



AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE ABAJO

TOMO II

**NORMATIVA
FICHEROS NORMATIVOS**



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO
DEL MUNICIPIO DE CHOZAS DE ABAJO (LEÓN)**

DICIEMBRE 2017

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO DEL MUNICIPIO DE CHOZAS DE ABAJO. (LEÓN)

TÉRMINO MUNICIPAL: CHOZAS DE ABAJO (LEÓN)

NORMATIVA

AYUNTAMIENTO DE CHOZAS DE ABAJO

Equipo redactor:

Directores:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Chozas de Abajo, diciembre de 2017

ÍNDICE	
VOLUMEN 1	
0. PRESENTACIÓN.....	9
1. DISPOSICIONES GENERALES.....	11
1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.....	11
1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO	11
1.2 VIGENCIA.....	12
1.3 EFECTOS	12
1.3.1 EJECUTIVIDAD	13
1.3.2 VINCULACIÓN.....	13
1.3.3 DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA.....	13
1.4 RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS.....	13
1.4.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	13
1.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	14
1.5 MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.....	14
1.5.1 MODIFICACIÓN	14
1.5.2 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	14
1.6 NORMATIVA COMPLEMENTARIA	14
1.7 CONTENIDO DOCUMENTAL	14
1.8 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.....	15
1.9 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (ART. 156 DE LA LUCYL).....	16
1.10 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	18
1.10.2 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES CONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	18
1.10.3 USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DISCONFORMES AL PLANEAMIENTO.....	18
2. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	20
2.1 CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.....	20

2.1.1	COMPETENCIAS.....	20
2.1.2	PLANEAMIENTO GENERAL	20
2.1.3	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	20
2.1.4	INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.....	20
2.1.5	OBTENCIÓN DE SISTEMAS.....	21
2.1.6	SISTEMAS SINGULARES DE COMPENSACIÓN.....	21
2.2	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	21
2.2.1	CLASIFICACIÓN.....	21
2.2.2	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	22
2.2.3	TIPOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS	22
2.2.4	CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS	22
2.2.5	CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	23
3.	NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.	25
3.1	REGIMEN GENERAL	25
3.1.1	INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	25
3.2	REGIMEN ESPECÍFICO	25
3.3	AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN EL ÁMBITO DE PROTECCIÓN.....	26
3.3.1	DOCUMENTACIÓN	26
3.3.2	CONDICIONES PARTICULARES.....	27
4.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	28
4.1	REGULACIÓN DE USOS.	28
4.1.1	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.....	28
5.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	29
5.1.1	OBJETO Y CONTENIDO	29
5.1.2	CONDICIONES GENERALES	29
5.1.3	CONDICIONES PARTICULARES.....	30
6.	CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	31
6.1	OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	31
6.2	CONDICIONES GENERALES	31
6.3	URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA.....	31
6.3.1	CLASIFICACIÓN.....	31
6.3.2	CONDICIONES DE DISEÑO.	32
6.3.3	ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA	36
6.4	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	38
6.5	CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN DEL CAMINO.	39

6.5.1	UBICACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN.....	39
6.5.2	CONDICIONES DE LA SEÑALIZACIÓN.....	39
6.5.3	PROHIBICIÓN DE OTRA SEÑALIZACIÓN O PUBLICIDAD.....	39
7.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	41
7.1	ALCANCE Y CONTENIDO.....	41
7.2	PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO	41
7.2.1	ACTUACIONES PROPUESTAS PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTE URBANO.....	41
7.2.2	CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	42
7.2.3	CIERRES DE PARCELA Y SOLARES, CERCAS Y VALLADOS.....	42
7.2.4	SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.....	42
7.2.5	TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.....	43
7.2.6	SERVIDUMBRES URBANAS.....	43
7.2.7	SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.....	43
7.2.8	VEGETACIÓN.....	43
7.3	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO	44
7.3.1	RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN	44
7.3.2	REGÍMENES ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN	44
7.3.3	RELACIÓN UNITARIA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	46
7.4	PROTECCIÓN DE AGUAS	47
7.4.1	PROTECCIÓN DE CAUCES	47
7.4.2	PROTECCIÓN GENERAL.....	47
7.4.3	PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.....	49
7.5	PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS	50
7.5.1	PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.....	50
7.5.2	PROTECCIÓN DEL RESTO DE LA RED DE CARRETERAS.....	53
7.6	PROTECCIÓN DE LOS CAMINOS.....	55
7.7	VÍAS PECUARIAS.....	57
7.7.1	DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	57
7.7.2	RÉGIMEN NORMAL.....	57
7.8	PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	58
7.9	PROTECCIÓN DE GASODUCTOS Y OLEODUCTOS.....	60
7.10	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE REGADÍO.....	60
7.11	PROTECCIÓN AMBIENTAL	63
8.	CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	67
8.1	DETERMINACIONES GENERALES.....	67

9.	CONDICIONES DE PARCELAS SINGULARES.....	69
9.1	OBJETO.....	69
9.2	DETERMINACIONES.....	69
10.	ACTUACIONES PROPUESTAS	71
10.1	OBJETO.....	71
10.2	DETERMINACIONES.....	71
11.	CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO RÚSTICO.	73
11.1	OBJETO Y CONTENIDO.....	73
11.2	DETERMINACIONES.....	73
12.	CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	75
12.1	OBJETO Y CONTENIDO	75
12.2	DETERMINACIONES.....	75

ABREVIATURAS.

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
NNUUP	Normas Urbanísticas Municipales 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 Chozas de Abajo, provincia de León, contratado por el propio Ayuntamiento de Chozas de Abajo.

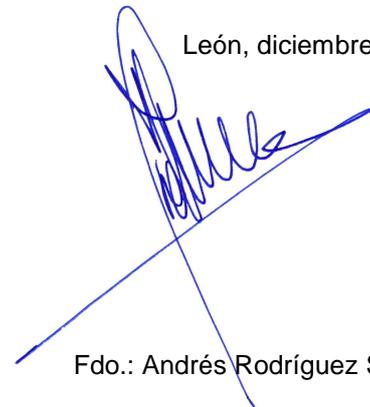
El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), y los recogidos en el artículo 148 y el 169 del RUCyL complementándose con el resto de documentación que integra el PEPCH.

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

León, diciembre de 2017



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 Chozas de Abajo y de su entorno.

El documento se compone de un Plan Especial de Protección (PEPCH) cuyo alcance es regular las determinaciones de ordenación detallada con el mismo objetivo anterior.

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.
- Normas Urbanísticas de Chozas de Abajo, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 26 de septiembre de 2005, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 26 de diciembre de 2000, siendo plenamente ejecutivas y vinculantes.

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 Chozas de Abajo aprobado por Decreto 324/1999 de 23 de diciembre, con los límites y alcance señalados en el presente documento.

El PEPCH amplía esta delimitación en varios puntos siguiendo el criterio de Incluir parcelas catastrales completas siempre y cuando estas estén afectadas directamente por el Camino de Santiago, entendiéndose por “afectadas directamente” aquellos supuestos en los que las construcciones, edificaciones, e instalaciones construibles en ese ámbito puedan repercutir sobre la imagen del Camino de Santiago.

Por otro lado se han identificado las parcelas catastrales completas afectadas por la nueva delimitación, aunque no siempre su totalidad se haya incluido dentro de la citada delimitación.

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
- b) En segundo lugar la parcelas afectadas

Por otro lado el ámbito afecta a sectores de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable. Para estos tipos de suelo se remiten los instrumentos de ordenación detallada necesarios para su desarrollo a informe del órgano competente en materia de Cultura de la Junta de Castilla y León.

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 Chozas de Abajo 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 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.

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
 - ANEXO: INFORME DE RIESGOS
 - MEMORIA VINCULANTE
 - ANEXO: ESTUDIO ECONÓMICO
2. TOMO II:
 - NORMATIVA
 - FICHEROS NORMATIVOS
3. TOMO III:
 - CATÁLOGO
 - FICHAS CATÁLOGO

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.

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.

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	CHOZAS DE ABAJO	91986	01	Tipología disonante Retranqueo fachada respecto resto de alineaciones Aplacado de piedra en zócalo con aparejo "poligonal" no apropiado
D-02	CHOZAS DE ABAJO	93964	04	Tipología disonante Retranqueo fachada respecto resto de alineaciones
D-03	VILLAR DE MAZARIFE	58734	06	Retranqueo fachada respecto resto de alineaciones Aplacado de piedra en zócalo no apropiado
D-04	VILLAR DE MAZARIFE	57789	10	Terrazas disonantes con el entorno
D-05	VILLAR DE MAZARIFE	57789	12	Terraza disonante con el entorno
D-06	VILLAR DE MAZARIFE	58722	02	Terraza disonante con el entorno Volumen en voladizo no se ajusta al resto de alineaciones
D-07	VILLAR DE MAZARIFE	58722	01	Terraza disonante con el entorno
D-08	VILLAR DE MAZARIFE	56728	01	Terraza disonante con el entorno
D-09	VILLAR DE MAZARIFE	56728	13	Cubierta inclinada de teja con faldones y voladizos irregulares Construcción de planta en semisótano con garaje y rampa de acceso Retranqueos de la fachada y zonas de soportales y terrazas disonantes
D-10	VILLAR DE MAZARIFE	56728	15	La edificación se corresponde con una nave
D-11	VILLAR DE MAZARIFE	56728	20	La edificación se corresponde con una nave
D-12	VILLAR DE MAZARIFE	56728	21	Balcón disonante con el entorno
D-13	VILLAR DE MAZARIFE	55714	01	Terraza disonante con el entorno Volumen en voladizo no se ajusta al resto de alineaciones
D-14	VILLAR DE MAZARIFE	55729	16	Terraza disonante con el entorno Volumen en voladizo no se ajusta al resto de alineaciones

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 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Aquellos sectores de suelo urbano no consolidado afectados por la delimitación del PEPCH requerirán informe favorable del organismo competente en materia de Cultura de la Junta de Castilla y León en la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios.

Dichos instrumentos recogerán las medidas necesarias para garantizar la conservación, protección, recuperación y revitalización de la zona declarada Conjunto Histórico del Camino de Santiago señalado en el presente instrumento.

Deberán dar cumplimiento a las disposiciones adicionales de ordenación detallada señaladas en las correspondientes fichas anexas en el presente documento.

2.1.4 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

2.1.5 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.

2.1.6 SISTEMAS SINGULARES DE COMPENSACIÓN.

Cuando el presente instrumento urbanístico pueda suponer una reducción del aprovechamiento respecto del señalado en las Normas Urbanísticas aprobadas y 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, 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: Cuando 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: Cuando 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.

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.
4. La competencia para autorizar la demolición de un inmueble corresponde a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, según señala el artículo 89 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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 ambos 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.
4. En las licencias de demolición:
 - a) A la petición de autorización se acompañará un proyecto de sustitución que habrá de tener en cuenta la conservación, armonía y enriquecimiento de los valores del conjunto o el entorno protegido y cuyo contenido deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 38.1c) y 42.4 de la LPCCyL.
 - b) En todo caso las sustituciones de inmuebles en conjuntos históricos se considerarán excepcionales y sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

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 las fichas de ordenanzas de la presente normativa.

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

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 cebra 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. (*)

FRANJA	ANCHURA MÍNIMA
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.

En los caminos rústicos se utilizarán preferentemente soluciones de pavimentos naturales, con tierras estabilizadas y de carácter permeable.

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.

6.3.3 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 terrazas 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	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
AGUA TELEFONO			
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
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		

6.3.3.3 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 m³/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.

Con carácter orientativo se establecen a continuación una serie de recomendaciones que tienen como objetivo uniformar la señalización informativa del Camino de Santiago.

Esta normativa tendrá subsidiario de la normativa general sobre señalización que se apruebe y que cuyo alcance tenga carácter supramunicipal.

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, evitando su ubicación en las aceras, interrumpiendo 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 de la implantación y sistema de colocación.
- 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 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y otros que puedan resultar de aplicación en función del contenido de cartel anunciador. Cualquier cartel informativo deberá contar con la correspondiente autorización municipal.
- Para todo el término municipal, estará expresamente prohibido todo tipo de publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, impidiéndose de manera especial la existencia de carteles publicitarios que, aun estando en suelo urbano, sin embargo se orienten de forma que sean visibles desde la zona de dominio público de los tramos no urbanos de las carreteras estatales que discurren próximas a los núcleos urbanos. Todo ello en aras a no eludir la prohibición del artículo 37.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (B.O.E. n°234, de 30 de septiembre), que no es otra que la de evitar que la publicidad constituya un riesgo para la seguridad vial de los usuarios de las carreteras

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 el ámbito del Plan Especial 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, que estará condicionada a la presentación de documentación técnica para la construcción del nuevo cierre de parcela respetando las condiciones estéticas establecidas.

7.2.4 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.

7.2.5 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, siempre que el alcance de la intervención pueda incluirlo.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público, salvo aquellas de reducidas dimensiones cuya instalación en otra ubicación no sea económica o técnicamente posible. En todo caso se garantizará un tratamiento estético integrado y armónico con la edificación existente.

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.

7.2.6 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.).

7.2.7 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.

7.2.8 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 REGÍMENES 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.

ÁMBITO.

El presente documento remite al Estudio Arqueológico incluido en las NUM actualmente vigentes.

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.

