EA-PO-01 en parcela colindante

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

- Objetivo: establecer la ordenación detallada para el ámbito delimitado en la presente ficha, especialmente complejo debido a las características de las edificaciones actualmente existentes en su entorno.
- Solo se permitirán segregaciones que justifiquen la viabilidad de la ordenación planteada o que establezcan una nueva con los mismos criterios mediante Estudio de Detalle
  - Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación.
  - Área de movimiento de la edificación según lo señalado en el plano de detalle de la presente ficha.
  - Altura máxima de la edificación a cornisa, según lo señalado en el plano de alzados
  - La edificación que se realice deberá ajustarse a los parámetros volumétricos de las edificaciones colindantes. Las tres fachadas resultantes deberán tratarse como tales, no admitiéndose la ejecución de nuevas medianeras.
  - La nueva construcción deberá ajustarse a la alineación señalada.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



**PARCELA SINGULAR**

**PS-PO-03**

**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LA PORTELA DE VALCARC

**REFERENCIA CATASTRA** Manzana 6533, parcelas 19, 20, 21 y 22

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 530 m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

S.Urbano Estricto (PEPCH) Ordenanza 1

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

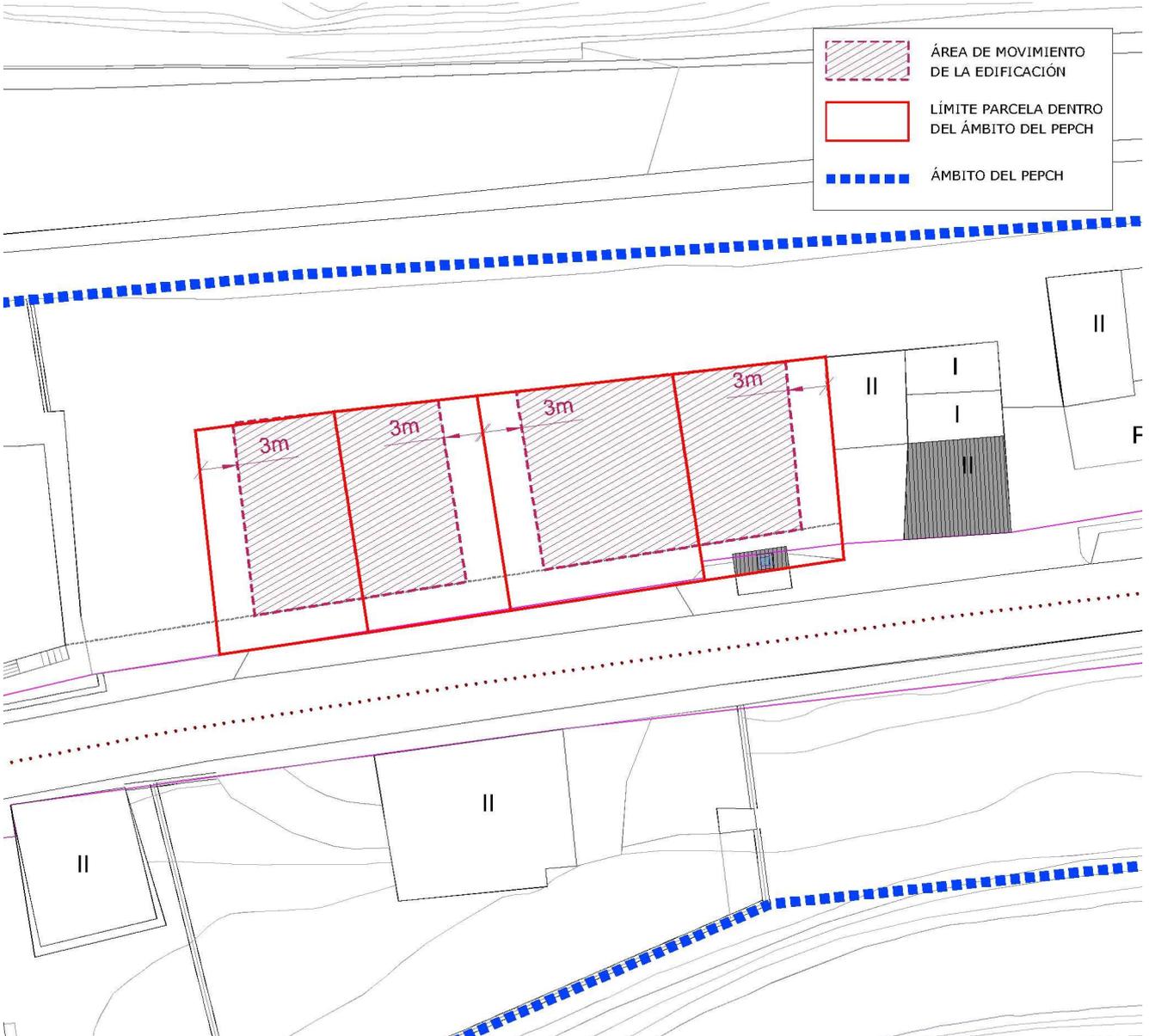
EA-PO-01 y ES-PO-01 en parcelas colindante

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivos: para el ámbito delimitado en la presente parcela son garantizar la permeabilidad del espacio urbano en una zona no edificada en la actualidad.

- Solo se permitirán segregaciones que justifiquen la viabilidad de la ordenación planteada o que establezcan una nueva con los mismos criterios mediante Estudio de Detalle.
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación en todo lo que no contradiga lo aquí dispuesto.
- Área de movimiento de la edificación según lo señalado en el plano de detalle de la presente ficha.
- Altura máxima de la edificación a cornisa, según lo señalado en el plano de alzados.
- No se admitirán fachadas medianera ciegas vistas.
- La ordenación propuesta podrá ser modificada por Estudio de Detalle que requerirá informe favorable del organismo competente en materia de cultura de la administración autonómica.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



**PARCELA SINGULAR**

**PS-PO-04**

**DIRECCIÓN** Camino de Santiago

**NÚCLEO** LA PORTELA DE VALCARC

**REFERENCIA CATASTRA** Manzana 6533, parcelas 1 y 2

**SUP. PARCELA CATASTRAL** 255 m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN**



**ORDENANZA DE APLICACIÓN**

S.Urbano Estricto (PEPCH) Ordenanza 1

**ELEMENTOS CATALOGADOS**

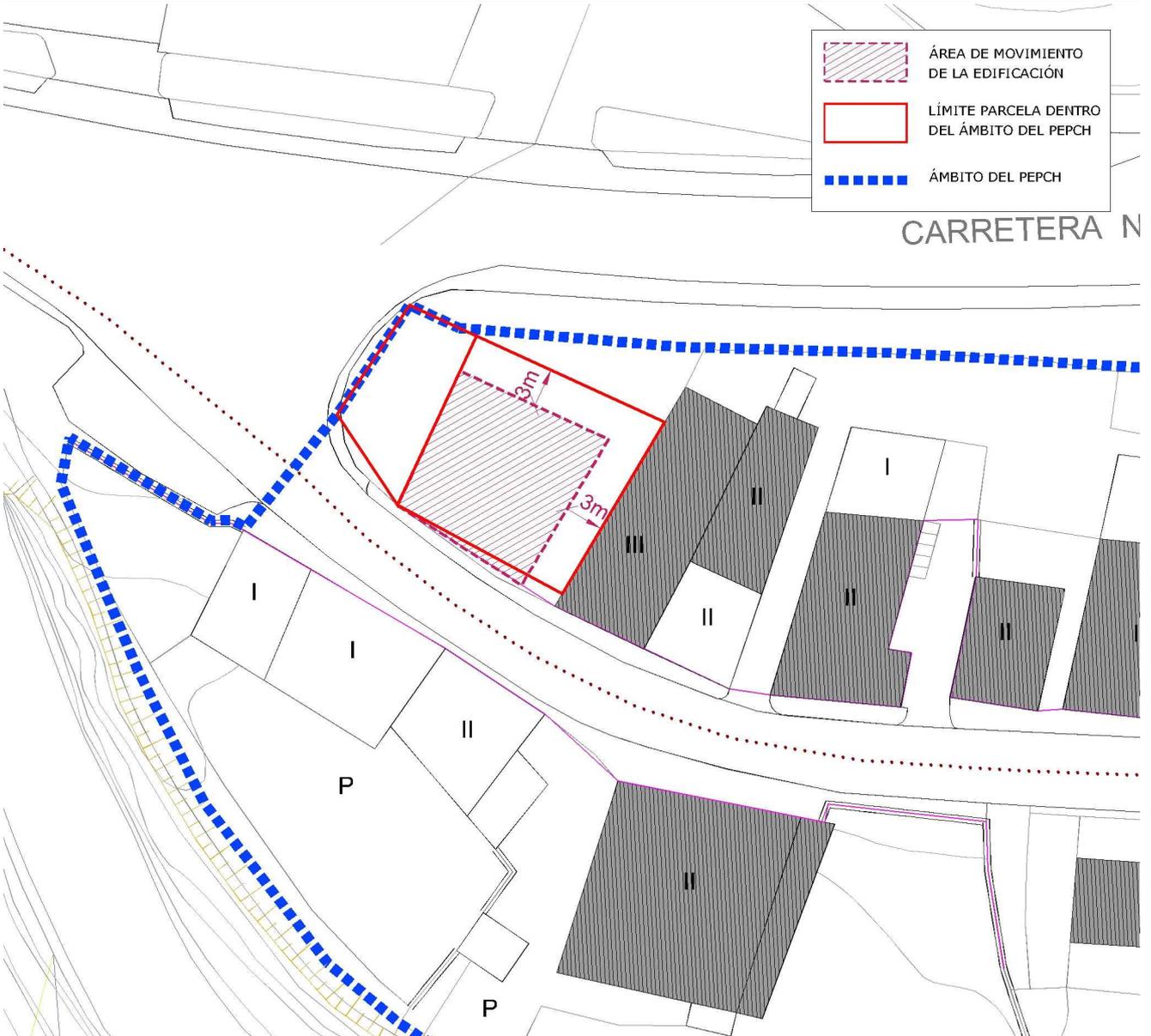
EA-PO-11 en parcela contigua

**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivo: establecer la ordenación detallada para el ámbito delimitado en la presente ficha, especialmente complejo debido a su situación de extremo al final del núcleo y la colindancia con un elemento catalogado.

- Solo se permitirán segregaciones que justifiquen la viabilidad de la ordenación planteada o que establezcan una nueva con los mismos criterios mediante Estudio de Detalle.
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación en todo lo que no contradiga lo aquí dispuesto.
- Área de movimiento de la edificación según lo señalado en el plano de detalle de la presente ficha.
- Altura máxima de la edificación a cornisa, según lo señalado en el plano de alzados
- No se permitirá que ninguna de las cuatro fachadas resultantes sean ciegas.
- Deberá ajustarse a la alineación señalada.
- La ordenación propuesta podrá ser modificada por Estudio de Detalle que requerirá informe favorable del organismo competente en materia de cultura de la administración autonómica.

**DETALLE: PLANTA Y ALZADO**



## 10. ACTUACIONES PROPUESTAS

### 10.1 OBJETO

---

La presente normativa propone una serie de actuaciones cuyo objetivo es la protección, mejora y adecuación del espacio urbano. Se trata fundamentalmente de espacios urbanos singulares que requieren de actuaciones de adecuación de la urbanización, pero que al mismo tiempo deben resultar homogéneas entre sí y armónicas con su entorno inmediato.

### 10.2 DETERMINACIONES

---

Estos espacios se considerarán como ámbitos de gestión, conforme a la legislación urbanística, en todo lo referente a su delimitación y tramitación.

Los proyectos que tengan como objetivo la definición técnica de las obras previstas dentro de las mismas requerirán del informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura.

En dicha ficha se detallan las siguientes determinaciones:

1. Localización
2. Propuesta de actuaciones
3. Esquema de ordenación conforme al planeamiento general actualmente vigente.



**ACTUACIÓN PROPUESTA**

**AP-01**

**NOMBRE ENTORNO IGLESIA DE SAN JUAN**

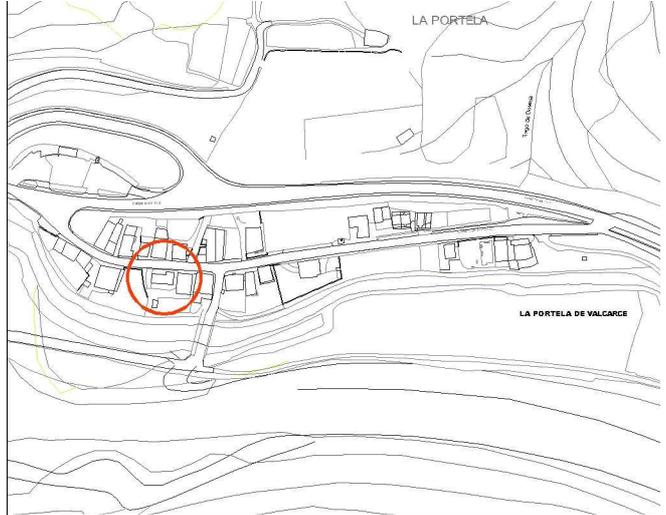
**SUPERFICIE TOTAL 760 m2**

**NÚCLEO LA PORTELA**

**FOTOGRAFÍA**



**LOCALIZACIÓN**



**PROPUESTA**

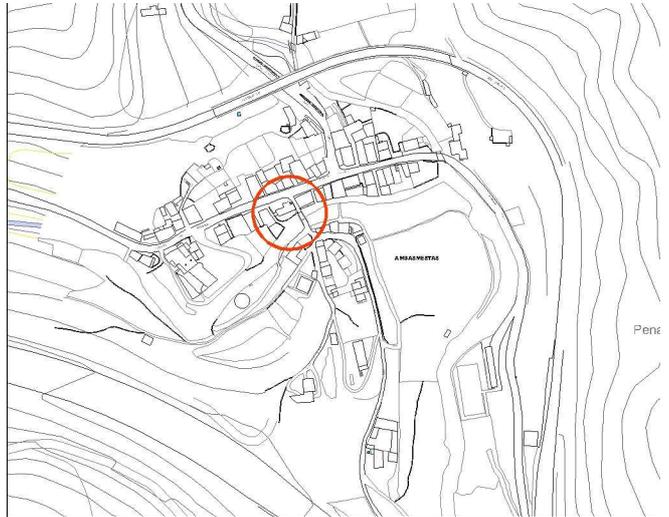
Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de San Juan como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de La Portela, con las siguientes propuestas:

- tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique el espacio situado alrededor de la Iglesia.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

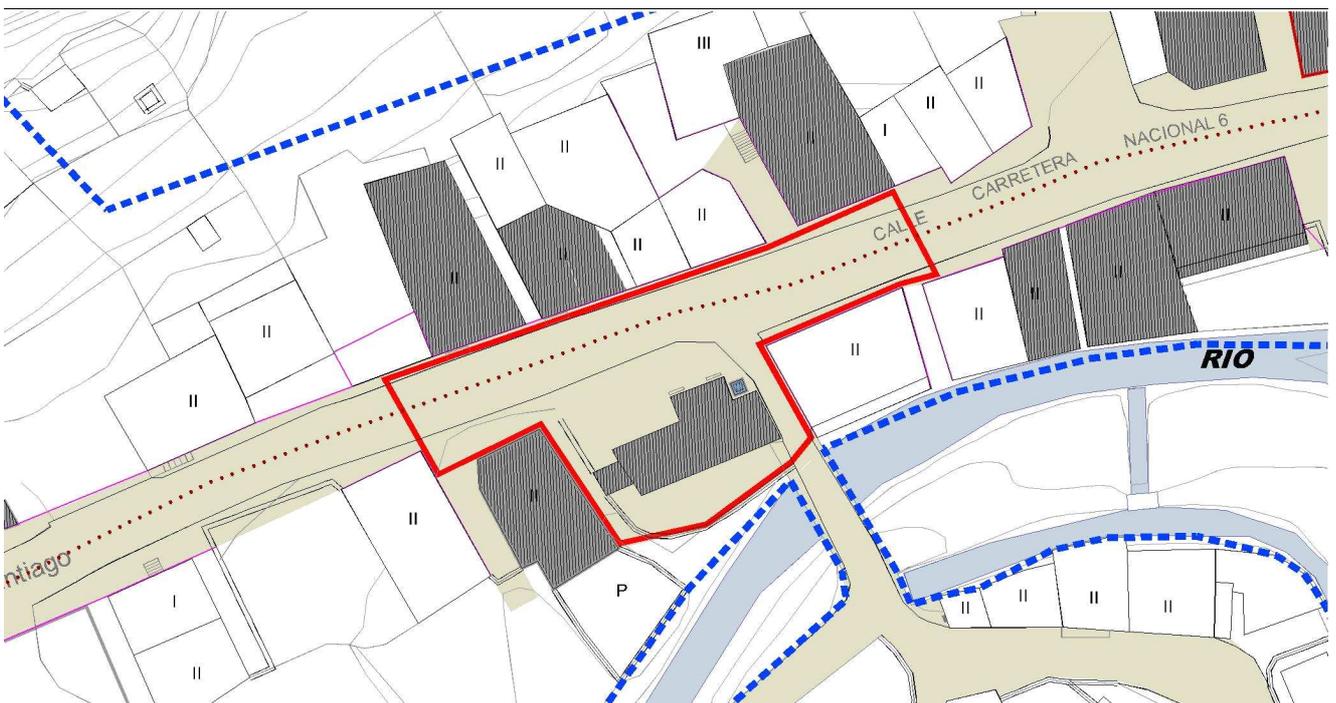


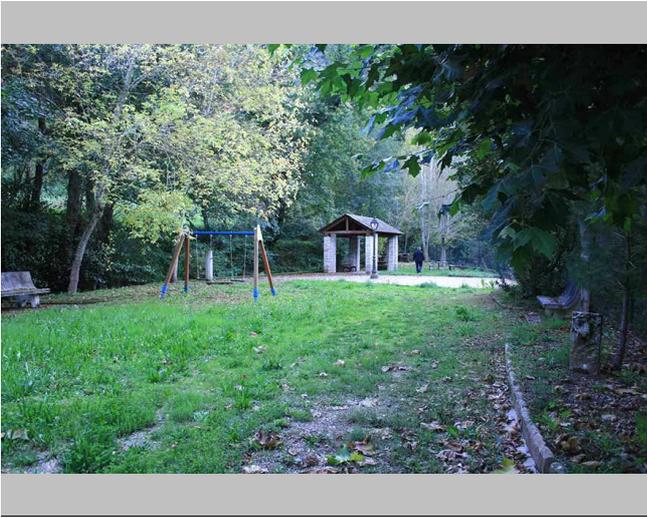
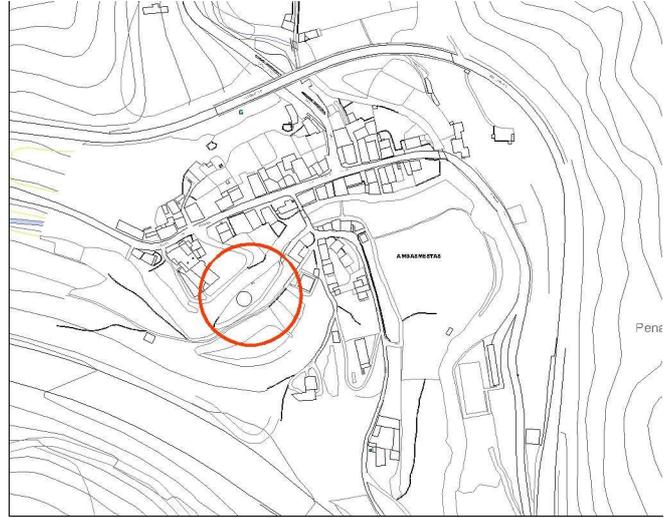
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-02****NOMBRE ENTORNO IGLESIA DEL CARMEN****SUPERFICIE TOTAL** 800 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** AMBASMESTAS**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen como un enclave singular en la localidad de Ambasmestas, con las siguientes propuestas:

- tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique el espacio situado alrededor de la Iglesia y la fuente y siempre buscando una sección de coexistencia con clara preferencia al peatón.
- ubicación de un punto de información y explicación del Camino de Santiago a su paso por el municipio y la región.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

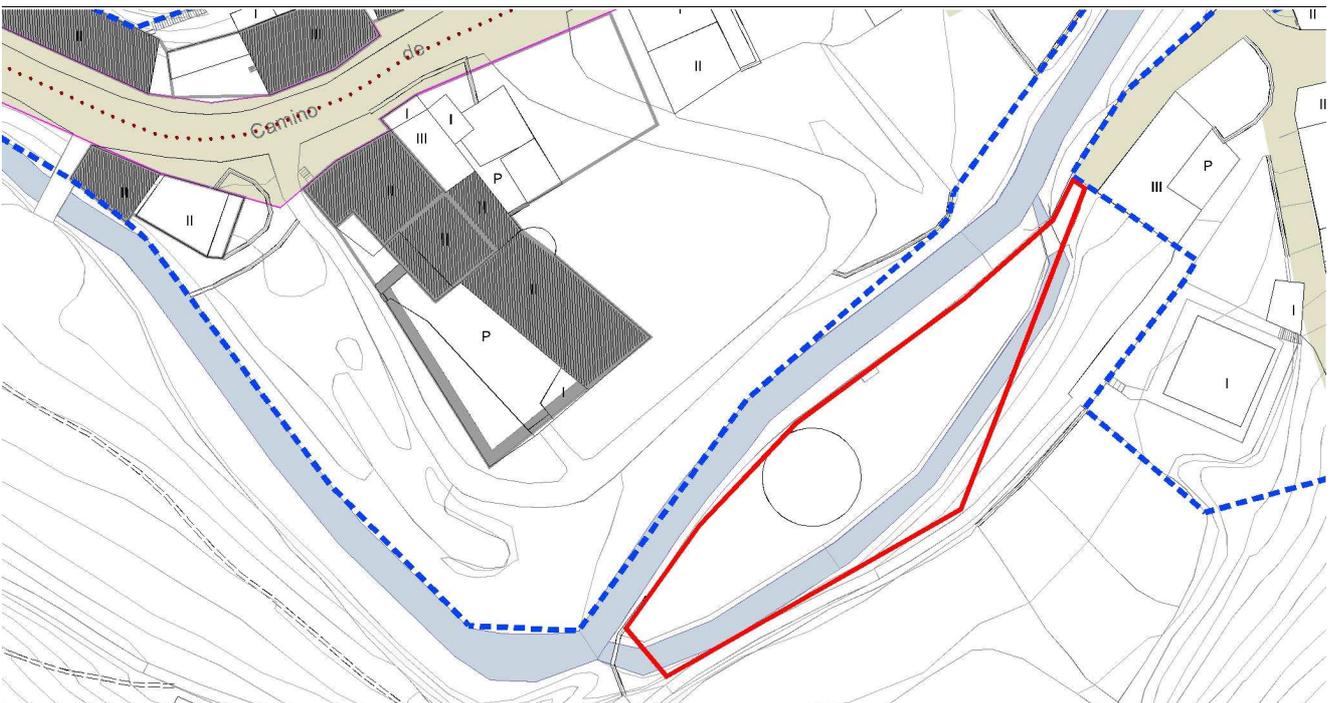
**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-03****NOMBRE** ZONA DE DESCANSO JUNTO AL RÍO**SUPERFICIE TOTAL** 1.160 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** AMBASMESTAS**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar el área de esparcimiento y juegos infantiles situada en la localidad de Ambasmestas al otro lado del río Valcarce en el entorno de la antigua fábrica de curtidos, con las siguientes propuestas:

- habilitar un espacio para la parada y descanso del peregrino con un mobiliario acorde con el entorno.
- mejora y acondicionamiento de la zona de juegos infantiles.
- tratamiento ajardinado con árboles ornamentales
- conexión con el casco urbano
- integración del cauce fluvial

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA**

**AP-04**

**NOMBRE ENTORNO IGLESIA STA. MAGDALENA**

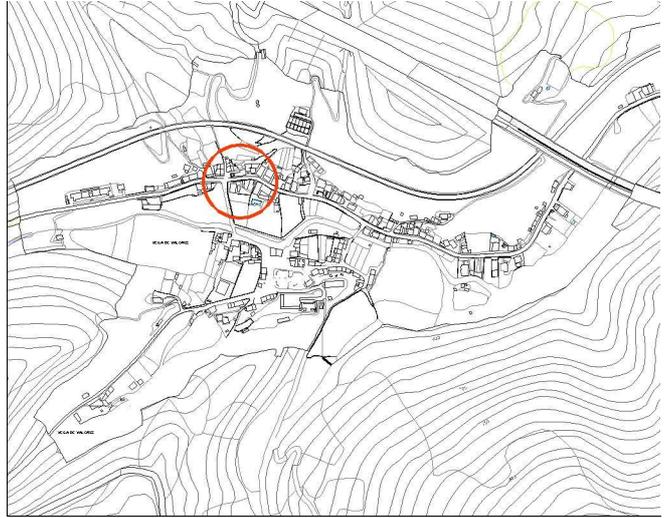
**SUPERFICIE TOTAL 900 m2**

**NÚCLEO VEGA DE VALCA**

**FOTOGRAFÍA**



**LOCALIZACIÓN**



**PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de Santa Magdalena como un enclave singular en la localidad de Vega de Valcarce, con las siguientes propuestas:

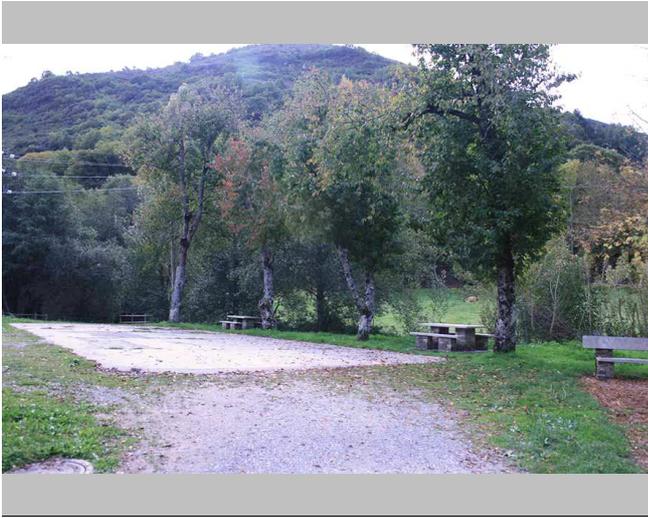
- tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique el espacio situado en el tramo de viario situado en el centro del núcleo en el entorno de la Iglesia y siempre buscando una sección de coexistencia con clara preferencia al peatón.
- ubicación de un punto de información y explicación del Camino de Santiago a su paso por el municipio y la región.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**



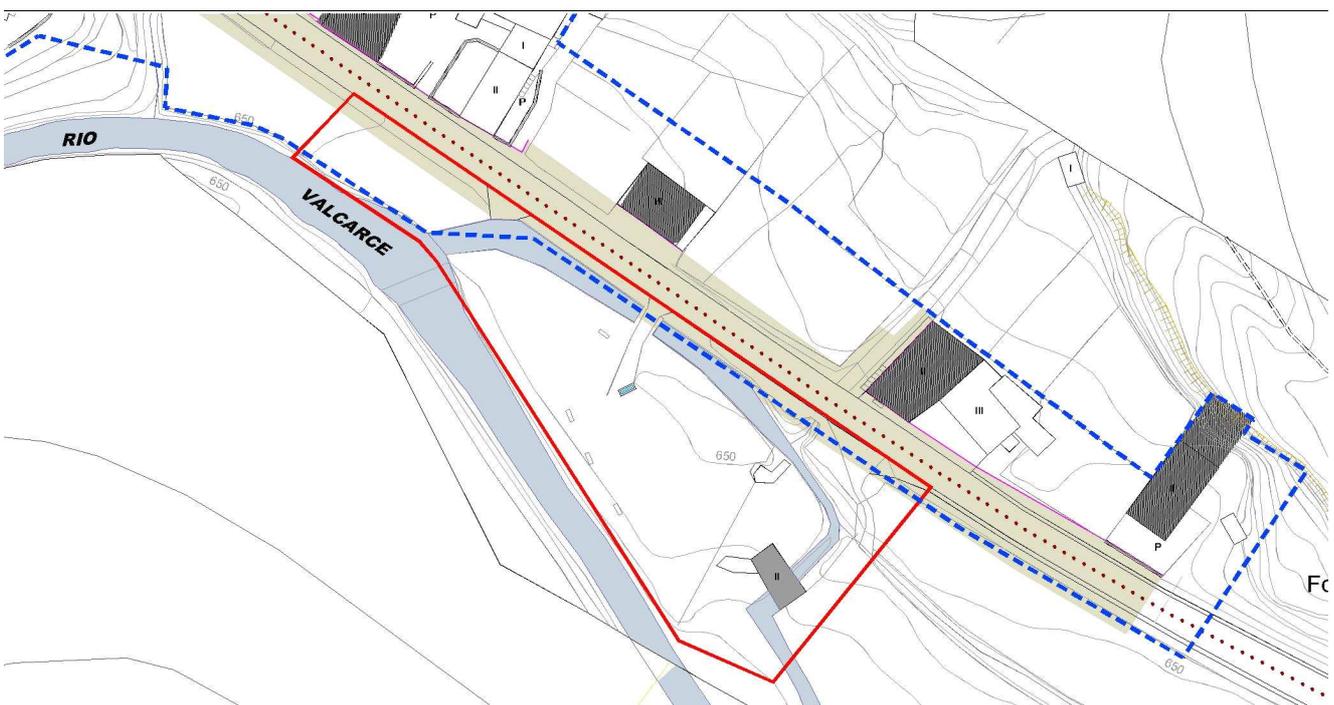
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO. VEGA DE VALCARCE. LEÓN