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. CHOZAS DE ABAJO	CONJUNTO HISTÓRICO	05/09/1962	05/09/1962

7.3.3.2 CUADRO RESUMEN DE EDIFICIOS Y OTROS ELEMENTOS CONSTRUIDOS.

EA-ES	NOMBRE	NÚCLEO	GRADO PROTECCION
EA-01	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-02	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-03	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-04	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-05	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-06	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-07	IGLESIA DE SANTIAGO APOSTOL	VILLAR DE MAZARIFE	INTEGRAL
EA-08	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
EA-09	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VILLAR DE MAZARIFE	ESTRUCTURAL
ES-01	BODEGAS	CHOZAS DE ABAJO	INTEGRAL
ES-02	PALOMAR	VILLAR DE MAZARIFE	INTEGRAL
ES-03	PALOMAR	VILLAR DE MAZARIFE	INTEGRAL

7.3.3.3 CUADRO RESUMEN DE CONJUNTOS URBANOS.

CÓDIGO	NOMBRE	NÚCLEO
CU-01	CALLE REAL Y LA TORRE	CHOZAS DE ABAJO
CU-02	PLAZA SAN MARTIN	CHOZAS DE ABAJO

7.3.3.4 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS AFECTADOS POR LA DELIMITACION DEL CAMINO DE SANTIAGO.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	LOCALIDAD	CÓDIGO IACyL
YA-01	EL REBORDILLO	Chozas de Abajo	24-065-0005-011
YA-02	LA SENDA	Chozas de Abajo	24-065-0005-012
YA-03	VALDEFUENTES	Chozas de Abajo	24-065-0005-013

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 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.
6. Arroyo del Valle de Fontecha, arroyo de la Oncina, arroyo de la Valdecelada, arroyo de Raposeras, arroyo de las Fontanillas y arroyo del Monte.

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.

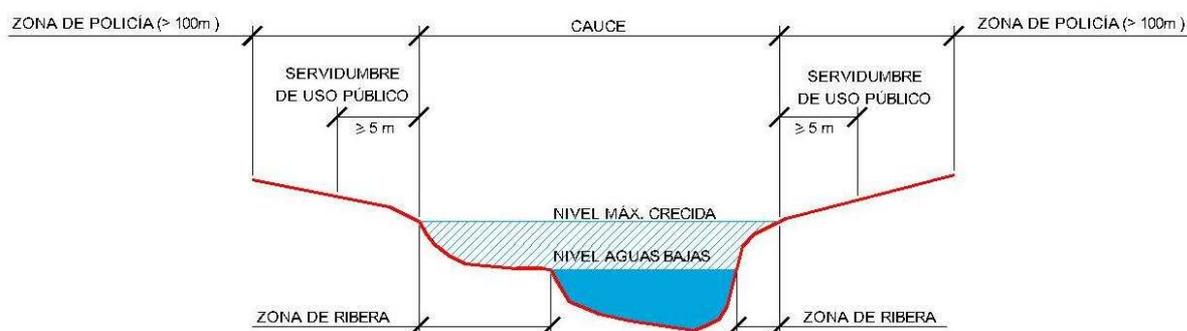


Fig: Protección de cauces (esquema orientativo)

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 por el suelo clasificado como urbano o urbanizable 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.

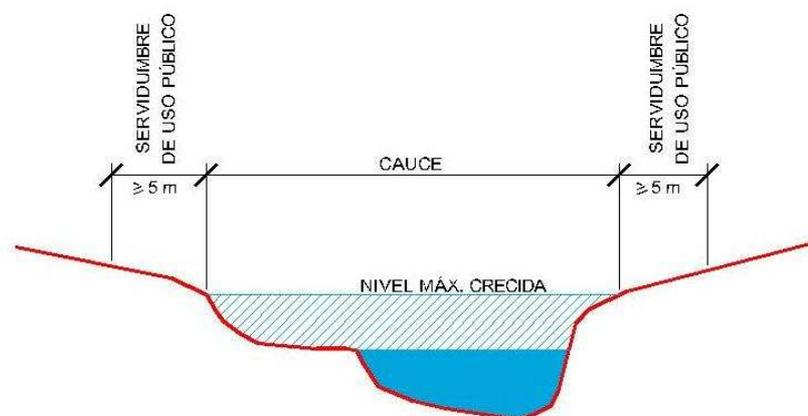


Fig: Protección de desagües naturales

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 37/2015, de 29 de septiembre, 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 28 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 29 de la citada Ley de Carreteras y en el 74 de su Reglamento.

Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los Acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

- **La zona de servidumbre**, definida en el artículo 31 de la citada Ley de Carreteras y en el 77 de su Reglamento.

La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por 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 y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

- **La zona de afección**, definida en el artículo 32 de la citada Ley de Carreteras y en el 82 de su Reglamento.

La zona de afección de las carreteras del Estado está 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 las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas

- **La Línea Límite de Edificación**, definida en el artículo 33 de la citada Ley de Carreteras y en el 84 de su Reglamento.

A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. 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 carretera N-120 y la autopista AP-71, que aparecen grafiadas en los planos, quedará sujeta a lo establecido por la legislación sectorial de aplicación.

7.5.1.3 GRÁFICO ORIENTATIVO.

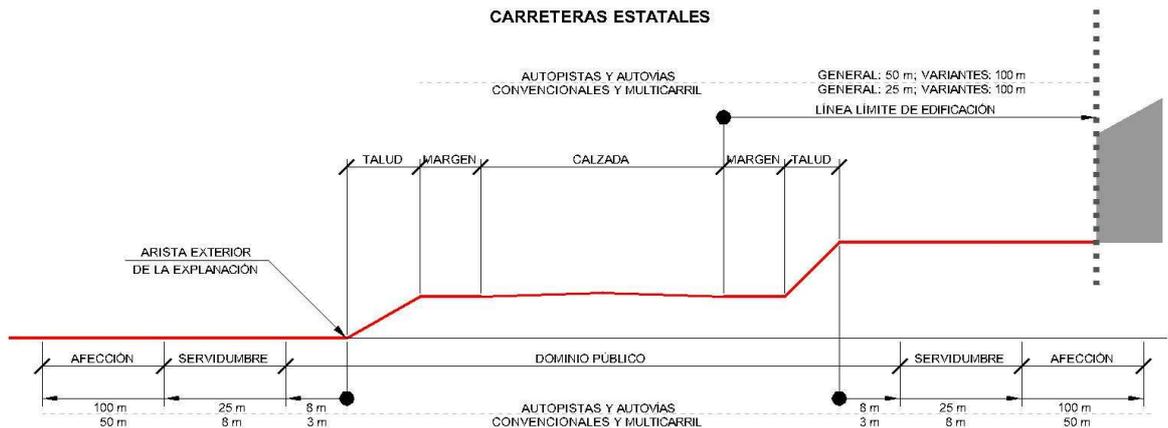


Fig: Protección de carreteras estatales (esquema orientativo)

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 37 de la Ley 37/2015, 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.

Toda aquella señalización que se coloque en la zona de influencia de las carreteras de titularidad Estatal deberá ceñirse a lo especificado en la Nota de Servicio 1/2008 de la Dirección General de Carreteras, sobre Señalización del Camino de Santiago

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 36 de la Ley de Carreteras (limitación de accesos).

Para la ejecución de nuevos accesos o la modificación de los ya existentes, se deberá tener en cuenta la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras la cual deroga aquellas disposiciones de la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, y modificaciones posteriores que se opongan a lo establecido en la presente orden.

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, como por ejemplo la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Para el planeamiento de desarrollo será obligatorio incluir la delimitación de la servidumbre acústica de la infraestructura así como las determinaciones que aseguren su efectividad, conforme al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Asimismo, en el caso de que se propongan medidas correctoras eficaces para disminuir los niveles sonoros en el entorno de la infraestructura, las cuales deberán ser sufragadas por los promotores de la actuación urbanística, sólo implicarán la modificación de la servidumbre acústica cuando así lo acuerde el órgano competente para su delimitación (Ministerio de Fomento).

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

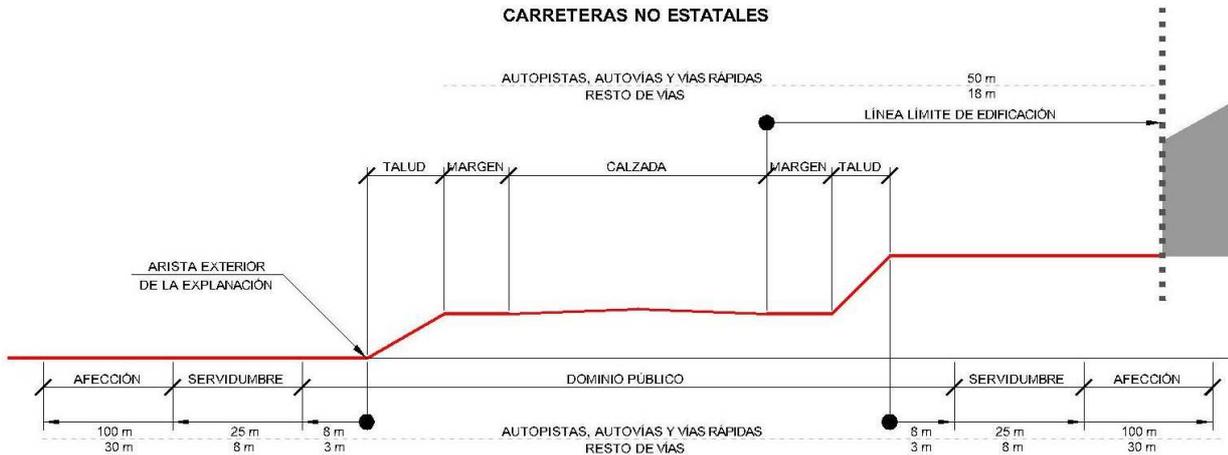


Fig.: Protección de carreteras (esquema orientativo)

7.5.2.4 AUTORIZACIÓN PREVIA

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

Para ejecutar en la zona de afección 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 SUELO URBANIZABLE.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente PEPCH, el instrumento de planeamiento de desarrollo que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre y línea de edificación.

7.5.2.8 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.

7.5.2.9 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.

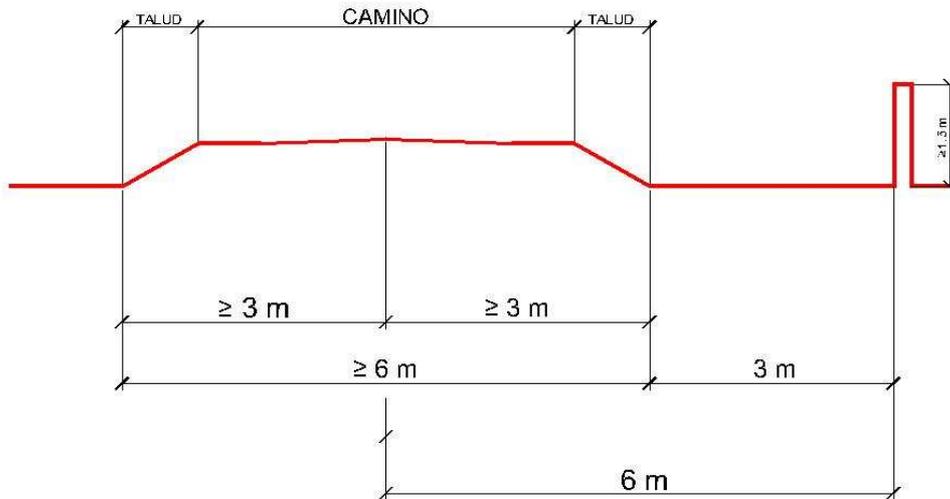


Fig: Protección de los caminos.

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.

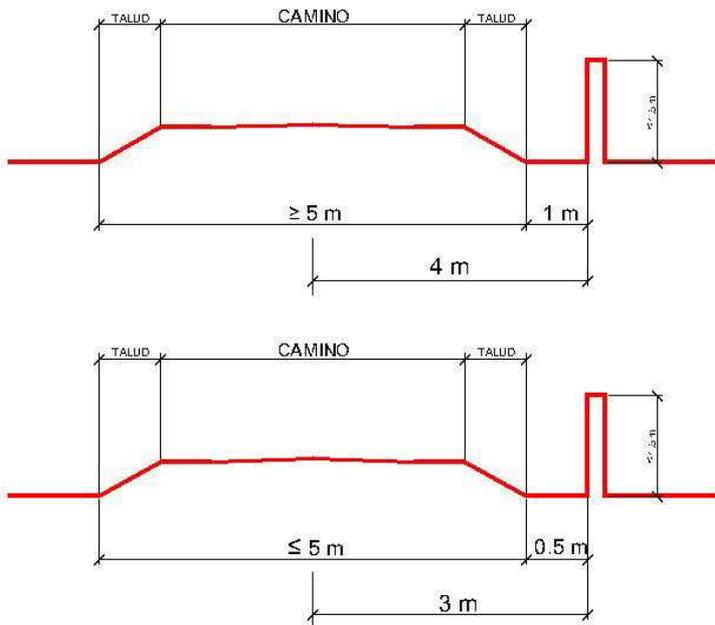


Fig: Protección de los caminos.

7.7 VÍAS PECUARIAS.

7.7.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

1. Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
2. Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
3. Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

7.7.2 RÉGIMEN NORMAL

En suelo rústico, así como en suelo urbanizable donde no se haya realizado la ordenación detallada, las construcciones e instalaciones se situarán a la distancia mínima más desfavorable de las que se señalan a continuación en función del tipo de obra:

1. CIERRES DE PARCELA:

Se situarán una distancia de tres metros del límite exterior de la vía, según su deslinde, o en su defecto, de la anchura máxima señalada por la legislación sectorial.