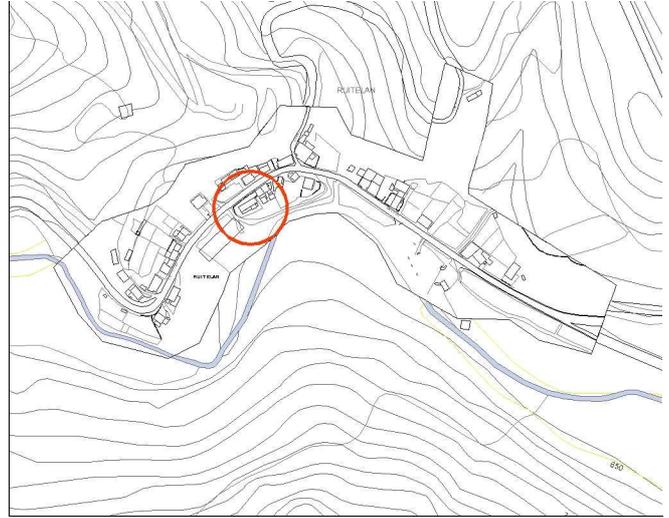
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-05****NOMBRE** ZONA DESCANSO - ENTORNO MOLINO**SUPERFICIE TOTAL** 1.950 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** RUITELÁN**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar el entorno del molino de Ruitelán, situado a la entrada de la localidad en la margen derecha del Camino de Santiago, con las siguientes propuestas:

- Rehabilitación de la maquinaria del molino así como del sistema hidráulico de presas y compuertas que aún se conservan, aprovechando esta infraestructura tradicional como recurso lúdico y didáctico.
- Tratamiento uniforme de la superficie delimitada con vallado de madera donde se localizan la zona de merendero y los juegos infantiles.
- Habilitar la zona situada a la derecha del merendero, al otro lado de la presa, con pavimentos permeables para el aparcamiento de vehículos.
- Ubicación de un punto de información y explicación del Camino de Santiago.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

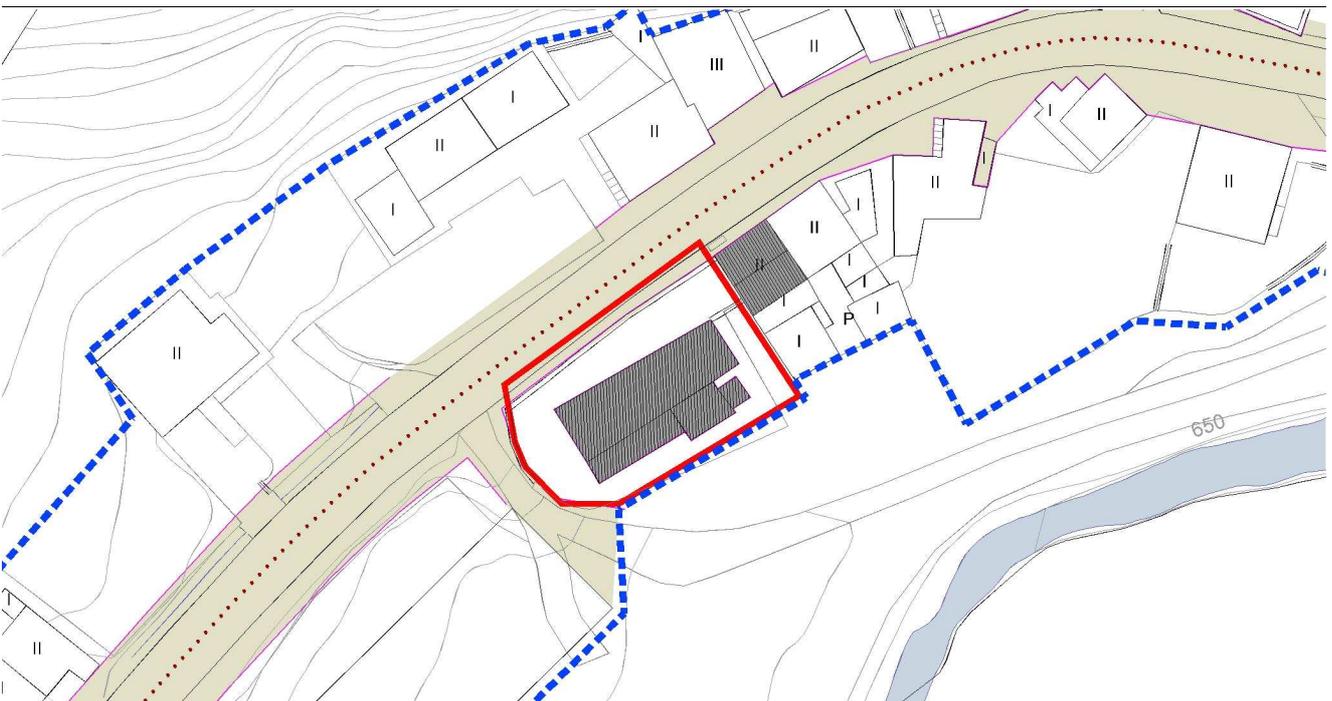
**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

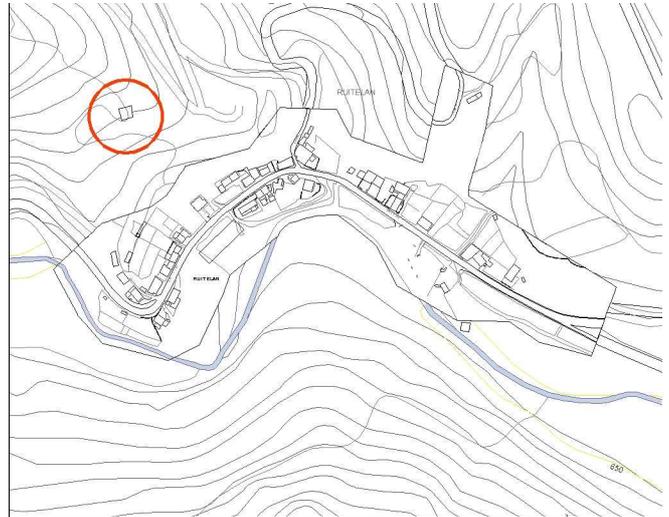
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-06****NOMBRE** IGLESIA DE S. JUAN BAUTISTA**SUPERFICIE TOTAL** 530 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** RUITELÁN**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de San Juan Bautista como un enclave singular en la localidad de Ruitelán, con las siguientes propuestas:

- Intervención en la Iglesia que data del s.XI con la recuperación de la fachada principal de piedra y la sustitución del suelo actualmente existente en el interior por otro más apropiado.
- Tratamiento de la parcela de la Iglesia, actualmente recubierta de césped y malas hierbas y mejora del murete de piedra que cierra la parcela y la puerta de acceso a esta.
- Tratamiento uniforme del pavimento de la calzada y las aceras con material pétreo que signifique el espacio situado en el entorno de la Iglesia y siempre buscando una sección de coexistencia con clara preferencia al peatón.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

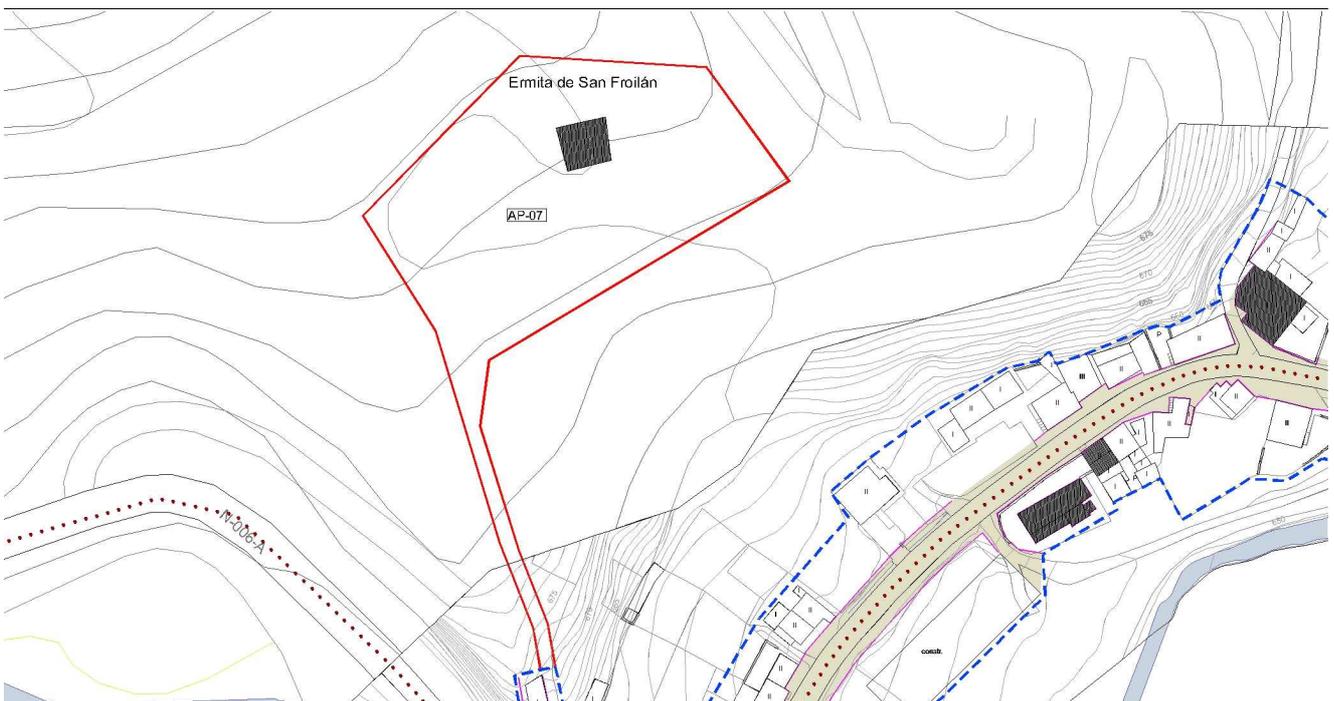
**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

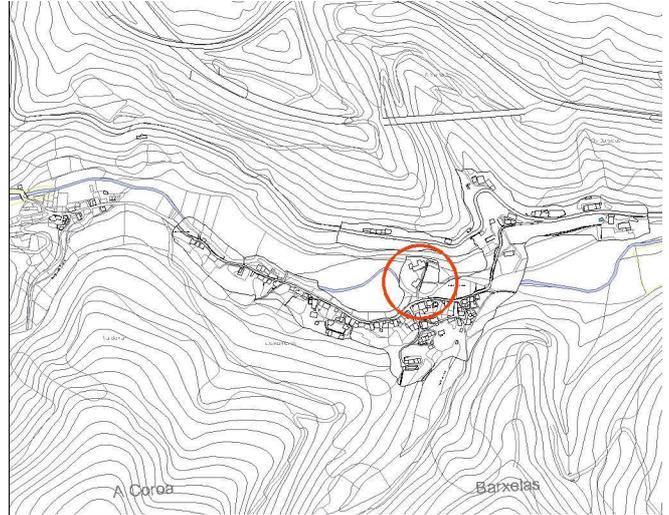
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-07****NOMBRE** ERMITA DE SAN FROILÁN**SUPERFICIE TOTAL** 5.800 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** RUITELÁN**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Ermita de San Froilán como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de Ruitelán, con las siguientes propuestas:

- acondicionamiento del camino de acceso al castañoal donde se encuentra la ermita.
- tratamiento del área situada frente a la gran escalinata de piedra.
- rehabilitación de la escalinata y la fachada de la ermita
- señalización del acceso a la ermita y ubicación de un punto de información.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

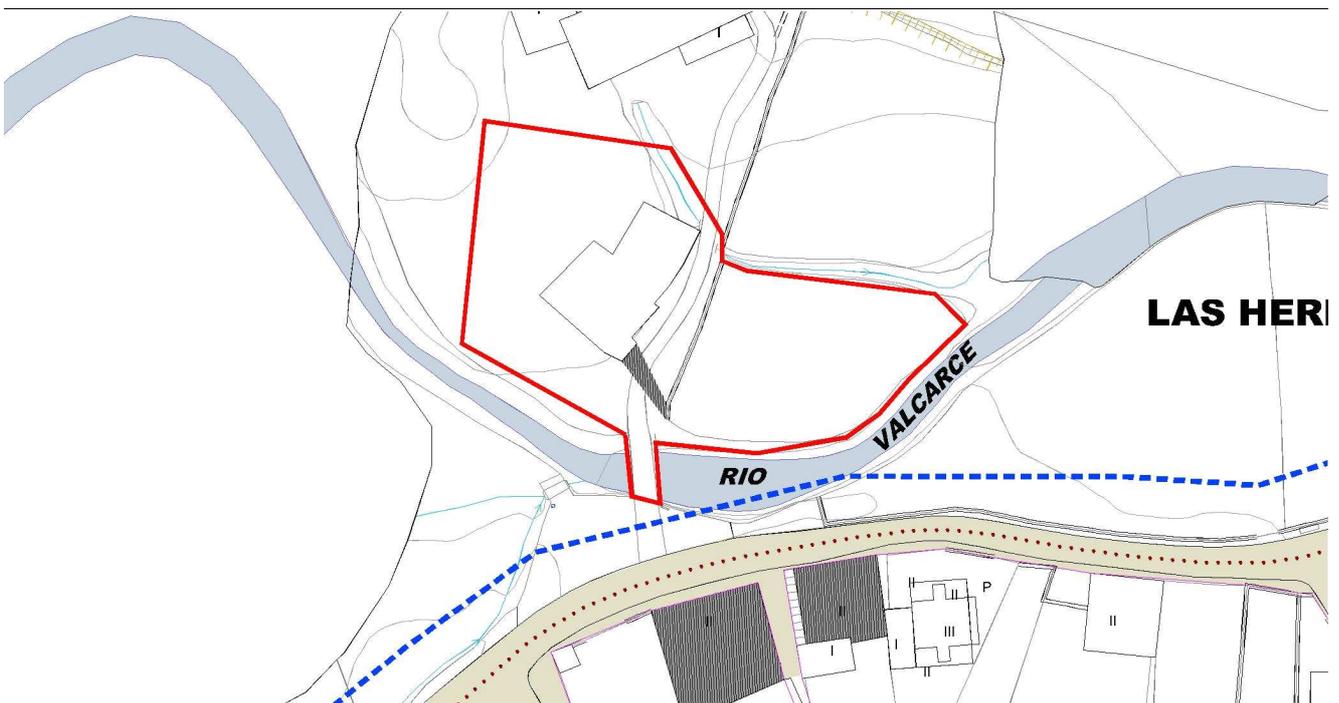
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-08****NOMBRE ENTORNO ANTIGUA HERRERÍA****SUPERFICIE TOTAL** 1.500 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** LAS HERRERÍAS**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

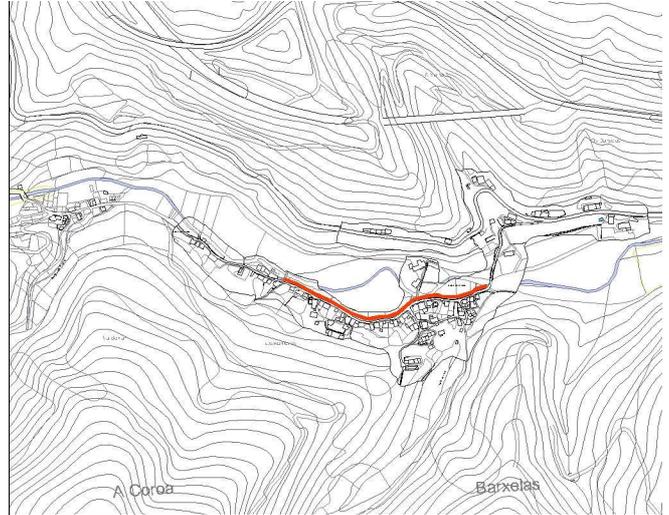
Objetivos: acondicionar y significar las construcciones de la antigua herrería como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de Las Herrerías, con las siguientes propuestas:

- Rehabilitación de los restos de la antigua herrería como recurso didáctico y turístico del núcleo.
- Nuevo puente de acceso sobre el río Valcarce
- Tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique el espacio de entrada a la antigua herrería, incluyendo el puente.

La actuación estaría supeditada a la viabilidad de un convenio con la propiedad de los terrenos.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

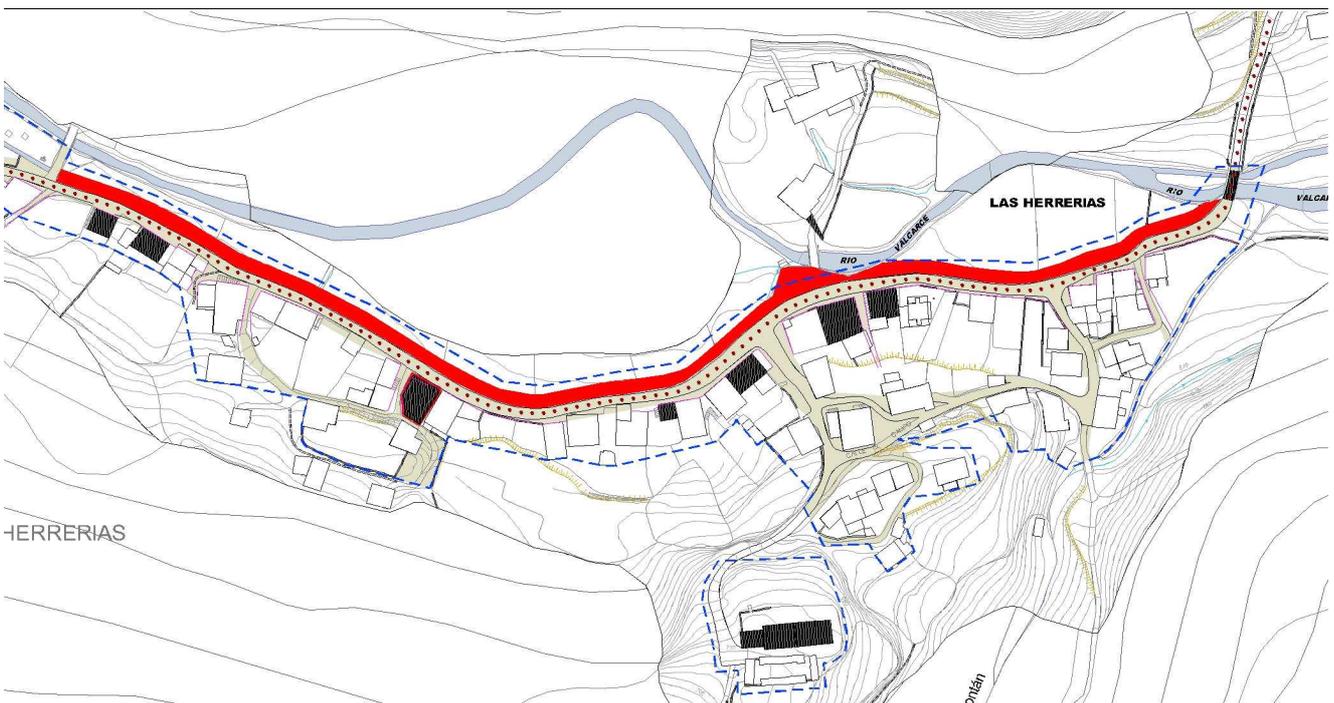
**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-09****NOMBRE PASEO SOBRE LA VEGA****SUPERFICIE TOTAL** 2.030 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** LAS HERRERÍAS**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: poner en valor el paisaje de "vega" que se contempla en la margen derecha del Camino de Santiago a su paso por la localidad de Las Herrerías, con las siguientes propuestas:

- Acondicionar un paseo en la margen derecha de la travesía, entre el canal de riego y las parcelas de la vega, con un tratamiento de pavimento singular y una barandilla continua de madera que sirva de protección y separación con las fincas. Previamente será necesario expropiar una franja de 5m sobre las fincas rústicas en dos tramos; un primer tramo desde el puente de piedra situado al inicio del núcleo hasta las ruinas de la antigua herrería y otro segundo tramo desde este punto hasta la zona de circuitos biosaludables.
- Tratamiento del área situada entre el Camino de Santiago y la pasarela que sirve de acceso a los restos de la antigua herrería con un pavimento uniforme con material pétreo que signifique la entrada al conjunto.
- Ubicación en dicho espacio de un punto de información y explicación del Camino de Santiago.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA**

**AP-10**

**NOMBRE** IGLESIA SAN JULIÁN

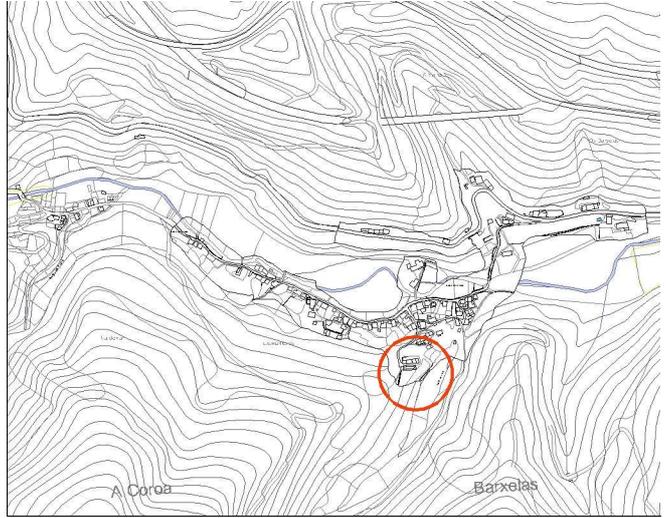
**SUPERFICIE TOTAL** 1.150 m2

**NÚCLEO** LAS HERRERÍAS

**FOTOGRAFÍA**



**LOCALIZACIÓN**



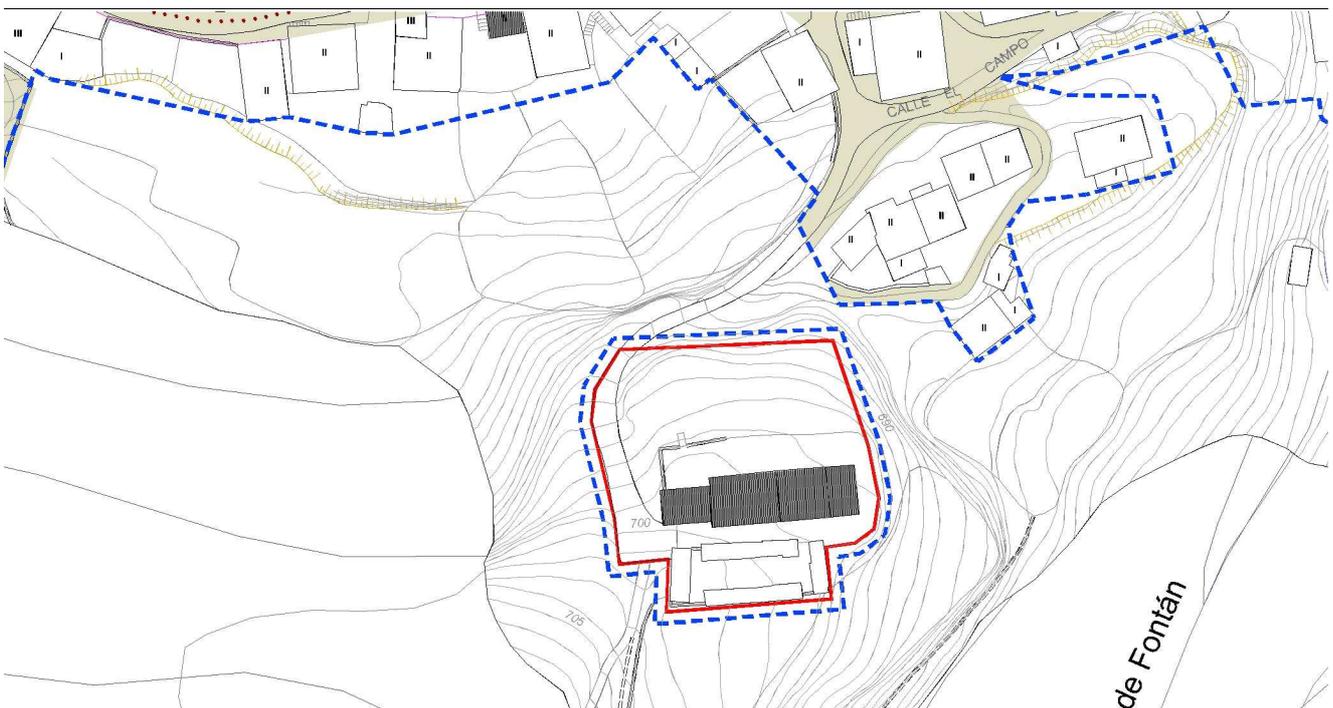
**PROPUESTA**

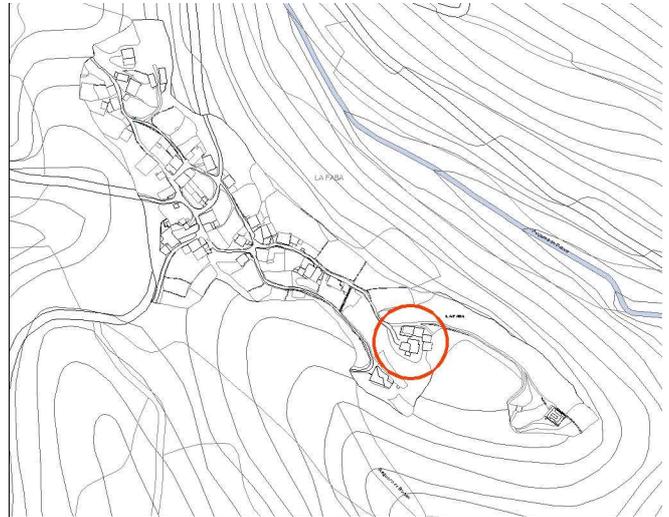
Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de San Julián como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de Las Herrerías, con las siguientes propuestas:

- acondicionamiento del camino de acceso a la zona donde se sitúan la Iglesia y el cementerio
- tratamiento del área situada alrededor de la Iglesia.
- recuperación del muro de piedra existente