2. OTRAS CONSTRUCCIONES:

El resto de construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, salvo los cierres de parcela señalados en el apartado anterior se situarán una distancia de cinco metros del límite exterior de la vía, según su deslinde, o en su defecto, de la anchura máxima señalada por la legislación sectorial.

Las distancias señaladas se entenderán como un mínimo absoluto, sin perjuicio de cualquier otra limitación que fuese aplicable en cada caso concreto.

En su supuesto de que no se haya producido el deslinde, las distancias mínimas establecidas en el mismo podrían reducirse si hubiese una autorización expresa al respecto por parte de la Administración Autonómica competente.

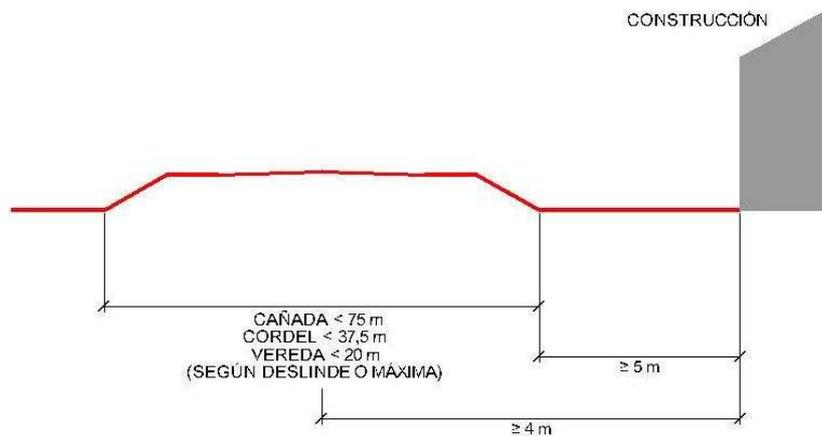


Fig.: Protección de las vías pecuarias.

7.8 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.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento ajardinado, aunque sin arbolado.

7.8.1.1 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:

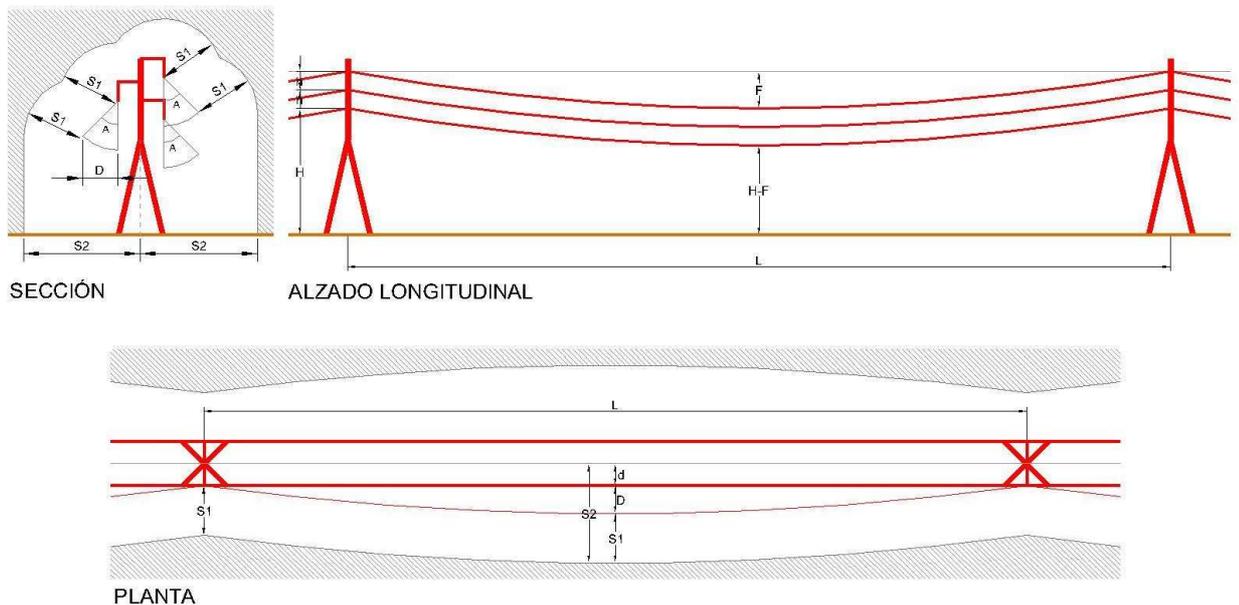
1. Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a 7,5m. del eje de línea de postes del tendido.
2. Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a 4 metros a una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

7.8.1.2 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^2 , $F = L^2 / 8.000$
 A Ángulo de desplazamiento horizontal estimado para velocidad del viento 120 km/h. (Presión = 60 kp/m^2)
 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)

7.9 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)

7.10 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 los terrenos próximos, instalación en paralelo u otras afecciones puntuales a la infraestructura hidráulica, deberá ser previamente autorizada por el Órgano Gestor de dicha infraestructura, especificando la obra a ejecutar y su emplazamiento concreto.

En todo caso, todas las actuaciones en la cercanía de estas infraestructuras hidráulicas, deberán respetar las distancias señaladas a continuación:

1. CANAL GENERAL

Los cruces, puentes, etc., serán autorizados por el Ingeniero Director.

a. Obra o Instalación que se autoriza:

- Edificaciones y obras de fábrica.
- Cercas fijas o desmontables
- Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
- Plantaciones.

b. Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde:

- La arista exterior del cajero en terreno llano.
- La línea superior de desmonte
- La línea de pie de terraplén

2. ACEQUIA PRINCIPAL CON CAUDAL IGUAL O SUPERIOR A 400 l/seg.

Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

a. Obra o Instalación que se autoriza:

- Edificaciones y obras de fábrica
- Cercas fijas
- Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
- Plantaciones
- Cruces de tuberías
- Pasos sobre la acequia
- Tomas
- Cercas desmontables

b. Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3 metros desde:

- La arista exterior del cajero en terreno llano.
- La línea superior de desmonte
- La línea de pie de terraplén

3. ACEQUIA CON CAUDAL INFERIOR A 400 l/seg

Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.

a. Obra o Instalación que se autoriza:

- Edificaciones y obras de fábrica
- Cercas fijas
- Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
- Plantaciones
- Cruces de tuberías

- Pasos sobre la acequia
 - Tomas
 - Cercas desmontables
- b. Distancia Mínima.
Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2,5 metros desde:
- La arista exterior del cajero en terreno llano.
 - La línea superior de desmonte
 - La línea de pie de terraplén
4. DESAGUE PRINCIPAL QUE AFECTA A UNA ZONA DE MAS DE 500 has.
Se autorizarán por las diferentes Secciones en base a criterios técnicos y a las costumbres del lugar.
- a. Obra o Instalación que se autoriza:
- Edificaciones y obras de fábrica
 - Cercas fijas
 - Líneas eléctricas, telefónicas, etc.
 - Plantaciones
 - Cruces de tuberías
 - Pasos sobre la acequia
 - Cercas desmontables
- b. Distancia Mínima.
Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 4 metros desde el borde.
5. DESAGUE QUE AFECTA A UNA ZONA DE MENOS DE 500 has.
Las condiciones son las mismas que para el desagüe principal cambiando únicamente la distancia mínima.
- a. Distancia Mínima.
Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 3,50 metros desde el borde.
6. TUBERÍA ENTERRADA TANTO EN ACEQUIA COMO EN DESAGUE.
- a. Distancia Mínima.
Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 2 metros desde la vertical del eje del conducto a ambos lados.
7. CAMINO GENERAL DE LA ZONA REGABLE
- a. Obra o Instalación que se autoriza:
- Edificaciones
 - Obras de fábrica, etc.
 - Vallas
 - Plantaciones, etc.
- b. Distancia Mínima.
Línea de expropiación y siempre a un mínimo de:

- 20,50 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.
- 13 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.

8. CAMINO DE SERVICIO DE ZONA REGABLE

A. Obra o Instalación que se autoriza:

- Edificaciones
- Obras de fábrica, etc.
- Vallas
- Plantaciones, etc.

B. Distancia Mínima.

Línea de expropiación y siempre a un mínimo de 10 metros desde:

- 10 metros desde el eje del camino para edificaciones y obras de fábrica.
- 6,5 metros desde el eje del camino para vallados y plantaciones.

-

7.11 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la legislación y normativa aplicable sobre medio natural, enunciada a continuación:

- I. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad y Ley 33/2015, de 12 de septiembre, de modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
- II. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- III. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- IV. Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- V. Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León
- VI. Acuerdo 15/2015, de 19 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueba el Plan Director para la Implantación y Gestión de la Red Natura 2000 en Castilla y León.
- VII. Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- VIII. Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

- IX. Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora (aquellas partes no derogadas por la Ley 4/2015, de 24 de marzo).
- X. Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especímenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.
- XI. Decreto 194/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas y se establece su régimen de protección.
- XII. Decreto 125/2001, de 19 de abril, por el que se modifica el Decreto 194/1994, y se aprueba el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial.
- XIII. Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres y Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- XIV. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (modificado por Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio).
- XV. Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- XVI. Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- XVII. Orden FYM/347/2012, de 4 de mayo, por la que se autoriza al Director General del Medio Natural la delegación de competencias en los Jefes de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente, en materia de flora catalogada, especímenes vegetales de singular relevancia, informes de repercusión sobre la Red Natura 2000 y Declaraciones de Autoridad Responsable.
- XVIII. Instrucción 1/DGMN/2009, de la Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Medio ambiente, sobre el cumplimiento del Decreto 63/2007 en informes de la Dirección General del Medio Natural.
- XIX. Instrucción 12/FYM/2014, de 30 de octubre, de la Dirección General del Medio Natural, por la que se regula la emisión de informes de afección al Medio Natural por parte de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente.
- XX. Resolución de 20 de mayo de 2015, de la Dirección General del Medio Natural, por la que se revocan las delegaciones de competencias en los Jefes de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente efectuadas por las Resoluciones de 14 de diciembre de 2009, de 29 de mayo de 2012 y de 11 de septiembre de 2013, y se efectúa nueva delegación de competencias.
- XXI. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

- XXII. Ley 4/1996, de 12 de julio de Caza de Castilla y León.
- XXIII. Decreto 83/1998, de 30 de abril por el que se desarrolla reglamentariamente el título IV, de los terrenos de la ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León.
- XXIV. Decreto 32/2015, de 30 de abril, por el que se regula la conservación de las especies cinegéticas de Castilla y León, su aprovechamiento sostenible y el control poblacional de la fauna silvestre.
- XXV. Orden FYM/609/2016 de 28 de junio, por la que se aprueba la Orden Anual de Caza.
- XXVI. Ley 9/2013, de 3 de diciembre, de Pesca de Castilla y León.
- XXVII. Orden FYM/1 079/2016, de 19 de diciembre, por la que se establecen las Normas Reguladoras de la Pesca en la Comunidad de Castilla y León para el año 2017.
- XXVIII. Orden FYM/51 0/2013 de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.

Las vías pecuarias podrán usarse conforme a los usos compatibles y complementarios que marca la Ley 3/1995 de vías pecuarias. Las vías pecuarias no podrán verse afectadas por ninguna instalación ya sea permanente o temporal. En caso de requerir temporalmente ocupar algún tramo de vía pecuaria, con carácter previo deberá solicitarse la correspondiente autorización de ocupación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Se deberá tener en cuenta la coincidencia de las actuaciones previstas con terrenos cinegéticos, implicando la posible afección a las especies cinegéticas declaradas en el art.13 del Decreto 32/2015, de 30 de abril, por el que se regula la conservación de las especies cinegéticas de Castilla y León, su aprovechamiento sostenible y el control poblacional de la fauna silvestre y por tanto se deberá observar, en su redacción, todos los aspectos legales enunciados.

Se garantizará lo previsto en la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León, en el Título II “preservación del paisaje”, en el que se establecen los principios básicos que deben regir la conservación del paisaje en la Comunidad de Castilla y León, para dar cumplimiento al Convenio Europeo del Paisaje ratificado por el Reino de España.

Asimismo se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, como instrumento de gestión, con carácter de mínimos, en el Convenio Europeo del Paisaje, hecho en Florencia el 20 de octubre del año 2000, en el seno del Consejo de Europa.

De cara a una mejor integración ambiental del proyecto se proponen también las siguientes RECOMENDACIONES:

- Se propone realizar franjas perimetrales libres de vegetación capaz de propagar el fuego en las líneas de colindancia con áreas cubiertas de vegetación, con el fin de dificultar la transmisión del fuego ante un posible incendio forestal y sobre las que se facilite la aplicación de técnicas de extinción para su protección.

- A esos efectos, se propone la realización y mantenimiento de una faja de 25 metros de anchura, libre de vegetación seca y residuos, en la que además no se permita el almacenamiento, aunque sea temporalmente, de sustancias inflamables (gas, gasóleo, lubricantes, etc.), ni la instalación o uso de elementos capaces de albergar fuego (hornillos, asadores, barbacoas, camping-gas, etc.), salvo cuando cuenten con una estructura sólida de mampostería cerrada en sus cuatro costados que los albergue o estén integrados dentro de una edificación existente

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.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL
(ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 1**

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / CASCO TRADICIONAL - PEPCH
ÁMBITO DE APLICACIÓN	<i>Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Chozas de Abajo</i>

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se corresponde con las superficies urbanas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población, con el tipo arquitectónico característico de los núcleos urbanos tradicionales, donde las edificaciones de uso residencial y las de uso auxiliar se entremezclan, adaptándose a la parcelación y relieve del entorno y dejando espacios libres para corral dentro de la parcela. El edificio principal tiende a situarse con fachada alineada a vial, ocupando todo el frente en las parcelas de menor tamaño.

Su ámbito de aplicación será el señalado en las NUM de Chozas de Abajo afectado por la ordenación del presente PEPCH.

- **PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** *Serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación.*
- **PARCELAS AFECTADAS NO INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** *Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de aplicación del presente Plan Especial se registrarán por determinaciones del planeamiento vigente, en otro caso se registrarán por las determinaciones del planeamiento vigente debiendo cumplir adicionalmente las condiciones de Volumen, Morfológicas y Estéticas de la presente Ordenanza.*
- **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.*

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Corresponde con la tipología de edificación entre medianeras.

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

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- R1. Residencial unifamiliar	- R2: Vivienda plurifamiliar existente - R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles - A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (existentes sin ampliación) - D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. - D3. Aparcamiento de uso público - D4. Espacios libres públicos - D5. Equipamientos - D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. - D7. Instalaciones deportivas al aire libre - T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial - T2. Comercio, servicios y de relación. - T3. Espectáculos y actividades recreativas.	- Todos los usos no permitidos expresamente.

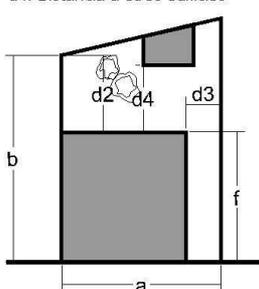
	- 11. Actividades industriales compatibles con uso residencial	
--	--	--

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
PARCELA MÍNIMA (m2)	250 m2	
FRENTE MÍNIMO (m)	5 m	
FONDO MÍNIMO (m)	10 m	
CONDICIÓN DE FORMA	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.	

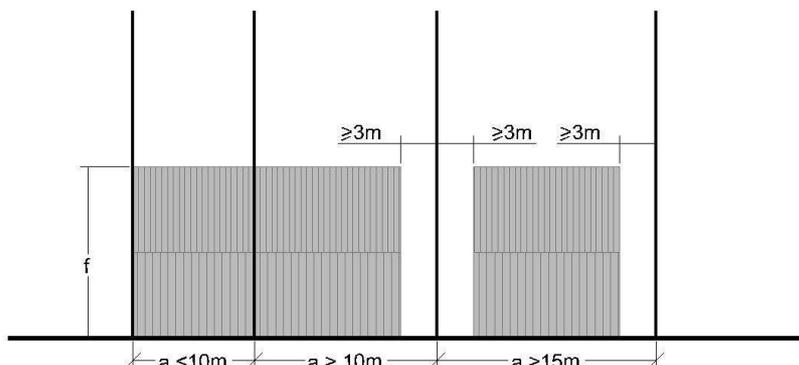
CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
RETRANQUEO (d1)	Sin retranqueo	Igual que en planta baja
	En el supuesto de alineaciones interiores deberá materializarse la alineación oficial con un cerramiento de parcela según condiciones morfológicas de 2m de altura y construcción opaca.	
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	Igual que en planta baja
LINDEROS LATERALES (d3)	Adosado ó $\geq 3m$	Igual que en planta baja
	En el supuesto de separación a lindero deberán taparse las medianeras existentes, aun 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 $\geq 3m$. En todas las excepciones citadas deberá materializarse un cierre opaco de altura no inferior a 2m que complete el cierre de la parcela.	
LINDERO POSTERIOR(d2)	No se fija	Igual que en planta baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija.	No se fija

- 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



TIPO EDIFICATORIO	
El tipo edificatorio será uno de los señalados a continuación:	
<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento de la morfología y arquitectura tradicional. REHABILITACIÓN: Salvo que estén afectadas por una nueva alineación, se recomienda el mantenimiento de las construcciones existentes de carácter tradicional, aunque no estén catalogadas, con sus fachadas, patios interiores, formas de cubierta, etc (En dicho caso se permite el acondicionamiento de 2 viviendas independientes dentro del edificio rehabilitado) • Edificación según alineación de vial. OBRA NUEVA: En sustitución o solar libre de edificaciones, la construcción se ajustará a la alineación prevista y cumpliendo los parámetros de la ordenanza. 	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	Parcelas <= 200m ² se permite el 100% de la superficie del solar. Parcelas > 200m ² se permite el 75% de la superficie del solar, contabilizando tanto la edificación principal como las auxiliares. En caso de rehabilitación de edificios de arquitectura tradicional se permite mantener la ocupación existente aunque supere el límite máximo establecido.
EDIFICAB. NETA (m²/m²)	La resultante de la ocupación máxima por altura máxima permitida. En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41 RUCyL.
ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	Altura de referencia < 6m: 2 plantas (PB+1). Parcelas sin altura de referencia por no tener frente al Camino: 2 plantas (PB+1).
ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA (m a cornisa)	La altura no podrá rebasar en +/- 50cm la altura de referencia señalada en los planos de ordenación. Parcelas sin altura de referencia por no tener frente al Camino: 6m
CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE ALTURA	<p><i>Siempre que la altura de referencia o el uso lo permita:</i></p> <p><i>Edificaciones colindantes con la misma altura: igualar altura a cornisa +/- 25cm</i></p> <p><i>Edificaciones colindantes con distinta altura: se adoptará la altura de cornisa de la más alta y se tratará la medianera vista del otro extremo.</i></p> <p><i>Cuando la altura de referencia exceda o no llegue a la altura de las edificaciones colindantes:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR	<p><i>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.</i></p> <p><i>Las condiciones generales de la edificación auxiliar serán las siguientes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Computarán ocupación y edificabilidad.</i> - <i>Tendrán una única planta, con una altura máxima a cornisa de 3m. y una altura máxima de cumbrera de 3m.</i> - <i>Podrá adosarse a los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de servidumbres.</i> - <i>No podrán destinarse al uso residencial sin la realización del proyecto de cambio de uso correspondiente.</i> - <i>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.</i> - <i>Las edificaciones auxiliares deberán construirse posterior o simultáneamente con la edificación principal.</i>

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: 280 cm. en locales públicos
- 250 cm. en viviendas
- 240 cm. rehabilitación locales edificios antiguos de escasa altura

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

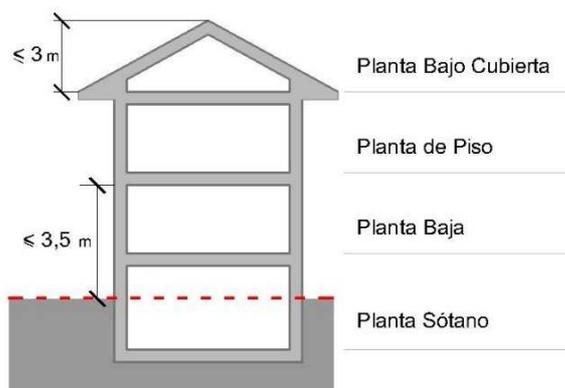
Planta de piso:

- Mínimo: 250 cm.
- 220 cm. en aseos y pasillos
- Máximo: 300 cm.

Planta sótano y semisótanos:

- Mínimo: 250 cm. en uso público
- 220 cm. en el resto

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.*

Las cubiertas serán inclinadas y a dos o más aguas, con faldones rectos y de inclinación uniforme, conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros.

Están prohibidas las buhardillas.

La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros



pendiente máxima 30°

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: *No se permiten los soportales.*

PASAJES: *No se permiten los pasajes*

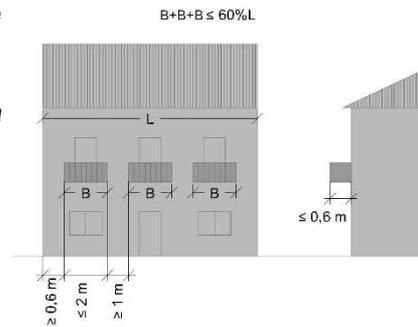
PATIOS: Los patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los patios interiores se diseñarán de modo que se integren en la arquitectura tradicional, en formas, materiales, colores y texturas, conservando los elementos característicos que pudieran existir.
- No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos, en toda su altura.
- 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 9m².*
- *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.*
- *No podrá cancelarse la servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones que requieren este complemento.*

CUERPOS VOLADOS: deberán cumplir lo siguiente:

- **BALCONES:** No se permiten nuevos balcones volados hacia la vía pública. En el resto de los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

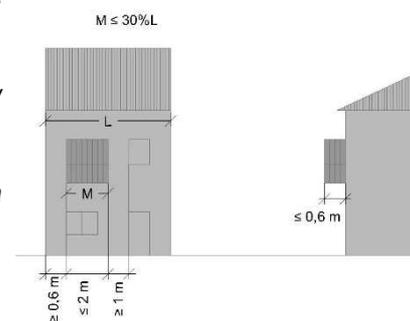
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1m).
- La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
- No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.



- **TERRAZAS:** No se permiten las terrazas.

- **MIRADORES:** No se permiten nuevos miradores volados hacia la vía pública. En el resto de los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
- 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 distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
- No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada.



- **CORREDORES:** No se permiten nuevos corredores volados hacia la vía pública. En el resto de los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán armonizar con la imagen tradicional.
- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
- Tendrán un cerramiento acristalado al menos en un 40% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.
- La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.



- **CUERPOS VOLADOS CERRADOS:** No se permiten los cuerpos volados cerrados hacia la vía pública

ALEROS Y CORNISAS: Los aleros y cornisas tendrán una dimensión mínima de 20 cm y una altura mínima de 3,5m y no excederán de las siguientes distancias:

- El vuelo del alero no será superior a 60 cm.
- El canto de los aleros no será superior a 20 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

BUHARDILLAS: No se permiten, salvo la 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 3,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo será inferior en 0,50m al ancho de la acera.

TOLDOS

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 2,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo, en posición extendida, será inferior en 0,50m al ancho de la acera.
- *Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.*

Para ambos, marquesinas y toldos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se justificará su estabilidad estructural y frente al empuje y succión del viento.
- Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.
- Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

MUESTRAS

- Las muestras o rótulos comerciales se permiten únicamente adosados sobre el plano de fachada de planta baja, o incorporados dentro de los huecos de planta baja.
- No se permiten los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.
- *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

- Se permiten los banderines, perpendiculares al plano de fachada de planta baja, con vuelo inferior a 1m que no sobresalgan del bordillo y que respeten una altura mínima libre sobre la rasante de 2,20 m.

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.*
- *Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma.*

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 no edificadas 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, 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 que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, 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 teja o piedra que armonice con la imagen del muro.*
- *Los cierres entre parcelas colindantes no podrán superar la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las fichas correspondientes y exceptuando las edificaciones auxiliares que se permitan construir adosadas que podrán alcanzar la altura máxima permitida.*

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.

Se priorizarán las soluciones y tipologías tradicionales y 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 en este último caso recabar 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.

Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discorra por ellos vías públicas.

No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.

HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se situarán preferentemente centrados sobre los ejes de composición.
- Tendrán mayoritariamente un ratio preferentemente vertical.
- Estará separados como mínimo 1m del límite de la medianería colindante y 60cm en fachada a patio.
- 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:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, *evitándose los acabados pulidos y los aparejos poligonales y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.*
- *Otros en los que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales, como por ejemplo el ladrillo cara vista rojizo*

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- *Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.*
- *Enfoscado de cemento sin pintar.*
- *Ladrillo veteado y vidriado, ladrillo hueco "tosco" de obra y cerámica brillante.*

- *Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.*
- Bloque de hormigón en cualquier acabado o color.
- Revestimientos de fibrocemento o chapa metálica

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 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 y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública, salvo aquellas de reducidas dimensiones cuya instalación en otra ubicación no sea económica o técnicamente posible. En todo caso se garantizará un tratamiento estético integrado y armónico con la edificación existente.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse de forma paulatina en las obras de urbanización que se vayan realizando, siempre y cuando el alcance del proyecto lo permita.

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:

- Teja cerámica de coloración rojiza.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Pizarra y Teja plana
- Placas de amianto cemento.
- Chapas en colores vivos
- *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, etc

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA
(ÁMBITO PEPCH)****ORDENANZA 2**

NOMBRE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA - PEPCH
ÁMBITO DE APLICACIÓN	<i>Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Chozas de Abajo</i>

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se corresponde con las superficies urbanas más periféricas o con menor grado de desarrollo, donde predomina la edificación aislada y adosada vinculada a espacios libres de uso privado.

Su ámbito de aplicación será el señalado en las NUM de Chozas de Abajo afectado por la ordenación del presente PEPCH.