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

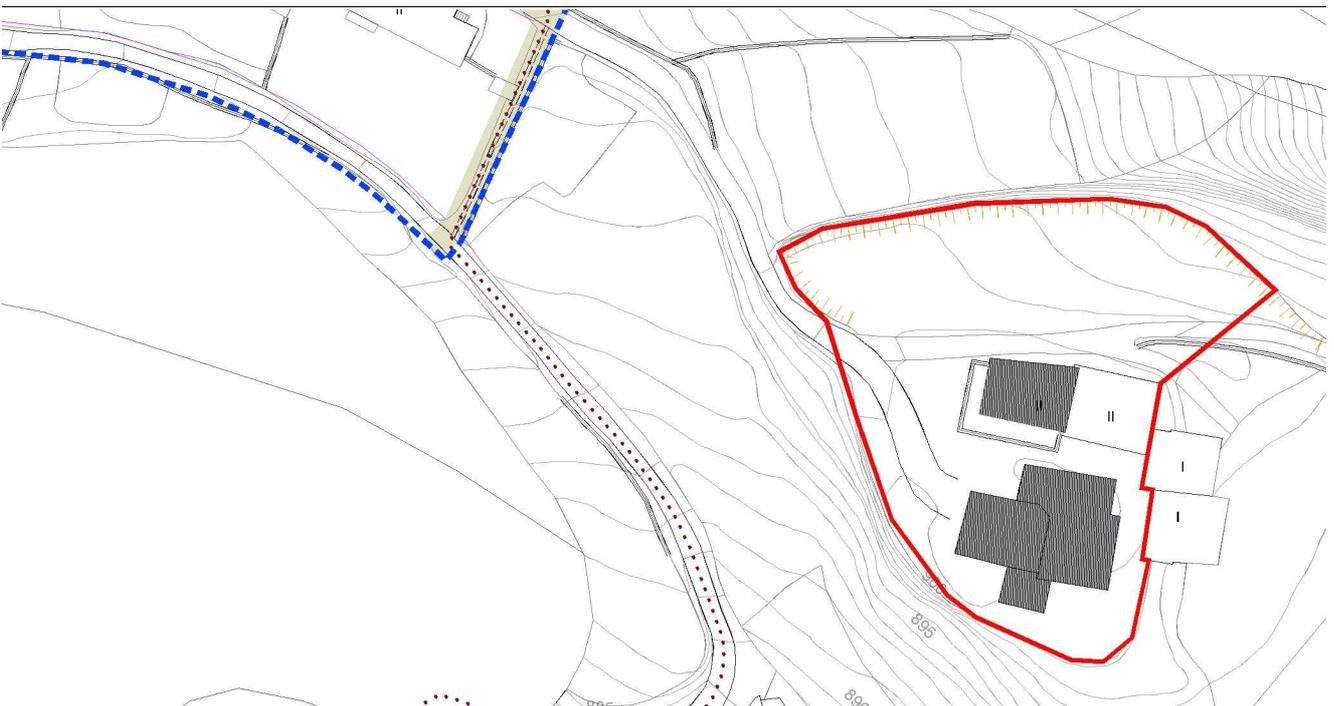


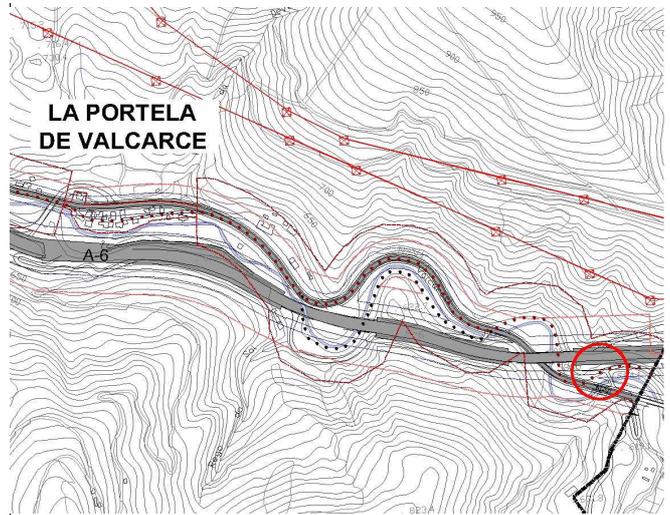
**ACTUACIÓN PROPUESTA****AP-11****NOMBRE ENTORNO IGLESIA SAN ANDRÉS****SUPERFICIE TOTAL** 1.220 m<sup>2</sup>**NÚCLEO** LA FABA**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia de San Andrés como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de La Faba, con las siguientes propuestas:

- tratamiento del área situada alrededor de la Iglesia, sin incluir el albergue.
- tratamiento de los bordes del camino y de la parcela donde se sitúa el merendero
- acondicionamiento y equipamiento del merendero situado en la parcela cercana a la Iglesia de San Andrés
- señalización de ubicación de esta zona desde el itinerario del Camino de Santiago y colocación de punto de información.

Se propone la redacción de un proyecto de urbanización del ámbito delimitado en el plano.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

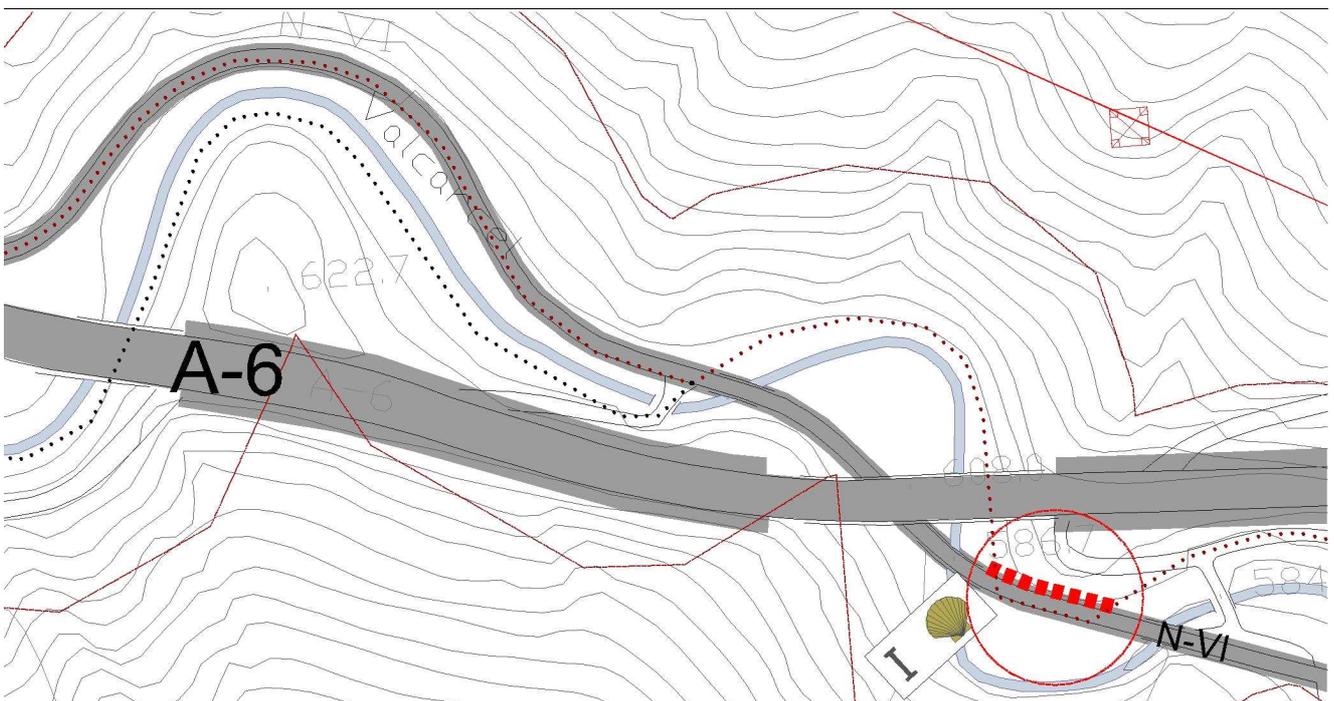
**ACTUACIÓN PROPUESTA****APR-01****NOMBRE** NUEVA SENDA MARGEN DCHO N-VI**SUPERFICIE TOTAL** 75 ml**NÚCLEO** Término Municipa**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

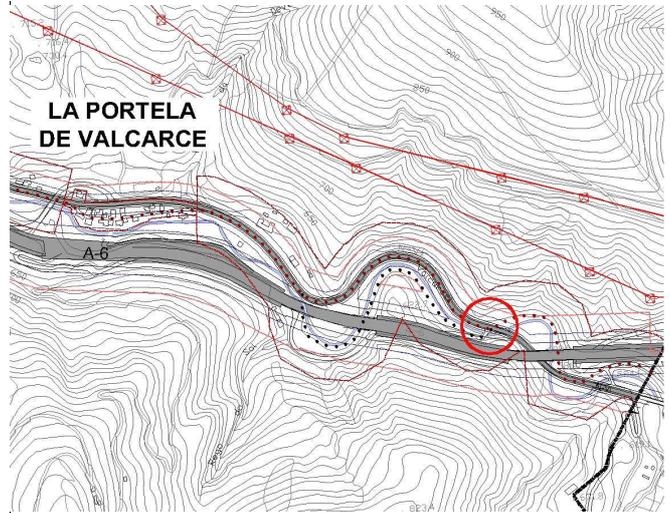
Objetivos: recuperar el itinerario original y mejorar la seguridad del peregrino en el tramo inicial del Camino de Santiago a su entrada en el término municipal de Vega de Valcarce, que discurre desde Trabadelo por la antigua carretera "Madrid-A Coruña".

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- habilitar una senda con protección peatonal de doble bionda de madera por el margen derecho de la carretera N-VI, en el tramo del Camino de Santiago que discurre en paralelo a dicha carretera nacional en un recorrido de unos 75m ya que se trata de un tramo poco recorrido y se evita la ejecución de dos cruces en la carretera N-V
- ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

Observaciones: actualmente existe una senda ejecutada por Fomento sobre el arcén del margen izquierdo de la carretera nacional. Dicha senda para uso del peregrino, no es coincidente en todo su desarrollo con el itinerario del Camino de Santiago declarado por Patrimonio. Entre la senda y la calzada existen unos "separadores viales de hormigón" que constituyen un límite físico continuo entre peatón y vehículo en el tramo que comienza en el T.M. de Trabadelo (km 417,100) y que termina en el T.M. Vega de Valcarce, al llegar casi a la estación de servicio de La Portela (km 418,140).

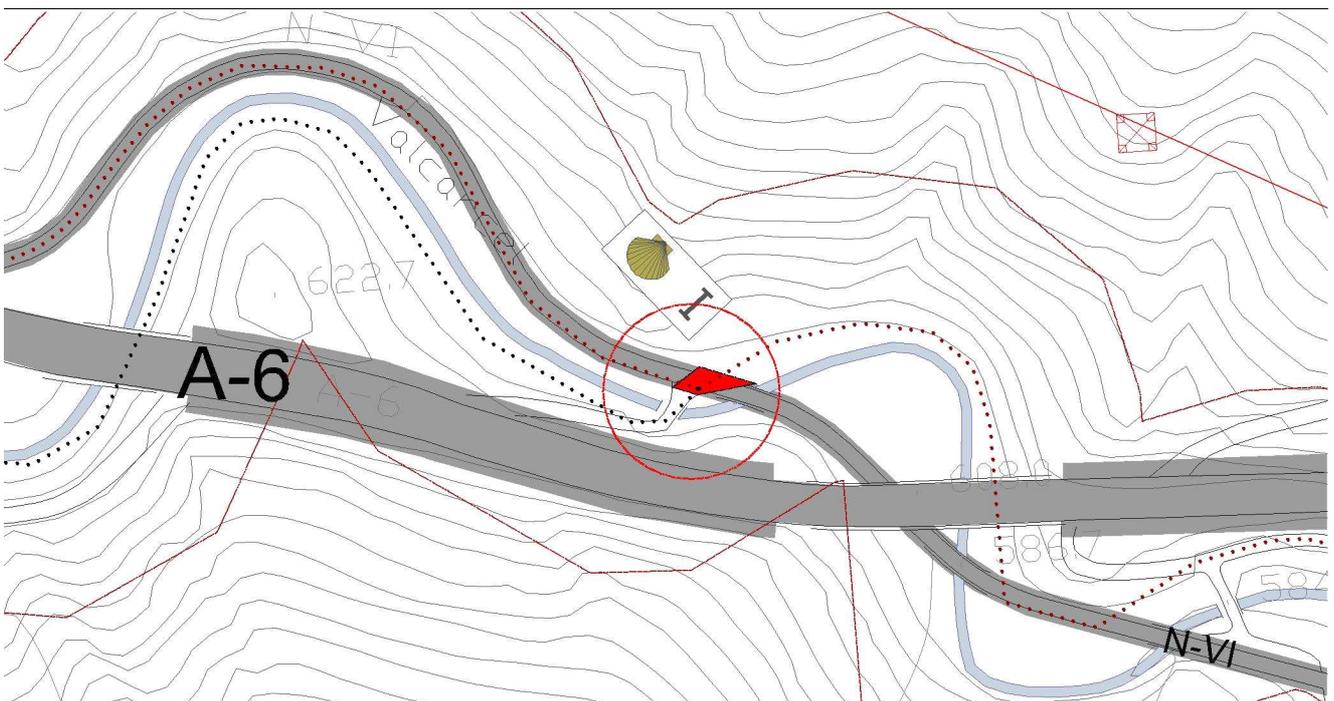
**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA****APR-02****NOMBRE** APERTURA PASO EN SENDA FOMENTO**SUPERFICIE TOTAL** \_\_\_\_\_**NÚCLEO** Término Municipa**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

Objetivos: recuperar el itinerario original y mejorar la seguridad del peregrino en el cruce que se produce cuando coincide el itinerario del Camino de Santiago con el trazado de la carretera N-VI.

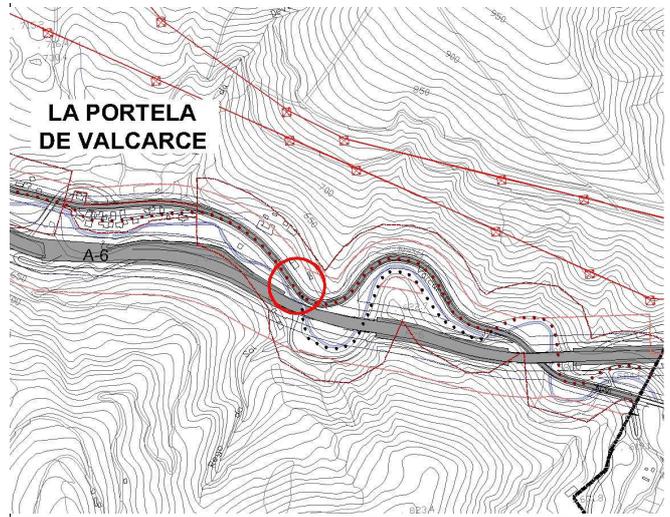
Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- habilitar una apertura en la barrera formada por los "separadores viales de hormigón" situados en el margen izquierdo de la N-VI para permitir el paso de peregrinos que acceden por el margen derecho tras recorrer el itinerario original del Camino de Santiago por la antigua carretera "Madrid-A Coruña".
  - ubicación de señales homologadas de peligro de "CRUCE PEATONAL" para avisar a los vehículos que transitan en ambos sentidos de la carretera N-VI y que puedan aminorar la velocidad en previsión del cruce peatonal que se produce desde el margen derecho de la carretera hasta el margen izquierdo.
  - marcate y pinte sobre la calzada de la carretera de señales horizontales de paso peatonal, en el cruce del itinerario del Camino de Santiago sobre la carretera N-VI
  - previo al cruce de peregrinos, colocación de reductores de velocidad normalizados en ambos carriles de la calzada.
- Además se propone la ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA****APR-03****NOMBRE PASO SUBTERRÁNEO Y SENDA****SUPERFICIE TOTAL****NÚCLEO**