- **PARCELAS INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** *Serán de aplicación las condiciones completas de la presente Ordenanza y el resto de la normativa que resulte de aplicación.*
- **PARCELAS AFECTADAS NO INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** *Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de afectación del presente Plan Especial se regirán por determinaciones del planeamiento vigente, en otro caso se regirán por las determinaciones del planeamiento vigente debiendo cumplir adicionalmente las condiciones de Volumen, Morfológicas y Estéticas de la presente Ordenanza.*
- **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.*

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Corresponde con la tipología de edificación aislada, adosada y pareada.
------------------------------------	---

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

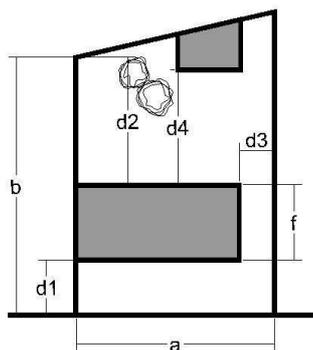
USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- R1. Residencial unifamiliar	- R2: Vivienda plurifamiliar existente - R3. Alojamiento colectivo, albergues y hoteles - R5. Campamentos de turismo - A6. Instalaciones agropecuarias de régimen familiar - D2: Instalaciones básicas de los servicios urbanos. - D3. Aparcamiento de uso público - D4. Espacios libres públicos - D5. Equipamientos - D6. Excursionismo y Áreas de Recreo. - D7. Instalaciones deportivas al aire libre - T1. Oficinas, despachos y actividades compatibles con uso residencial - T2. Comercio, servicios y de relación. - T3. Espectáculos y actividades recreativas. - I1. Actividades industriales compatibles con uso residencial	- Todos los usos no permitidos expresamente.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES		
PARCELA MÍNIMA (m2)	100 m2	
FRENTE MÍNIMO (m)	5 m	
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija	
CONDICIÓN DE FORMA	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.	

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
RETANQUEO (d1)	>=3m Salvo que alguna de las edificaciones contiguas esté realizada en la alineación frontal, en cuyo caso podrá construirse sin retranqueo. En actuaciones en manzana o frente de calle completo y mediante estudio de detalle, pueden admitirse otras disposiciones con o sin retranqueos a línea de calle.	Igual que en planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	Igual que en planta baja
LINDEROS LATERALES (d3)	Adosado ó >=3m y según tipologías de la edificación	Igual que en planta baja
LINDERO POSTERIOR(d2)	>= 3m	Igual que en planta baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	Adosado ó >= 3m	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 MÁXIMA (%)	75% de la superficie del solar, tanto la edificación principal como las auxiliares.
EDIFICAB. NETA (m2/m2)	1,50 m2T/m2S En caso de que se señale una nueva alineación que suponga cesión obligatoria de parte de la parcela bruta para la vía pública, la edificabilidad correspondiente a dicha parte podrá materializarse dentro del solar, aunque se superen los límites de ocupación, fondo y edificabilidad correspondientes a la parcela neta conforme al art. 41RU/CyL

ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	Altura de referencia < 6m: 2 plantas (PB+1). <i>Parcelas sin altura de referencia por no tener frente al Camino: 2 plantas (PB+1).</i>
ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA (m a cornisa)	<i>La altura no podrá rebasar en +/- 50cm la altura de referencia señalada en los planos de ordenación.</i> <i>Parcelas sin altura de referencia por no tener frente al Camino: 6m</i>
CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE ALTURA	<p><i>Siempre que la altura de referencia o el uso lo permita:</i></p> <p><i>Edificaciones colindantes con la misma altura: igualar altura a cornisa +/- 25cm</i></p> <p><i>Edificaciones colindantes con distinta altura: se adoptará la altura de cornisa de la más alta y se tratará la medianera vista del otro extremo.</i></p> <p><i>Cuando la altura de referencia exceda o no llegue a la altura de las edificaciones colindantes:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
EDIFICACIÓN PRINCIPAL Y EDIFICACIÓN AUXILIAR	<p><i>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.</i></p> <p><i>Las condiciones generales de la edificación auxiliar serán las siguientes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Computarán ocupación y edificabilidad.</i> - <i>Tendrán una única planta, con una altura máxima a cornisa de 3m. y una altura máxima de cumbrera de 3m.</i> - <i>Podrá adosarse a los linderos, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en materia de servidumbres.</i> - <i>No podrán destinarse al uso residencial sin la realización del proyecto de cambio de uso correspondiente.</i> - <i>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.</i> - <i>Las edificaciones auxiliares deberán construirse posterior o simultáneamente con la edificación principal.</i>

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: 280 cm. en locales públicos
250 cm. en viviendas
240 cm. rehabilitación locales edificios antiguos de escasa altura

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

Planta de piso:

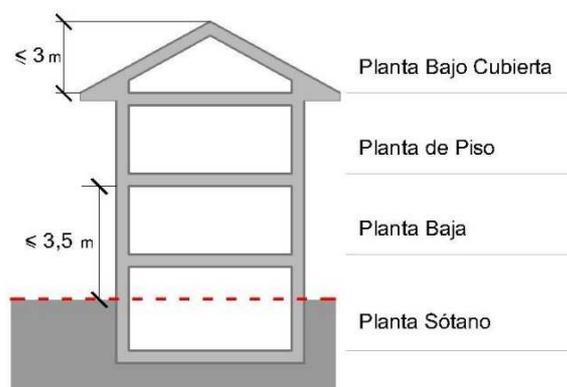
Mínimo: 250 cm.
220 cm. en aseos y pasillos

Máximo: 300 cm.

Planta sótano y semisótanos:

Mínimo: 250 cm. en uso público
220 cm. en el resto

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.

Las cubiertas serán inclinadas y a dos o más aguas, con faldones rectos y de inclinación uniforme, conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros.

Están prohibidas las buhardillas.

La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros



pendiente máxima 30°

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: No se permiten los soportales.

PASAJES: No se permiten los pasajes

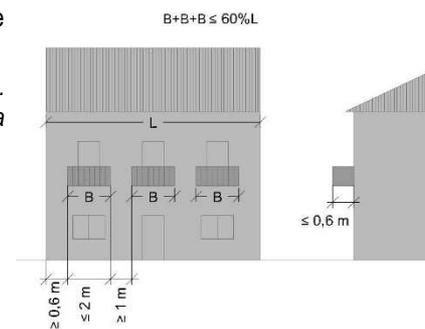
PATIOS: Los patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los patios interiores se diseñarán de modo que se integren en la arquitectura tradicional, en formas, materiales, colores y texturas, conservando los elementos característicos que pudieran existir.
- No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos, en toda su altura.
- 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 9m².*
- *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.*
- *No podrá cancelarse la servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones que requieren este complemento.*

CUERPOS VOLADOS:

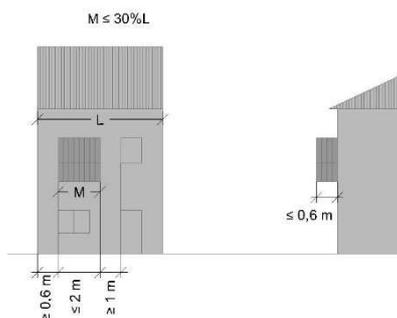
Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, que deberán cumplir lo siguiente, respetando los retranqueos mínimos:

- **BALCONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
 - *No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1m).*
 - La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
 - *No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.*

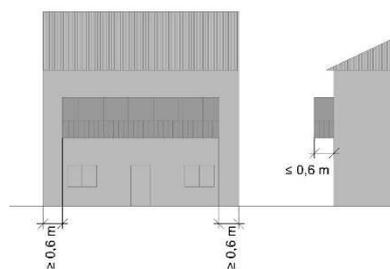


- **TERRAZAS:** No se permiten las terrazas.
- **MIRADORES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
- 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 distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
- No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada.



- **CORREDORES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Deberán armonizar con la imagen tradicional.
 - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
 - Tendrán un cerramiento acristalado al menos en un 40% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.
 - La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.



- **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 3,5m y no excederán de las siguientes distancias:

- El vuelo del alero no será superior a 60 cm.
- El canto de los aleros no será superior a 20 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

BUHARDILLAS: No se permiten, salvo la 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 3,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo será inferior en 0,50m al ancho de la acera.

TOLDOS

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 2,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo, en posición extendida, será inferior en 0,50m al ancho de la acera.
- Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Para ambos, marquesinas y toldos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se justificará su estabilidad estructural y frente al empuje y succión del viento.
- Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.
- Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

MUESTRAS

- Las muestras o rótulos comerciales se permiten únicamente adosados sobre el plano de fachada de planta baja, o incorporados dentro de los huecos de planta baja.
- No se permiten los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.
- 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

- *Se permiten los banderines, perpendiculares al plano de fachada de planta baja, con vuelo inferior a 1m que no sobresalgan del bordillo y que respeten una altura mínima libre sobre la rasante de 2,20 m.*

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.*
- *Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma.*

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 de parcelas con el espacio público, 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 que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, 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 teja o piedra que armonice con la imagen del muro.*
- *Los cierres de parcelas con el espacio público, en edificaciones retranqueadas, tendrán un cerramiento opaco de 1,00 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 (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.*
- *Los cierres entre parcelas colindantes no podrán superar la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las fichas correspondientes y exceptuando las edificaciones auxiliares que se permitan construir adosadas que podrán alcanzar la altura máxima permitida.*

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.

Se priorizarán las soluciones y tipologías tradicionales y 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 en este último caso recabar 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.

Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vías públicas.

No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.

HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se situarán preferentemente centrados sobre los ejes de composición.
- Tendrán mayoritariamente un ratio preferentemente vertical.
- Estará separados como mínimo 1m del límite de la medianería colindante y 60cm en fachada a patio.
- 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:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, *evitándose los acabados pulidos y los aparejos poligonales y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.*
- *Otros en los que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales, como por ejemplo el ladrillo cara vista rojizo*

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- *Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.*
- *Enfoscado de cemento sin pintar.*
- Ladrillo veteadado y vidriado, ladrillo hueco "tosco" de obra y cerámica brillante.
- *Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.*
- Bloque de hormigón en cualquier acabado o color.
- Revestimientos de fibrocemento o chapa metálica

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 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 y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública, salvo aquellas de reducidas dimensiones cuya instalación en otra ubicación no sea económica o técnicamente posible. En todo caso se garantizará un tratamiento estético integrado y armónico con la edificación existente.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse de forma paulatina en las obras de urbanización que se vayan realizando, siempre y cuando el alcance del proyecto lo permita.

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:

- Teja cerámica de coloración rojiza.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Pizarra y Teja plana
- Placas de amianto cemento.
- Chapas en colores vivos
- *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, etc

EQUIPAMIENTO (ÁMBITO PEPCH)**ORDENANZA 3**

NOMBRE	EQUIPAMIENTO - PEPCH
ÁMBITO DE APLICACIÓN	<i>Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Chozas de Abajo</i>

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

Su ámbito de aplicación será el señalado en las NUM de Chozas de Abajo afectado 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 registrarán 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.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Edificación aislada con tipología adecuada al uso previsto.
------------------------------------	---

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

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- D5. Uso de equipamiento especificado o compatible	- D4. Espacios libres públicos. - D7. Instalaciones deportivas al aire libre - R1. Vivienda para personal de vigilancia y mantenimiento - T2. Comercios, servicios y de relación compatibles con el Equipamiento	- Todos los no señalados expresamente como compatibles.

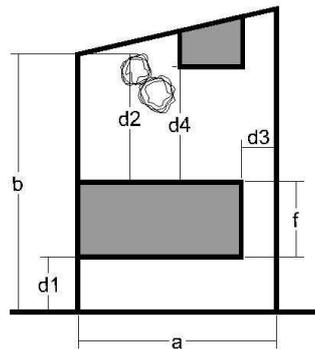
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

PARCELA MÍNIMA (m2)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija
FONDO MÍNIMO (m)	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)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	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 MÁXIMA (%) 50% o la existente si es superior.

EDIFICAB. NETA (m2/m2) 1,00 m2/m2 o la existente si es superior.

ALTURA MÁXIMA 2 plantas (PB+1) o la existente si es superior

(nº plantas) De la misma forma ante la existencia de alturas superiores en edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las NUM se admitirá su conservación, reforma y rehabilitación.

ALTURA MÁXIMA 6 m o la existente si es superior

(m a cornisa)

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: 280 cm. en locales públicos
- 250 cm. en viviendas
- 240 cm. rehabilitación locales edificios antiguos de escasa altura

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

Planta de piso:

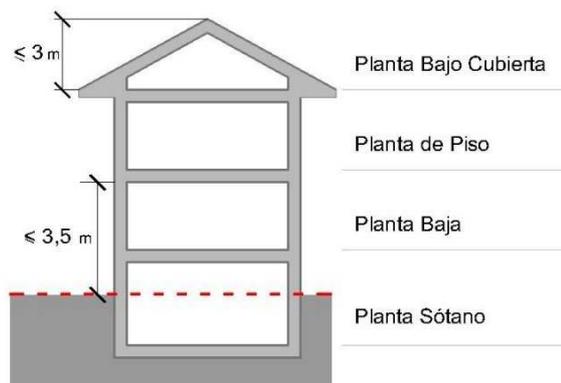
- Mínimo: 250 cm.
- 220 cm. en aseos y pasillos

Máximo: 300 cm.

Planta sótano y semisótanos:

- Mínimo: 250 cm. en uso público
- 220 cm. en el resto

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.

Las cubiertas serán inclinadas y a dos o más aguas, con faldones rectos y de inclinación uniforme, conforme a las formas existentes en el casco tradicional, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebrros de faldón, formas tipo mansarda o petos en vez de aleros.

Están prohibidas las buhardillas.

La inclinación podrá variar entre 20° y 30° (36% y 57%) tanto en fachadas como en patios interiores a partir de los aleros



pendiente máxima 30°

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: No se permiten los soportales.

PASAJES: No se permiten los pasajes

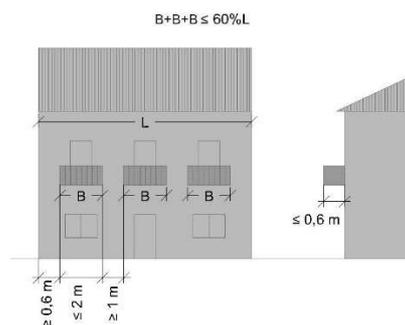
PATIOS: Los patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los patios interiores se diseñarán de modo que se integren en la arquitectura tradicional, en formas, materiales, colores y texturas, conservando los elementos característicos que pudieran existir.
- No podrán cerrarse con elementos, ni siquiera traslúcidos, en toda su altura.
- 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 9m².*
- *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.*
- *No podrá cancelarse la servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones que requieren este complemento.*

CUERPOS VOLADOS:

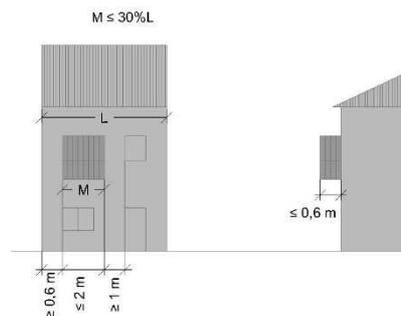
Dentro del solar se autorizan todo tipo de vuelos, que deberán cumplir lo siguiente, respetando los retranqueos mínimos:

- **BALCONES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
 - *No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1m).*
 - La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
 - *No podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de la fachada.*

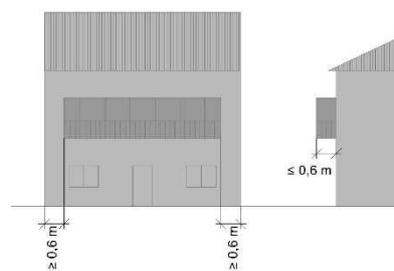


- **TERRAZAS:** No se permiten las terrazas.
- **MIRADORES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
- *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 distancia máxima del vuelo no superará 60cm.
- *No podrán ocupar más del 30% de la longitud del frente de la fachada.*



- **CORREDORES:** deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - *Deberán armonizar con la imagen tradicional.*
 - La separación mínima con los linderos laterales de la edificación será de 60cm.
 - *Tendrán un cerramiento acristalado al menos en un 40% y el resto, hasta completar la totalidad del cerramiento, será de carácter ligero y estará integrado con la carpintería de la edificación.*
 - La distancia máxima del vuelo no superará 60cm.



- **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 3,5m y no excederán de las siguientes distancias:*

- El vuelo del alero no será superior a 60 cm.
- El canto de los aleros no será superior a 20 cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

BUHARDILLAS: No se permiten, salvo la 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 3,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo será inferior en 0,50m al ancho de la acera.

TOLDOS

- La altura libre con respecto a la rasante de la acera o espacio público no será inferior a 2,50 m en ningún punto de la alineación exterior.
- La distancia máxima del vuelo, en posición extendida, será inferior en 0,50m al ancho de la acera.
- *Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.*

Para ambos, marquesinas y toldos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se justificará su estabilidad estructural y frente al empuje y succión del viento.
- Podrán prohibirse en los casos en que alteren la configuración de la fachada, en edificios o zonas de interés arquitectónico.
- Deberá respetarse el arbolado existente y no dificultar la visibilidad de las señales de tráfico o información pública.

MUESTRAS

- Las muestras o rótulos comerciales se permiten únicamente adosados sobre el plano de fachada de planta baja, o incorporados dentro de los huecos de planta baja.
- No se permiten los rótulos de material plástico en colores que desentonen con los predominantes en fachadas.
- *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

- *Se permiten los banderines, perpendiculares al plano de fachada de planta baja, con vuelo inferior a 1m que no sobresalgan del bordillo y que respeten una altura mínima libre sobre la rasante de 2,20 m.*

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.*
- *Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma.*

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 de parcelas con el espacio público, 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 que alterne partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, 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 teja o piedra que armonice con la imagen del muro.*
- *Los cierres de parcelas con el espacio público, en edificaciones retranqueadas, tendrán un cerramiento opaco de 1,00 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 (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, prohibiéndose los elementos de diseño que desentone con la arquitectura de la zona, tales como celosías, balaustres prefabricados de inspiración clasicista, modernista, etc.*
- *Los cierres entre parcelas colindantes no podrán superar la altura total máxima de 2 m. sobre la rasante del terreno en cada punto, salvo indicación expresa en las fichas correspondientes y exceptuando las edificaciones auxiliares que se permitan construir adosadas que podrán alcanzar la altura máxima permitida.*

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.

Se priorizarán las soluciones y tipologías tradicionales y 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 en este último caso recabar 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.

Se diseñarán como fachadas y no como medianeras, los cierres de solar y paramentos de edificaciones que sean bordes urbanos o frentes hacia huertas o arroyos, aunque no discurra por ellos vías públicas.

No se dejarán medianerías vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con similar tratamiento que las fachadas.

HUECOS

Los huecos y su disposición deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se situarán preferentemente centrados sobre los ejes de composición.
- Tendrán mayoritariamente un ratio preferentemente vertical.
- Estará separados como mínimo 1m del límite de la medianería colindante y 60cm en fachada a patio.
- 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:

- Revocos o pinturas en colores tierras y blancos matizados.
- Piedras con aparejos y acabados tradicionales, *evitándose los acabados pulidos y los aparejos poligonales y los cambios de tipos o colores de piedra en el mismo edificio.*
- *Otros en los que pueda justificarse que se trata de soluciones parciales y acordes con tipologías tradicionales, como por ejemplo el ladrillo cara vista rojizo*

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- *Revocos o pinturas con pigmentación disonante con la tradicional.*
- *Enfoscado de cemento sin pintar.*
- *Ladrillo veteado y vidriado, ladrillo hueco "tosco" de obra y cerámica brillante.*
- *Madera de forma masiva y en formatos no tradicionales.*
- *Bloque de hormigón en cualquier acabado o color.*
- *Revestimientos de fibrocemento o chapa metálica*

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 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 y las condensadoras de aire acondicionado visibles desde la vía pública, salvo aquellas de reducidas dimensiones cuya instalación en otra ubicación no sea económica o técnicamente posible. En todo caso se garantizará un tratamiento estético integrado y armónico con la edificación existente.

Las instalaciones de telefonía, electricidad y alumbrado que actualmente discurren por la línea de fachada deberán soterrarse de forma paulatina en las obras de urbanización que se vayan realizando, siempre y cuando el alcance del proyecto lo permita.

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:

- Teja cerámica de coloración rojiza.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Pizarra y Teja plana
- Placas de amianto cemento.
- Chapas en colores vivos
- *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, etc

ESPACIOS LIBRES – ZONAS VERDES (ÁMBITO PEPCH)**ORDENANZA 4**

NOMBRE	ESPACIOS LIBRES - ZONAS VERDES PEPCH
ÁMBITO DE APLICACIÓN	<i>Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Chozas de Abajo</i>

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 las NUM de Chozas de Abajo afectado 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 registrarán 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.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Edificación aislada con tipología adecuada al uso previsto.
------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS USOS

USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
- N1. Conservación del medio natural	- D4. Espacios libres públicos. - D6. Excursionismo y áreas de recreo. - D7. Instalaciones deportivas al aire libre	- Todos los no señalados expresamente como compatibles.

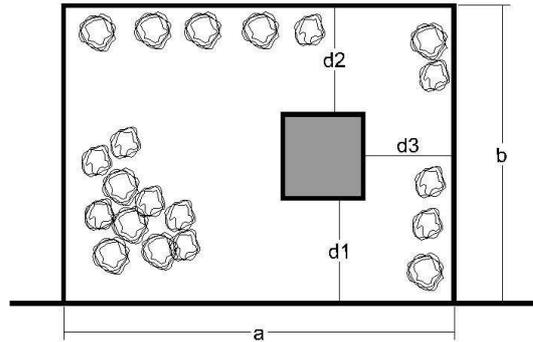
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

PARCELA MÍNIMA (m²)	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija
FONDO MÍNIMO (m)	No se fija

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
RETRANQUEO (d1)	≥ 3m	Igual que en planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	Igual que en planta baja
LINDEROS LATERALES (d3)	≥ 3m	Igual que en planta baja
LINDERO POSTERIOR(d2)	≥ 3m	Igual que en planta baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo ½ h	

- 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 (%)	No se fija
EDIFICAB. NETA (m²/m²)	0,05m ² /m ² o la existente si es superior En pabellones un máximo de 50m ²
ALTURA MÁXIMA (nº plantas)	1 planta (PB) o la existente si es superior En el caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar podrá autorizar una altura mayor previa justificación razonada.
ALTURA MÁXIMA (m a cornisa)	3m o la existente si es superior En el caso de que sea necesario por la naturaleza de la instalación a realizar podrá autorizar una altura mayor previa justificación razonada.

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 Dotacional – Equipamiento.

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 Dotacional – Equipamiento.

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, malla metálica, 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 Dotacional - Equipamiento.

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 a área de movimiento de la edificación y altura máxima de la misma.

PARCELA SINGULAR

PS- 01

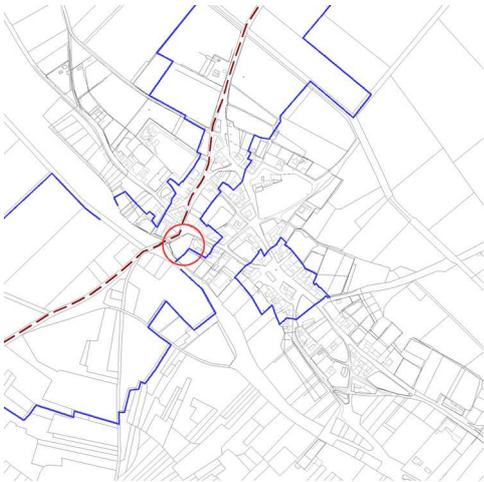
DIRECCIÓN C/ Fragua, 1

NÚCLEO CHOZAS DE ABAJO

REFERENCIA CATASTRA 9297401TN7099N0001JO

SUP. PARCELA CATASTRAL 1.478 m2

LOCALIZACIÓN



ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza 2 - Edificación adosada y aislada (PEPCH)

ELEMENTOS CATALOGADOS

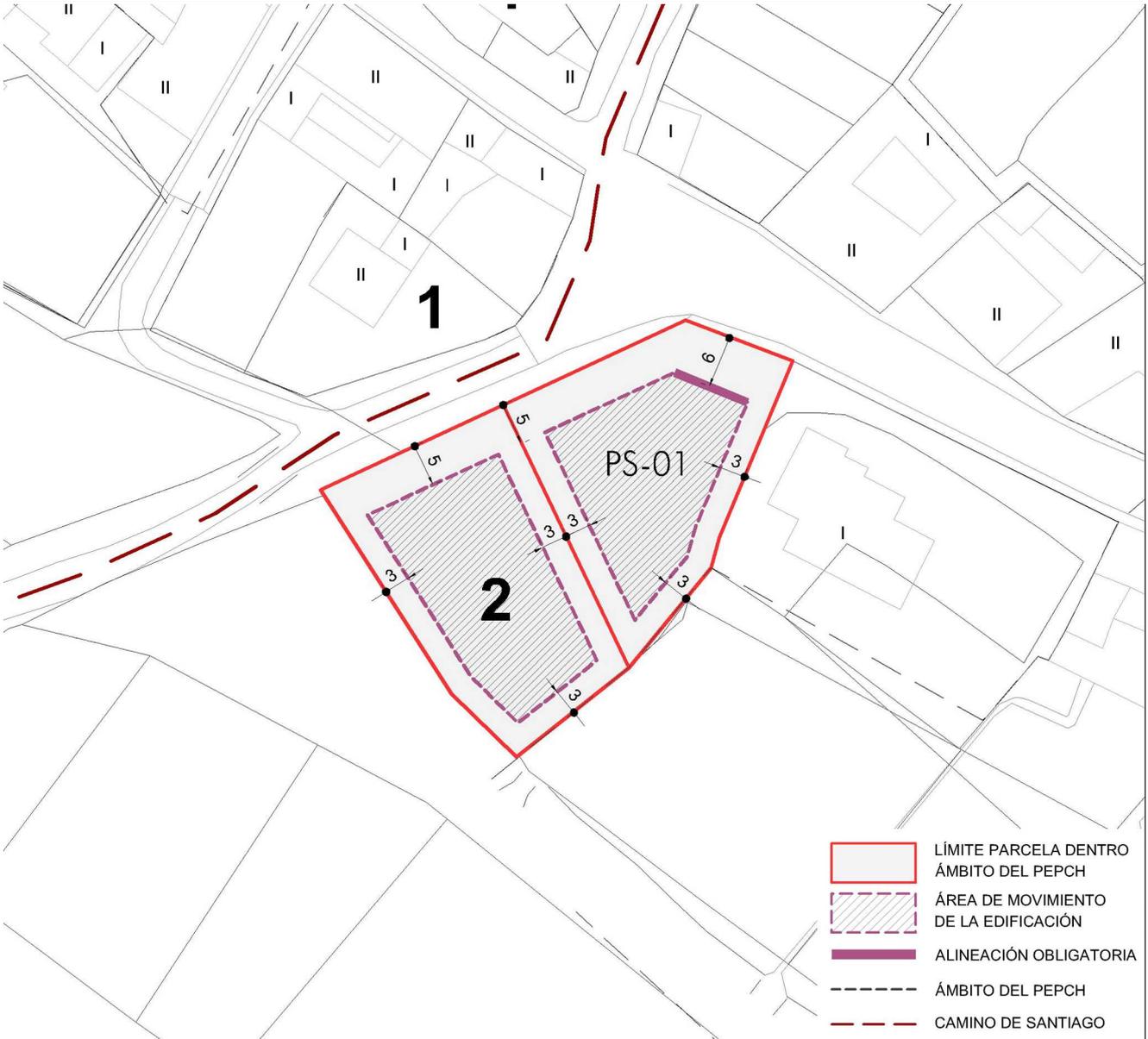
Conjunto urbano catalogado enfrente

OBJETIVOS Y PROPUESTA

Objetivos: establecer la ordenación detallada para la parcela delimitada en la presente ficha.