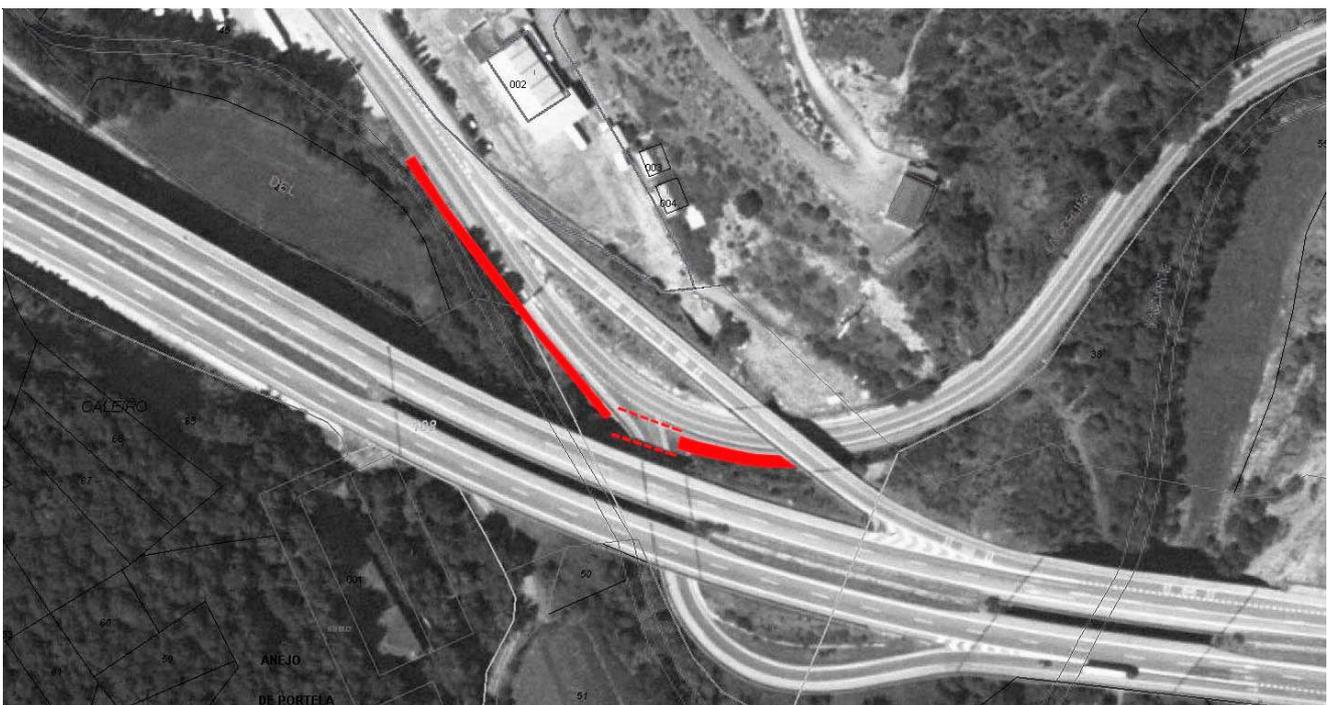
entorno LA PORT

**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

Objetivos: mejorar la seguridad del peregrino en el tramo del Camino de Santiago previo a la entrada a la estación de servicio de La Portela, donde existe actualmente un punto crítico en el cruce que se produce entre el itinerario de los peregrinos y los vehículos que circulan por la N-VI y toman la salida por el carril de desviación hacia la autovía A-6

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- acondicionar un paso subterráneo para peatones por debajo del desvío de la carretera que se produce por la margen izquierda.
- una vez superado el tramo bajo el carril de desvío, habilitar una senda peatonal en paralelo a la carretera y en voladizo sobre el muro de contención de tierras de la carretera, con desarrollo en pendiente hasta llegar a la cota del arcén del margen izquierdo por donde continuaría el recorrido de los peregrinos.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO. VEGA DE VALCARCE. LEÓN

**ACTUACIÓN PROPUESTA**

**APR-04**

**NOMBRE** MEJORA SENDA PEREGRINO N-VI

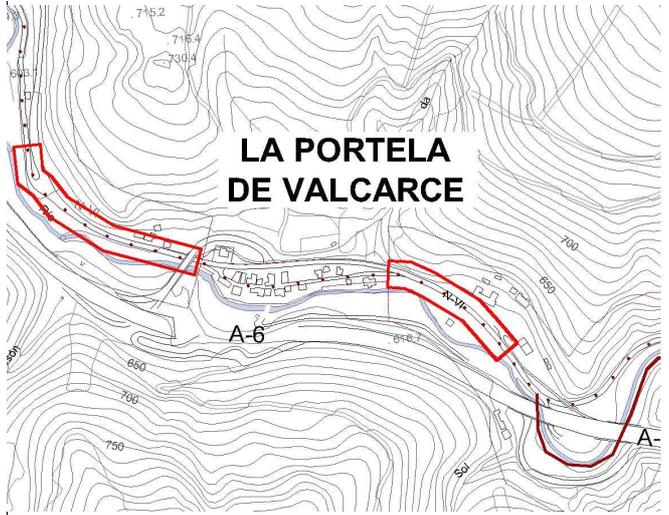
**SUPERFICIE TOTAL** 750 mL

**NÚCLEO** Entorno LA PORT

**FOTOGRAFÍA**



**LOCALIZACIÓN**



**PROPUESTA**

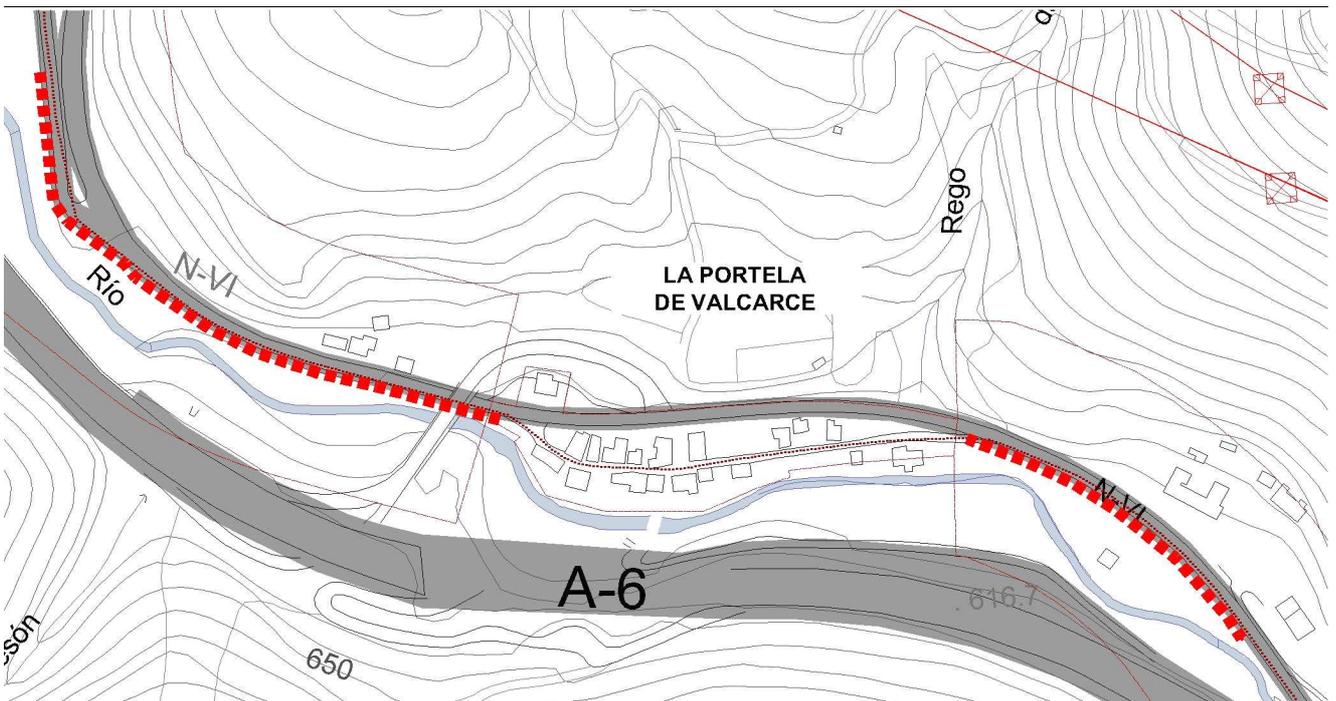
**ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

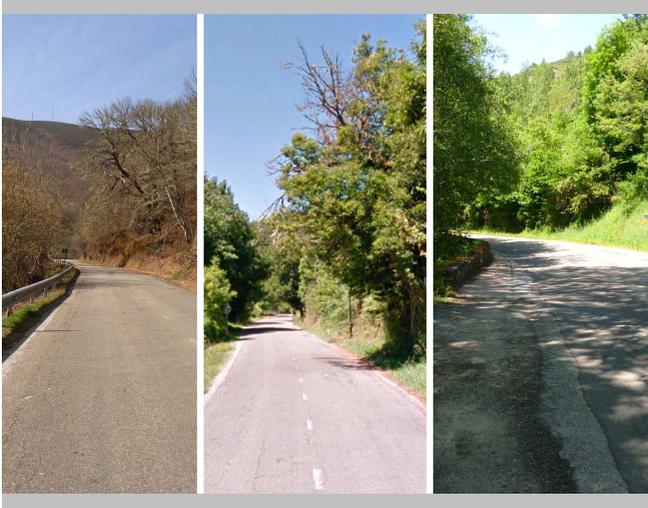
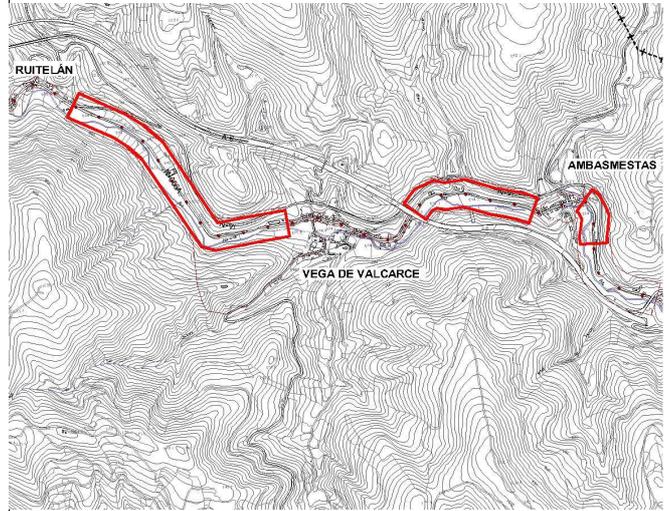
Objetivos: mejorar la seguridad del peregrino en el tramo del Camino de Santiago que discurre desde la estación de servicio de La Portela hasta la entrada al núcleo urbano y en el tramo posterior que va desde la salida del núcleo de La Portela de Valcarce hasta que el Camino de Santiago abandona la Carretera N-VI para entrar al núcleo de Ambasmestas.

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- habilitar una senda peatonal en paralelo a la carretera por su margen izquierdo.
- ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**



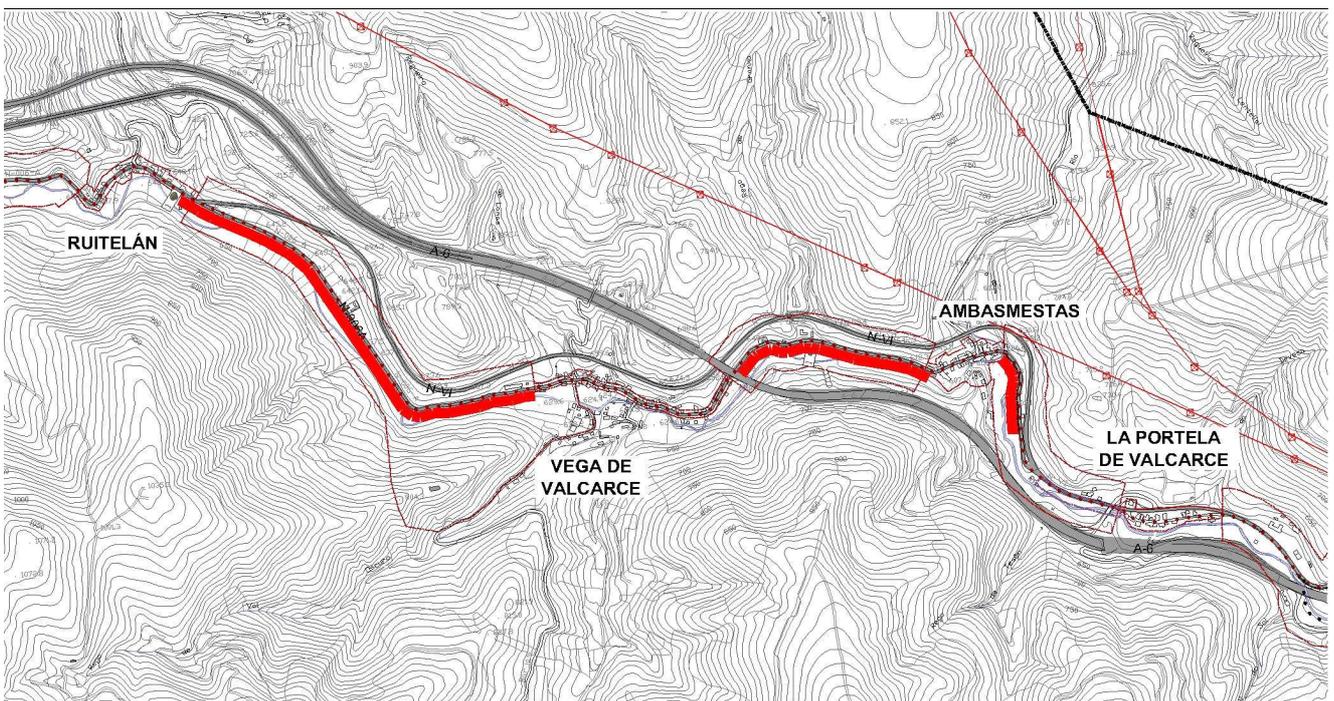
**ACTUACIÓN PROPUESTA****APR-05****NOMBRE SENDA PEREGRINO****SUPERFICIE TOTAL** 2.650 mL**NÚCLEO** Ambasmestas-Ru**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

Objetivos: mejorar la seguridad del peregrino en el tramo del Camino de Santiago que discurre en los siguientes tramos de la carretera "antigua nacional VI":

- \_ Tramo 1: desde el desvío del Camino de Santiago de la carretera N-VI hasta la entrada al núcleo de Ambasmestas
- \_ Tramo 2: desde la salida del núcleo de Ambasmestas hasta la entrada al núcleo de Vega de Valcarce
- \_ Tramo 3: desde la del núcleo de Vega de Valcarce hasta la entrada al núcleo de Ruitelán, donde vuelve a entrar la carretera N-VI

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- habilitar una senda peatonal en paralelo a la carretera por su margen izquierdo:
  - Tramo 1: senda 2m
  - Tramo 2 y 3: expropiación y urbanización de senda de 2m (incluido desmonte del terreno)
- ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

**ACTUACIÓN PROPUESTA**

**APR-06**

**NOMBRE** MEJORA SENDA PEREGRINO N-VI

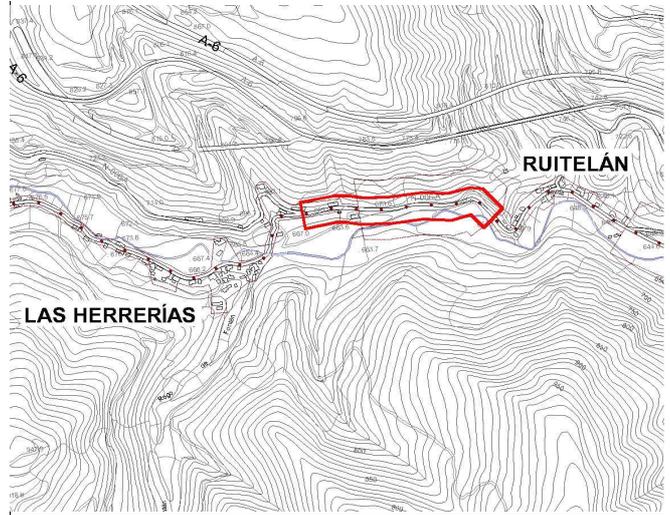
**SUPERFICIE TOTAL** 720 m<sup>2</sup>

**NÚCLEO** Salida Ruitelán

**FOTOGRAFÍA**



**LOCALIZACIÓN**



**PROPUESTA**

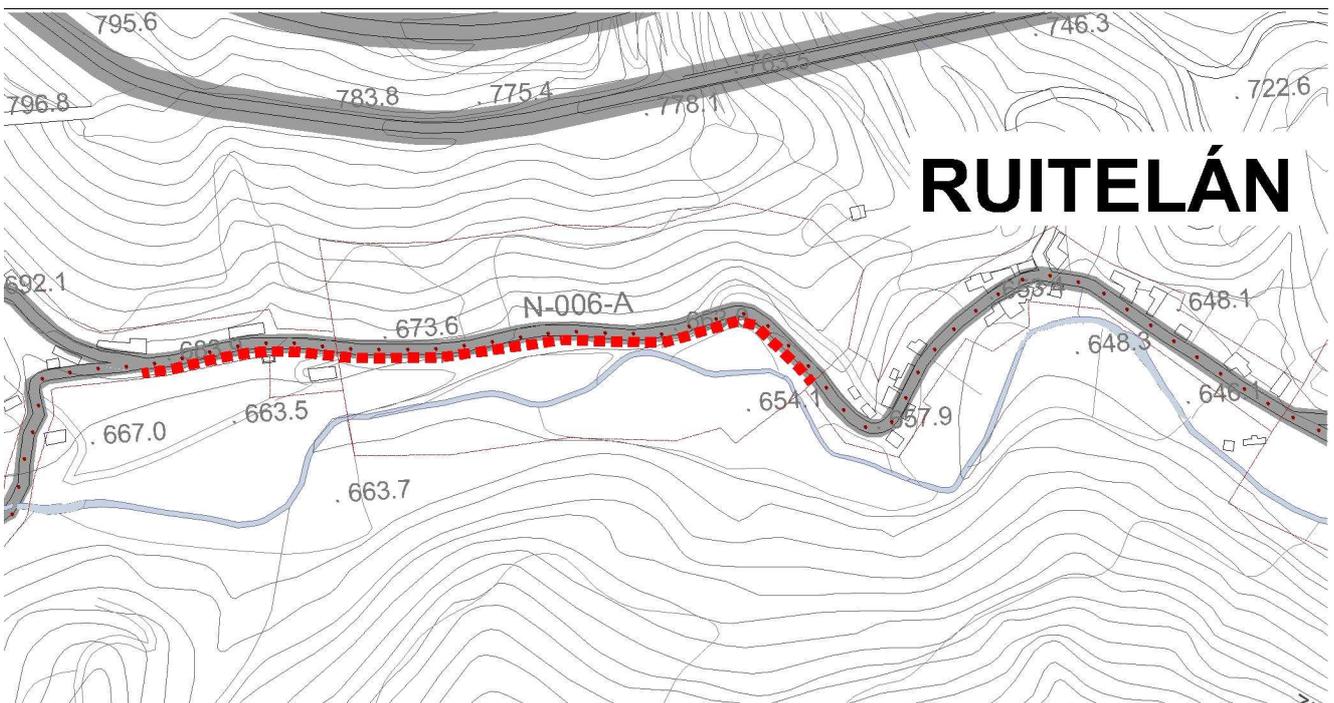
ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.

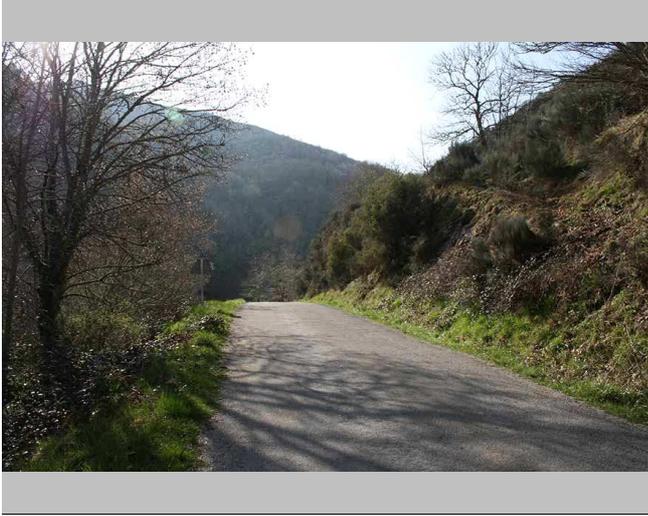
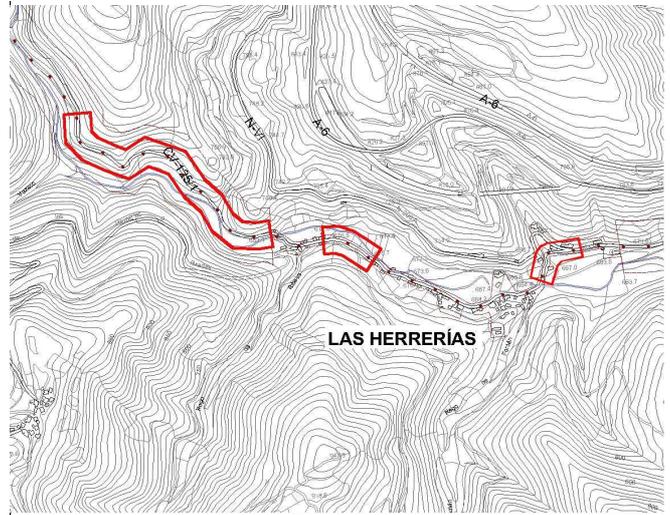
Objetivos: mejorar la seguridad del peregrino en el tramo del Camino de Santiago que discurre por la carretera N-VI desde la salida del núcleo de Ruitelán hasta que el Camino de Santiago abandona la Carretera N-VI para entrar al núcleo de Las Herrerías.

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa de la Unidad de Carreteras del Estado:

- habilitar una senda peatonal en paralelo a la carretera por su margen izquierdo.
- ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**



**ACTUACIÓN PROPUESTA****APR-07****NOMBRE SENDA PEREGRINO****SUPERFICIE TOTAL** 1.410 mL**NÚCLEO** Las Herrerías**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.

Objetivos: mejorar la seguridad del peregrino en el tramo del Camino de Santiago que discurre en los siguientes tramos de la carretera "CV-125/1":

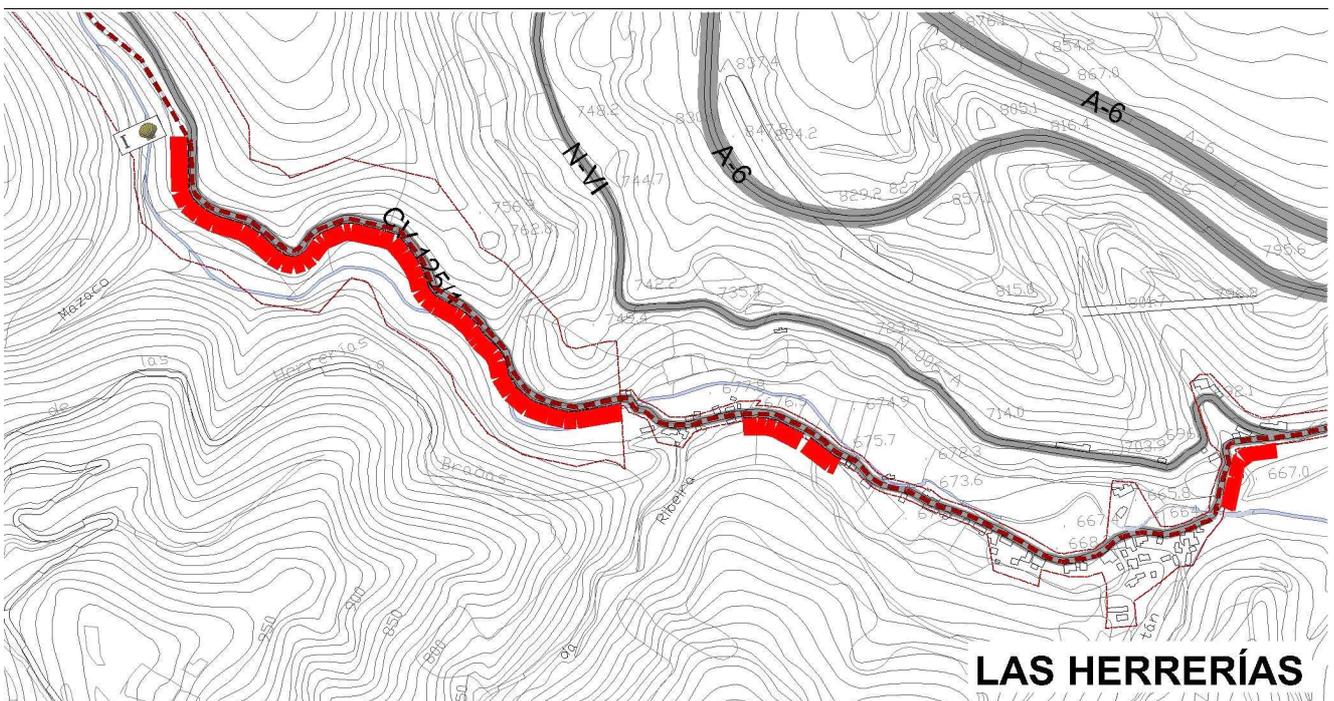
\_ Tramo 1: previo a la entrada de Las Herrerías

\_ Tramo 2: desde la salida de Las Herrerías hasta la entrada al Barrio de Hospital

\_ Tramo 3: desde la salida del Barrio de Hospital hasta que el Camino de Santiago se desvía por camino rústico dirección La Faba

Se proponen las siguientes actuaciones con la autorización previa del titular de la carretera CV-125/1:

- habilitar una senda peatonal en paralelo a la carretera por su margen izquierdo, con expropiación y desmante de terreno en caso necesario
- ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

## **11. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.**

### **11.1 OBJETO Y CONTENIDO**

---

La presente normativa establece para la Categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural las condiciones de ordenación que se recogen de forma individualizada en la ficha que se adjunta a continuación.

### **11.2 DETERMINACIONES**

---

En dicha ficha se detallan las siguientes determinaciones:

1. Definición y ámbito de aplicación
2. Condiciones de los usos con adscripción de usos pormenorizados, indicando en cada caso:
  - a. Los usos permitidos.
  - b. Los usos autorizables.
  - c. Los usos prohibidos.
3. Otras condiciones particulares de los usos.
4. Condiciones de parcela para nuevas segregaciones o divisiones de terrenos
5. Condiciones de la edificación
6. Otras condiciones específicas.

**SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL****SR/PC**

<b>NOMBRE</b>	<b>SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL</b>
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Camino de Santiago-Vega de Valcarce Parcelas incluidas en el ámbito urbano pero que no cumplan con la condición de solar.

**DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se corresponde con la delimitación del Bien de Interés Cultural “Camino de Santiago” a su paso por el municipio de Vega de Valcarce y definido en el presente PEPCH.

Se trata de una categoría superpuesta a las señaladas en el planeamiento vigente, debiendo aplicarse el sistema de concurrencia de categorías de suelo rústico señalada en el artículo 39 del RUCyL, de tal forma que los distintos regímenes se aplicarán 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 aquél que otorgue una mayor protección.

Su ámbito de aplicación será el señalado en el presente PEPCH sin perjuicio de las posibles alteraciones de la misma que se realicen con la pertinente autorización del órgano competente en materia de Cultura de la Administración Autonómica.

- **PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** Serán de aplicación las condiciones completas señaladas en este apartado, salvo si cumplen con la condición de solar en cuyo caso se regirán por las condiciones de la Ordenanza 2 de Suelo Urbano.
- **PARCELAS PARCIALMENTE INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de afección del presente Plan Especial se regirán por determinaciones del planeamiento vigente.
- **PARCELAS AFECTADAS POR ACTUACIONES SINGULARES:** Se regirán por las presentes condiciones y adicionalmente por las señaladas en las fichas correspondientes.

**CONDICIONES DE LOS USOS.****RÉGIMEN DE USOS ORDINARIOS:**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

**RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES AUTORIZABLES:**

**CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, PISCÍCOLA Y CINEGÉTICA:**

Parcela mínima	La existente
Ocupación máxima del suelo	50%
Altura máxima a cornisa:	7m, salvo justificación de la necesidad técnica de una altura mayor
Número de plantas máximo:	PB, 1planta
Retranqueo al Camino de Santiago:	Según definición en planos.
Separación a otros linderos:	5m.
Separación mínima a otras carreteras, caminos, cursos de agua o vías pecuarias:	Según normativa sectorial de aplicación
Separación a núcleos de población:	Los establos y criaderos de animales, así como los almacenes de materias y productos derivados o vinculados a explotaciones agropecuarias, y en general cualquier actividad ganadera que pueda producir molestias en su entorno inmediato deberá situarse a una distancia mínima de 100 metros de los núcleos de población.