- Se permiten la segregación en dos parcelas según se refleja en el plano de detalle de la presente ficha.
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación, en este caso la Ordenanza 2 - Edificación adosada y aislada (PEPCH), 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.
- Deberá ajustarse a la alineación señalada.
- 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- 02

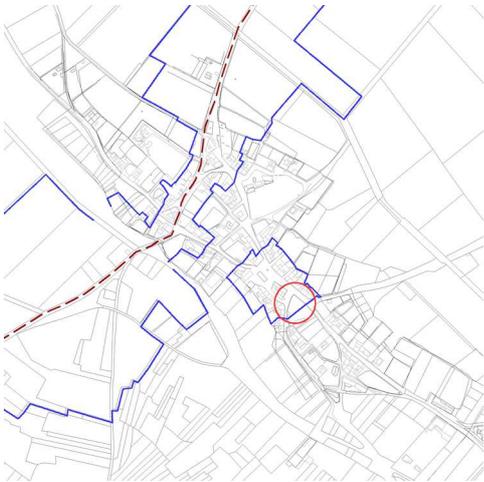
DIRECCIÓN C/ Bodegas, 6

NÚCLEO CHOZAS DE ABAJO

REFERENCIA CATASTRA 9496901TN7099N0001HO

SUP. PARCELA CATASTRAL 811 m2

LOCALIZACIÓN



ORDENANZA DE APLICACIÓN

Ordenanza 1 - Casco tradicional (PEPCH)

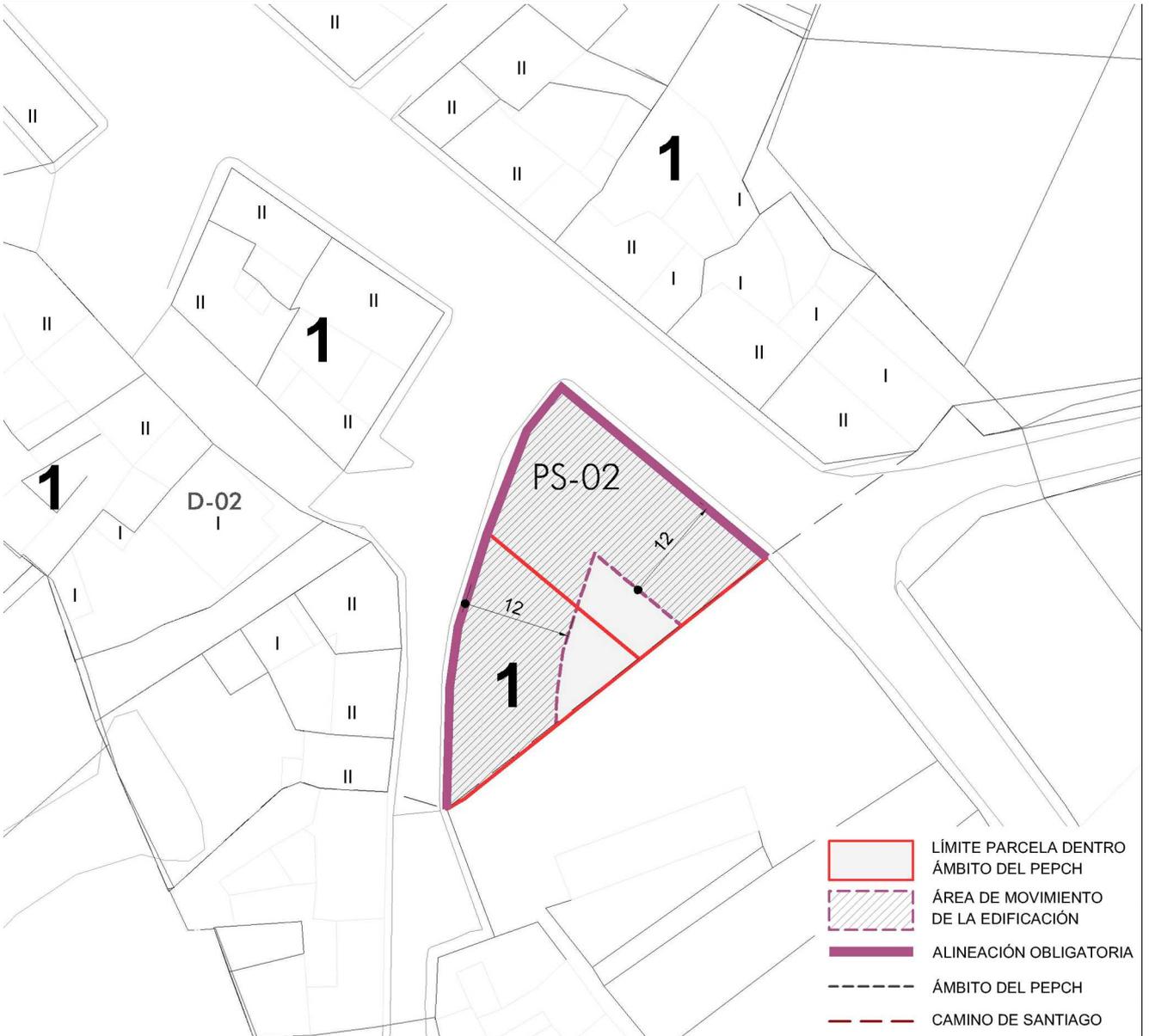
ELEMENTOS CATALOGADOS

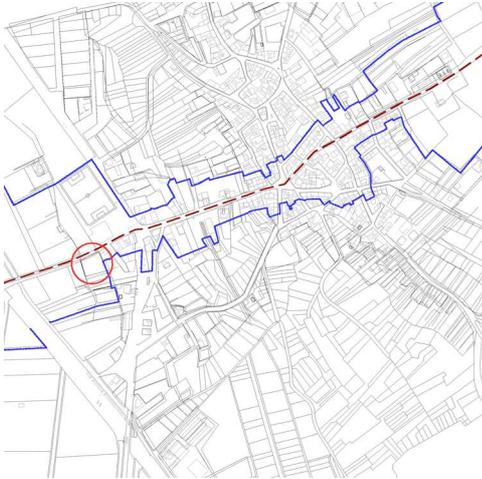
OBJETIVOS Y PROPUESTA

Objetivos: establecer la ordenación detallada para la parcela delimitada en la presente ficha.

- Se permiten la segregación en tres parcelas según se refleja en el plano de detalle de la presente ficha.
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación, en este caso la Ordenanza 1 - Casco Tradicional (PEPCH).
- Área de movimiento de la edificación según lo señalado en el plano de detalle de la presente ficha.
- Deberá ajustarse a la alineación señalada.
- 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.
- 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



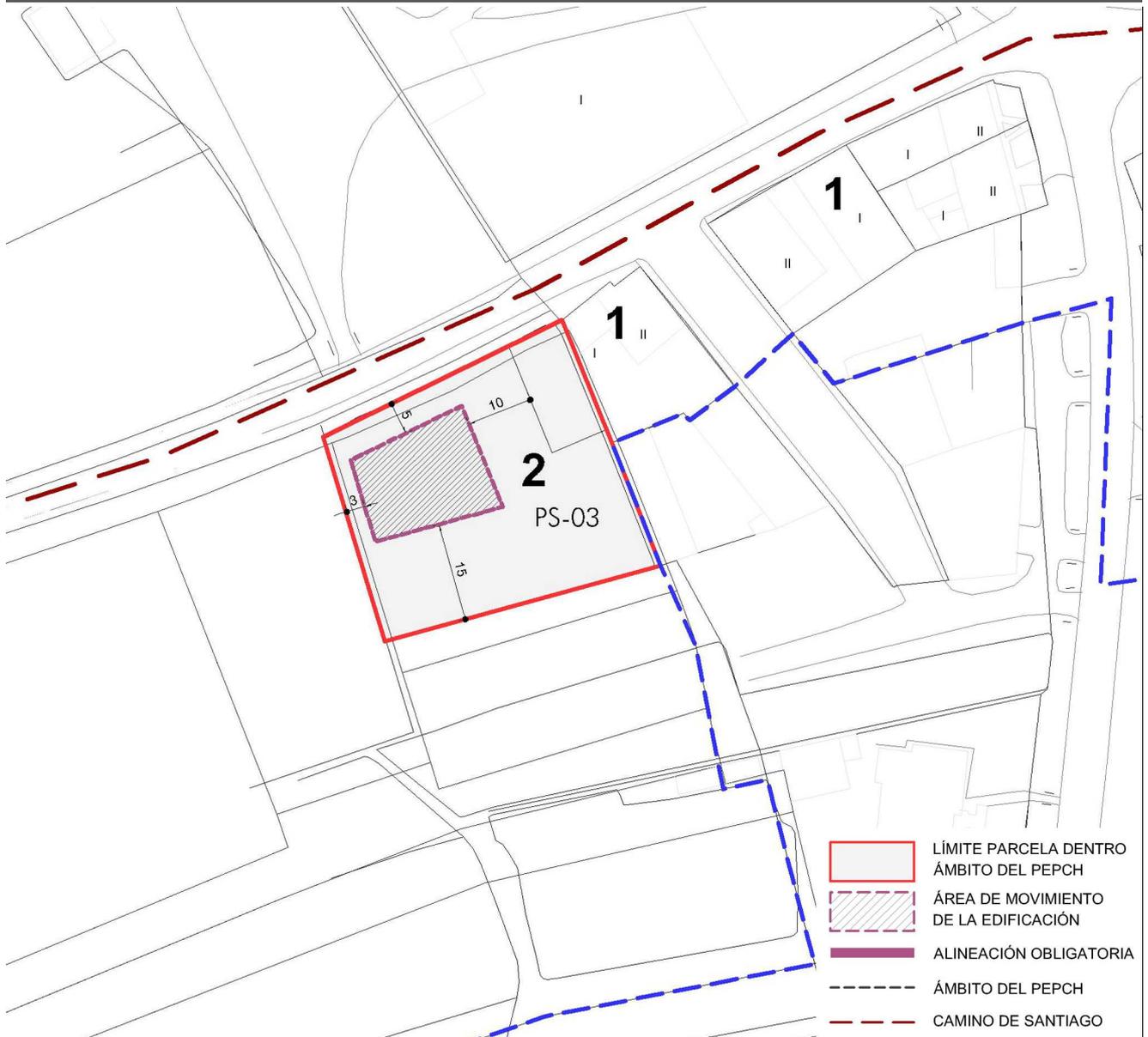
PARCELA SINGULAR**PS- 03****DIRECCIÓN** Polígono 109 Parcela 5004**NÚCLEO** VILLAR DE MAZARIFE**REFERENCIA CATASTRA** 24067A109050040000S**SUP. PARCELA CATASTRAL** 1.517 m²**LOCALIZACIÓN****ORDENANZA DE APLICACIÓN**

Ordenanza 2 - Edificación adosada y aislada (PEPCH)

ELEMENTOS CATALOGADOS**OBJETIVOS Y PROPUESTA**

Objetivos: establecer la ordenación detallada para la parcela delimitada en la presente ficha.

- Se permiten la segregación en dos parcelas según se refleja en el plano de detalle de la presente ficha.
- Resto de condiciones según condiciones específicas de la presente ficha y ordenanza de aplicación, en este caso la Ordenanza 2 - Edificación adosada y aislada (PEPCH), 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.
- Deberá ajustarse a la alineación señalada.
- 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

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:

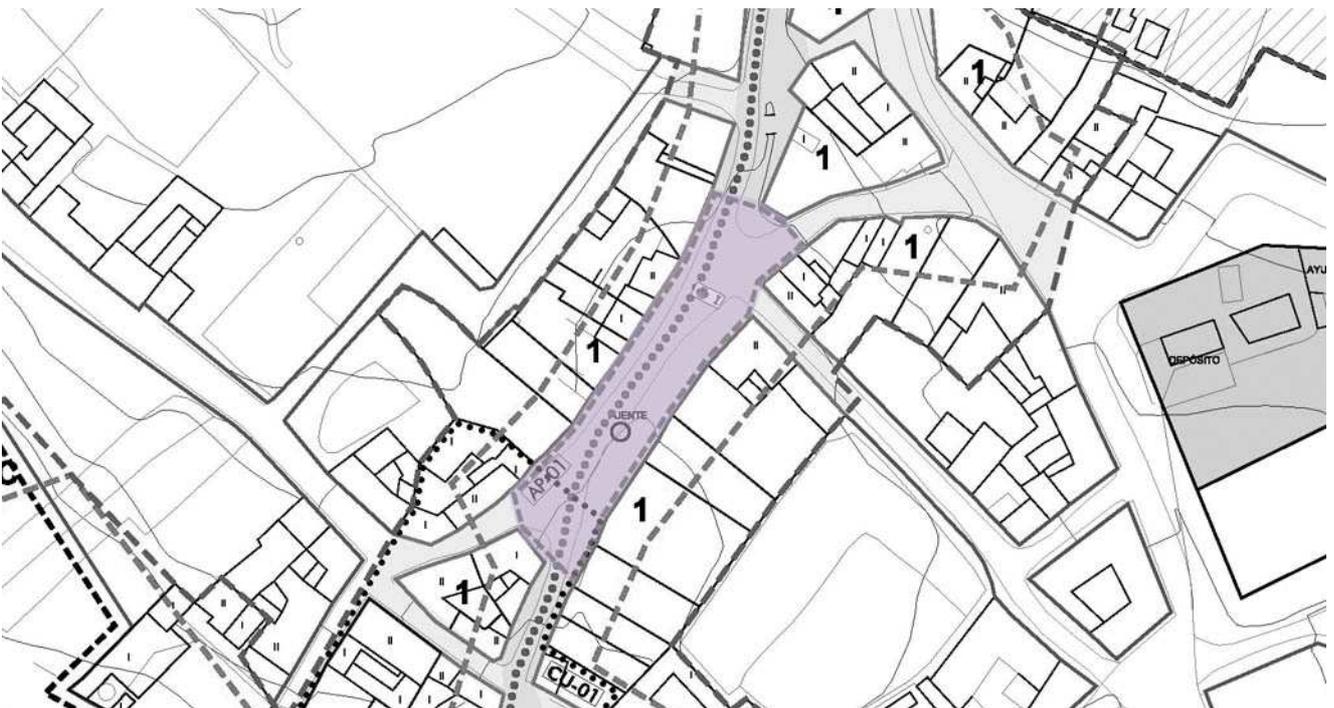
1. Localización
2. Propuesta de actuaciones
3. Esquema de ordenación conforme al planeamiento general actualmente vigente.