Criterio de proporcionalidad:	Se justificará convenientemente la existencia de una explotación vinculada a la edificación, así como la proporcionalidad entre ésta y la edificación propuesta.
Criterio de integración:	Se justificará convenientemente la integración paisajística de la edificación.
Condiciones adicionales para las instalaciones agrícolas:	Los invernaderos podrán ocupar la totalidad de la parcela, respetando las separaciones a linderos señaladas, debiendo construirse con material traslúcido, y con estructura ligera y fácilmente desmontable.
Condiciones adicionales para las instalaciones ganaderas:	Deberán incluir instalaciones técnicas que garanticen la correcta eliminación de vertidos.  Se admitirá la construcción de edificaciones auxiliares con destino a silos, tenadas, tendejones de aperos y maquinaria y otros análogos, siempre que en conjunto no superen en más del 20% la superficie de la edificación principal y están vinculadas a la misma.
Condiciones adicionales para casetas de aperos:	-En las parcelas que no dispongan de ninguna otra construcción y no se prohíba de forma expresa en la normativa específica podrá autorizarse la construcción de una caseta de aperos que cumpla con las siguientes condiciones:  -Su superficie máxima construida no será superior a 15m <sup>2</sup> .  -No tendrán más huecos que la puerta de entrada.  -Su altura máxima hasta la cumbrera desde cualquier punto del terreno a su alrededor no superará los 3m.  - Podrán adosarse a los linderos.  -Sólo podrán construirse en parcelas donde no exista ninguna otra construcción, excepción hecha de los invernaderos, viveros y similares. En el supuesto de que se autorice posteriormente otra construcción la caseta deberá de eliminarse y así se hará constar en la licencia correspondiente.  -Sólo se admitirá una caseta por parcela.
<b>OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL</b>	
	-Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura, así como la normativa de protección señalada en el Título 8 de la presente normativa.  -Deberán disponerse, sin perjuicio de su funcionalidad, de manera que se minimice su impacto en el medio natural.  -Las instalaciones de captación de energía solar con potencia superior a 1MWp no podrán instalarse a una distancia mínima de 250m. de los núcleos de población.
<b>ASENTAMIENTOS TRADICIONALES</b>	
	- Se permitirán obras de rehabilitación y reforma de construcciones existentes de carácter tradicional sin cambio de uso, con las excepciones y condiciones señaladas en el apartado siguiente.  - Se admitirá el cambio de uso de las construcciones existentes de carácter tradicional a Residencial, dotacional y terciario debiendo cumplir las condiciones particulares asignadas por la presente normativa para el uso resultante. Igualmente se admitirá el uso compartido de pequeños establecimientos comerciales vinculados con el camino, con una superficie de venta al público inferior a 500m <sup>2</sup> .  -En todo caso, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, de forma independiente de las redes generales del municipio.
<b>REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN</b>	

	<p>- Se permitirán obras de rehabilitación y reforma de construcciones existentes de carácter tradicional sin cambio de uso, con las excepciones y condiciones señaladas en el apartado siguiente.</p> <p>- Se admitirá el cambio de uso de las construcciones existentes de carácter tradicional a Residencial, dotacional y terciario debiendo cumplir las condiciones particulares asignadas por la presente normativa para el uso resultante. Igualmente se admitirá el uso compartido de pequeños establecimientos comerciales vinculados con el camino, con una superficie de venta al público inferior a 500m<sup>2</sup></p> <p>-Cualquiera de las obras recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez realizadas, cumplen las condiciones particulares asignadas por la presente normativa para el uso resultante con las excepciones señaladas anteriormente.</p> <p>-En todo caso, y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, de forma independiente de las redes generales del municipio.</p>
<b>OTROS USOS DOTACIONALES, VINCULADOS AL OCIO O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO</b>	
Parcela mínima	1.000m <sup>2</sup>
Ocupación máxima del suelo	10%
Altura máxima a cornisa:	9m, para los usos dotacionales o vinculadas a actividades de servicio público y terciario. 7m, para el resto de usos, salvo justificación de la necesidad técnica de una altura mayor
Número de plantas máximo:	PB+2, 3plantas para los usos dotacionales o vinculadas a actividades de servicio público y terciario. PB+1, 2plantas para el resto de usos.
Retranqueo al Camino de Santiago:	Según definición en planos.
Separación a otros linderos:	La altura de la edificación ó >5m.
Separación mínima a otras carreteras, caminos, cursos de agua o vías pecuarias:	Según normativa sectorial de aplicación
Criterio de integración:	Se justificará convenientemente la integración paisajística de la edificación.
Condiciones adicionales para los usos de Alojamientos de turismo rural	Deberán dar cumplimiento al Decreto 84/1995, de 11 de mayo, de ordenación de alojamientos de turismo rural de Castilla y León y otra normativa que resulte de aplicación. Cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza Dotacional-Equipamiento que resulten de aplicación.
Condiciones adicionales para los usos de hostelería y hospedaje:	Los usos de hostelería y hospedaje, deberán cumplir los requisitos de forma independiente. No podrán superar las 100 plazas. Deberán justificar solventemente la suficiencia de accesos, de tratamiento y gestión de residuos, de aparcamiento a razón de una plaza por cada cuatro plazas. Cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza Dotacional-Equipamiento que puedan resultar de aplicación. Se admitirá el uso compartido de pequeños establecimientos comerciales vinculados con el camino, con una superficie de venta al público inferior a 500m <sup>2</sup> .
Condiciones adicionales para los usos de campamento de turismo:	Deberán dar cumplimiento al Decreto nº 168/1996, de 27 de junio, de Normas reguladoras de los Campamentos de Turismo, y restante normativa específica de

	<p>aplicación.</p> <p>Además deberán mantener un filtro vegetal, integrado en el entorno, que favorezca la integración paisajística de la actividad con el Camino de Santiago.</p> <p>Las construcciones cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza Dotacional-Equipamiento que puedan resultar de aplicación.</p>
Condiciones adicionales para los usos de construcciones dotacionales o vinculadas a actividades de servicio público:	<p>La separación a linderos podrá reducirse cuando se justifique la necesidad de una distancia menor.</p> <p>Cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza Dotacional-Equipamiento que puedan resultar de aplicación.</p> <p>Se admitirá el uso compartido de pequeños establecimientos comerciales vinculados con el camino, con una superficie de venta al público inferior a 500m<sup>2</sup>.</p>
Condiciones adicionales para los usos de equipamientos especiales como cementerios, vertederos y mataderos:	<p>Los cementerios deberán cumplir el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria aprobado según Real Decreto de 24 de julio de 1974, y el Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la comunidad de Castilla y León, así como cualquier otra disposición adicional que las amplíe, modifique o sustituya. Podrán cerrarse sin retranqueos a la alineación con cerramientos de parcela cuya altura será la adecuada para su función. Igualmente las edificaciones interiores necesarias para la prestación del servicio podrán adosarse a los linderos.</p> <p>En cuanto a los vertederos se prohíben todo tipo de vertederos clandestinos. Se cumplirá la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y en todo caso toda la normativa vigente relativa a esta cuestión.</p> <p>Los mataderos deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial que resulte de aplicación.</p>
<b>RÉGIMEN DE USOS PROHIBIDOS:</b>	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	
CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	

<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES O DIVISIONES DE TERRENOS</b>	
<b>PARCELA MÍNIMA (m<sup>2</sup>) UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO</b>	<p>Según Decreto 76/1984, de 16 de agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo, y sin perjuicio de la normativa que lo modifique o complemente, la Unidad Mínima de Cultivo se establece en:</p> <p>Unidad Mínima de Cultivo de Secano: 4 Ha.</p> <p>Unidad Mínima de Cultivo de Regadío: 1 Ha.</p>
<b>CUMPLIMIENTO DE LA PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN</b>	<p>Excepcionalmente, para la autorización de los usos definidos como Construcciones e instalaciones, se entenderá cumplida la condición de parcela mínima cuando, aún disponiendo la construcción o instalación de una finca de superficie inferior a la parcela mínima, se vinculen otras fincas a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto dicha dimensión mínima.</p> <p>En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que, aun no siendo colindantes, forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los Artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.</p> <p>La determinación de indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro será, en todo caso previa a la Autorización Autonómica y a la Licencia Municipal</p>

<b>CRITERIO DE VINCULACIÓN</b>	La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la autorización autonómica o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
--------------------------------	---

<b>CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>	<p>-La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.</p> <p>-Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 3m a lindero de parcela, salvo indicación expresa para el uso específico.</p> <p>-Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 10 m, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.</p> <p>-La edificación deberá cumplir las siguientes condiciones de protección, sin perjuicio de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso concreto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desagües naturales, señalados en el Título 6 de la normativa.</li> <li>• Carreteras, señalados en el Título 6 de la normativa.</li> <li>• Caminos, señalados en el Título 6 de la normativa.</li> <li>• Vías pecuarias, señalados en el Título 6 de la normativa.</li> </ul>

<b>CONDICIÓN DE VOLUMEN</b>	
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b>	
Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.</li> <li>• Obras de reforma integral de los edificios.</li> </ul>	
<b>ALTURA MÁXIMA DE CUMBRE:</b>	
La altura máxima de cumbrera no superará los tres metros (3m).	
<b>CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN:</b>	
La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 30°.	
	
Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la solución en terraza y las buhardillas reguladas en la presente normativa.	
Los aleros volados sobre fachada se ajustarán a las determinaciones señaladas en el apartado correspondiente de la presente normativa.	
<b>CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA:</b> únicamente se permiten las siguientes construcciones:	
Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.).	

**CRITERIO DE PROPORCIONALIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

Las edificaciones deberán guardar proporciones entre su longitud y anchura con el objeto de garantizar su integración en el paisaje.

De esta forma la longitud de la edificación no podrá superar 4 veces la anchura de la misma, debiéndose realizar fragmentaciones de la edificación en caso contrario.

**CONDICIONES MORFOLÓGICAS****ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Las condiciones morfológicas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.
- Obras de reforma integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente y permitan su actualización.

Todas las condiciones morfológicas deberán interpretarse en función del uso al que esté destinada la edificación debiendo adaptarse a las condiciones particulares del mismo.

**CERRAMIENTOS DE PARCELA**

- Los cierres permanentes de parcelas tendrán un carácter diáfano no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto y podrá realizarse con los siguientes materiales:
  - Seto vegetal realizado con especies vegetales autóctonas y colocadas de forma tradicional, evitando alineaciones continuas de especies decorativas con especies alóctonas.
  - Cierre de madera tratada para resistir al exterior.
- Excepcionalmente podrán modificarse las condiciones señaladas en el punto anterior cuando se trate de reproducir cerramientos tradicionales del ámbito donde se localice el cierre, con alturas o acabados diferentes de los señalados. En este caso se deberán imitar tanto los materiales como los sistemas de colocación y aparejos tradicionales. En el caso de cierres opacos no podrán superar, en ningún caso, la altura máxima de 60cm.
- Podrán realizarse otro tipo de cierres vinculados a cualquiera de los usos autorizables siempre y cuando estén justificados por motivos específicos del uso o por seguridad. En este caso deberán tramitarse conjuntamente con la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico y requerirán informe de la conserjería competente en materia de cultura.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.****ÁMBITO Y CRITERIOS DE APLICACIÓN:**

Las condiciones estéticas deberán cumplirse en los siguientes supuestos:

- Obras nuevas y reestructuración, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente.

En el caso de equipamientos privados además en las siguientes:

- Obras de restauración y de rehabilitación integral de los edificios.
- Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento y reformas parciales que afecten al elemento correspondiente.

Todas las condiciones estéticas deberán interpretarse en función del uso al que esté destinada la edificación debiendo adaptarse a las condiciones particulares del mismo.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas, podrán autorizarse condiciones estéticas diferentes, siempre que ello no dé lugar a materiales, colores o elementos disonantes con su entorno, debiendo recabar, en este caso, autorización del organismo competente en materia de cultura de la Junta de Castilla y León.

**CONDICIONES GENERALES**

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

Toda edificación o instalación en Suelo Rústico deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Para las edificaciones permitidas resultarán de aplicación las condiciones de volumen, morfológicas y estéticas de la ordenanza Dotacional - Equipamiento.

**FACHADAS:****MATERIALES**

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, evitándose los acabados pulidos, los aparejos poligonales y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.
- Enfoscado de cemento sin pintar.
- Ladrillo.
- Cerámica brillante.
- Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.

Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, debiendo cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

La carpintería se resolverá de forma que armonice con los materiales tradicionales y con los colores de fachada. Tendrán coloraciones similares a la madera oscura y acabados uniformes y mates, quedando prohibidas las imitaciones de madera. Podrán utilizarse otros colores siempre que se justifique su existencia previa sobre el mismo inmueble.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, forja o rejería de fundición. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.

#### MEDIANERAS VISTAS

Las paredes medianeras que queden vistas, tanto completamente como parcialmente, (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con los mismos criterios señalados en este apartado.

#### INSTALACIONES VISTAS

Los elementos de instalaciones, tales como antenas parabólicas, condensadoras de aire acondicionado, almacenadoras de agua, silos, etc, deberán estar utilizar sistemas de integración paisajística de tal forma que se corrija su impacto visual sobre el Camino de Santiago.

#### CUBIERTAS:

##### MATERIALES.

Se optará por aquellos materiales tradicionales que armonicen con el entorno.

Deberán utilizarse los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales:

- Pizarra,
- Teja plana de coloración negra.
- Chapa metálica o zinc con coloraciones negras.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Teja cerámica
- Teja de color rojo
- Placas de amianto cemento.
- Telas asfálticas vistas.
- Telas aluminizadas
- Recubrimientos plásticos.

#### OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

##### CONDICIONES DE SERVICIOS

-No podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los siguientes servicios:

- Acceso rodado,
- Saneamiento,
- Abastecimiento de agua
- Energía eléctrica.

Cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera, se exigirá la dotación de aparcamiento suficiente.

La obtención de los servicios será por cuenta del promotor y, con carácter general, de forma independiente de los servicios generales del municipio.

<b>PUBLICIDAD</b>	No se permitirá ningún tipo de publicidad privada instalada sobre parcelas afectadas por la delimitación del presente PEPCH y que sea visible desde el Camino de Santiago, salvo los elementos de señalización propios del Camino.
-------------------	--