ACTUACIÓN PROPUESTA**AP-01****NOMBRE** MEJORA DE PLAZA EN CALLE REAL**SUPERFICIE TOTAL** 1.112 m²**NÚCLEO** CHOZAS DE ABAJO**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Calle Real como un enclave singular y característico en la localidad de la Chozas de Abajo, con las siguientes propuestas:

- adecuación de los espacios de descanso con un mobiliario urbano acorde con el entorno
- 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-02

NOMBRE PLAZA DE SAN MARTÍN

SUPERFICIE TOTAL 993 m²

NÚCLEO CHOZAS DE ABA

FOTOGRAFÍA



LOCALIZACIÓN



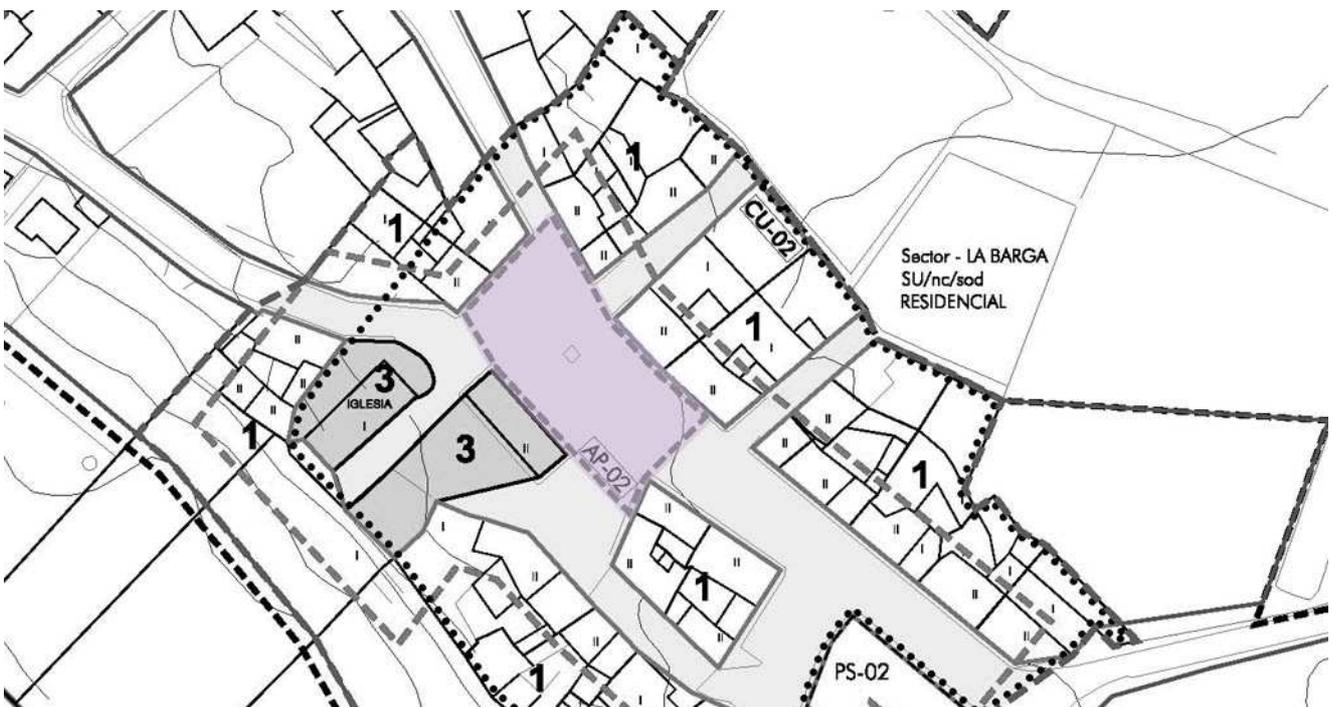
PROPUESTA

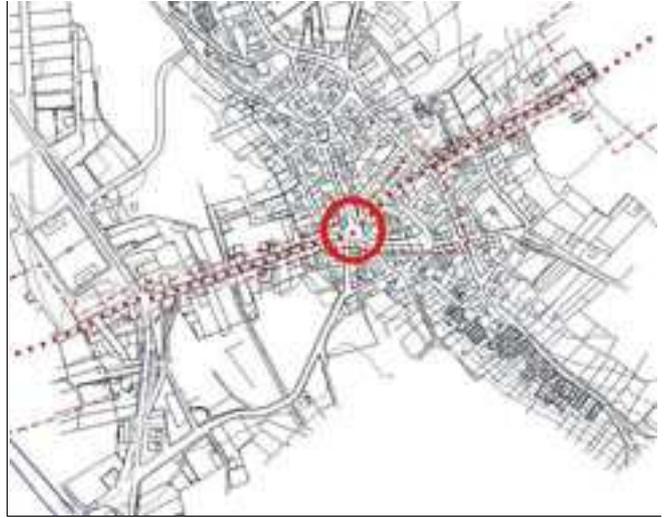
Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Plaza San Martín como un enclave singular y característico en la localidad de Chozas de Abajo, con las siguientes propuestas:

- tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique este espacio 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

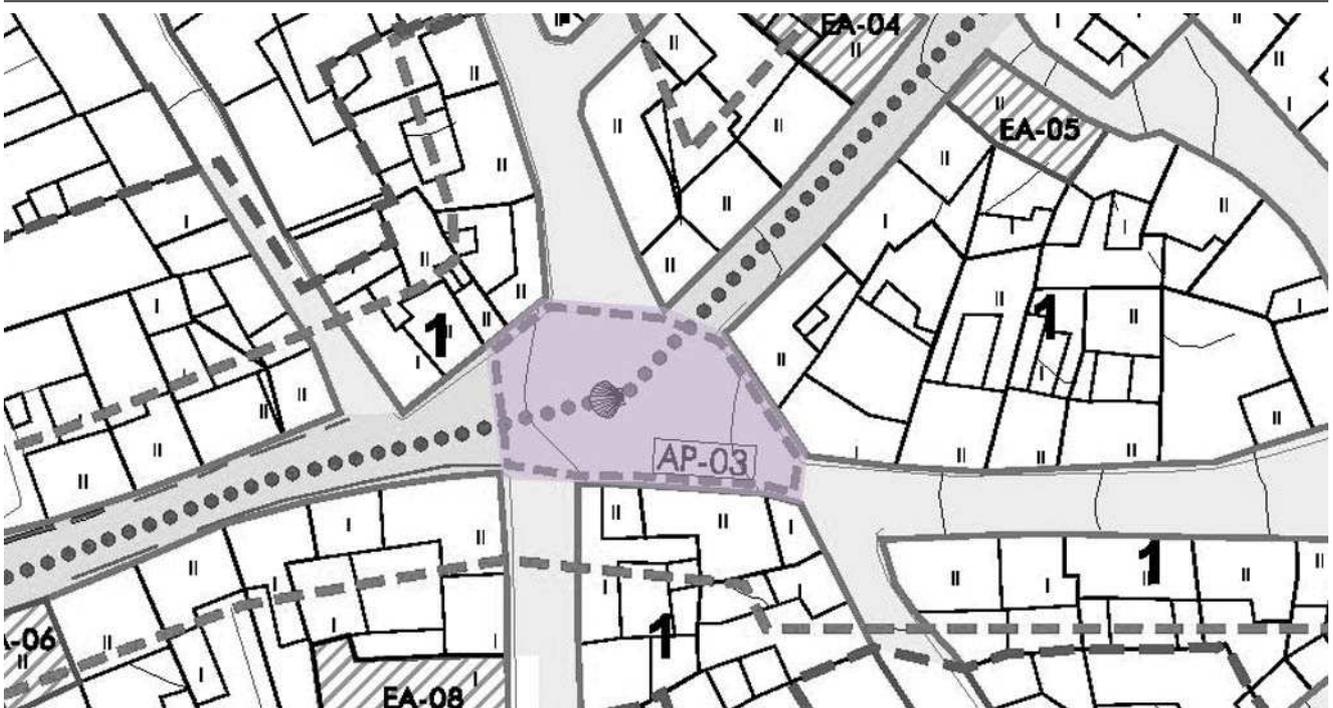


ACTUACIÓN PROPUESTA**AP-03****NOMBRE** MEJORA EN PLAZA MEDIAVILLA**SUPERFICIE TOTAL** 540 m²**NÚCLEO** VILLAR DE MAZ**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

Objetivos: acondicionar y significar la plaza de Mediavilla, con las siguientes propuestas:

- tratamiento uniforme del pavimento con material pétreo que signifique este espacio y siempre buscando una sección de coexistencia con clara preferencia al peatón.
- sustitución del mobiliario urbano por otro más acorde con el conjunto
- 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-04****NOMBRE** MEJORA ENTORNO DE LA IGLESIA**SUPERFICIE TOTAL** 923 m²**NÚCLEO** VILLAR DE MAZ**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA**

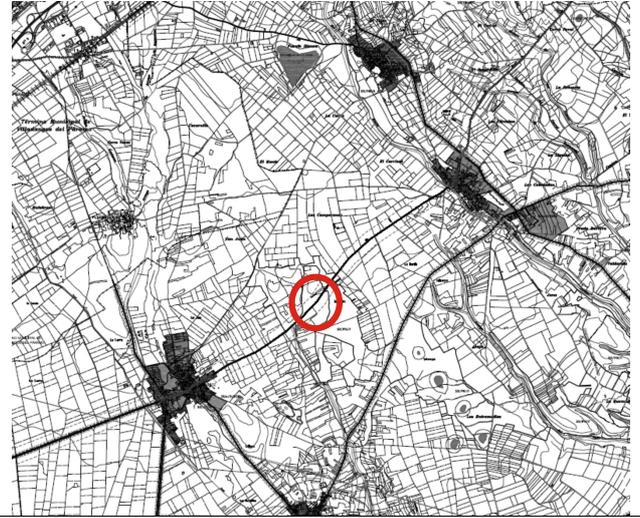
Objetivos: acondicionar y significar el entorno de la Iglesia parroquial como un enclave singular dentro del ámbito del Camino de Santiago a su paso por la localidad de Villar de Mazarife, con las siguientes propuestas:

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

Además se propone la ubicación de señalización normalizada del itinerario del Camino de Santiago.

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

ESQUEMA DE ORDENACIÓN

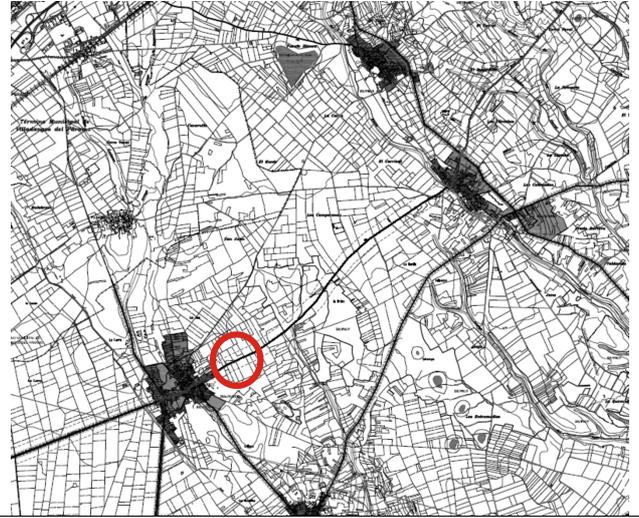
ACTUACIÓN PROPUESTA**APR-01****NOMBRE** ZONA DE DESCANSO CHOZAS-VILLAR**SUPERFICIE TOTAL** 700 m2**NÚCLEO****FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

Objetivos: acondicionar el área de merendero situado entre las localidades de Chozas de Abajo y Villar de Mazarife, junto al Camino de Santiago, con las siguientes propuestas:

- habilitar un espacio para la parada y descanso del peregrino con un mobiliario acorde con el entorno.

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

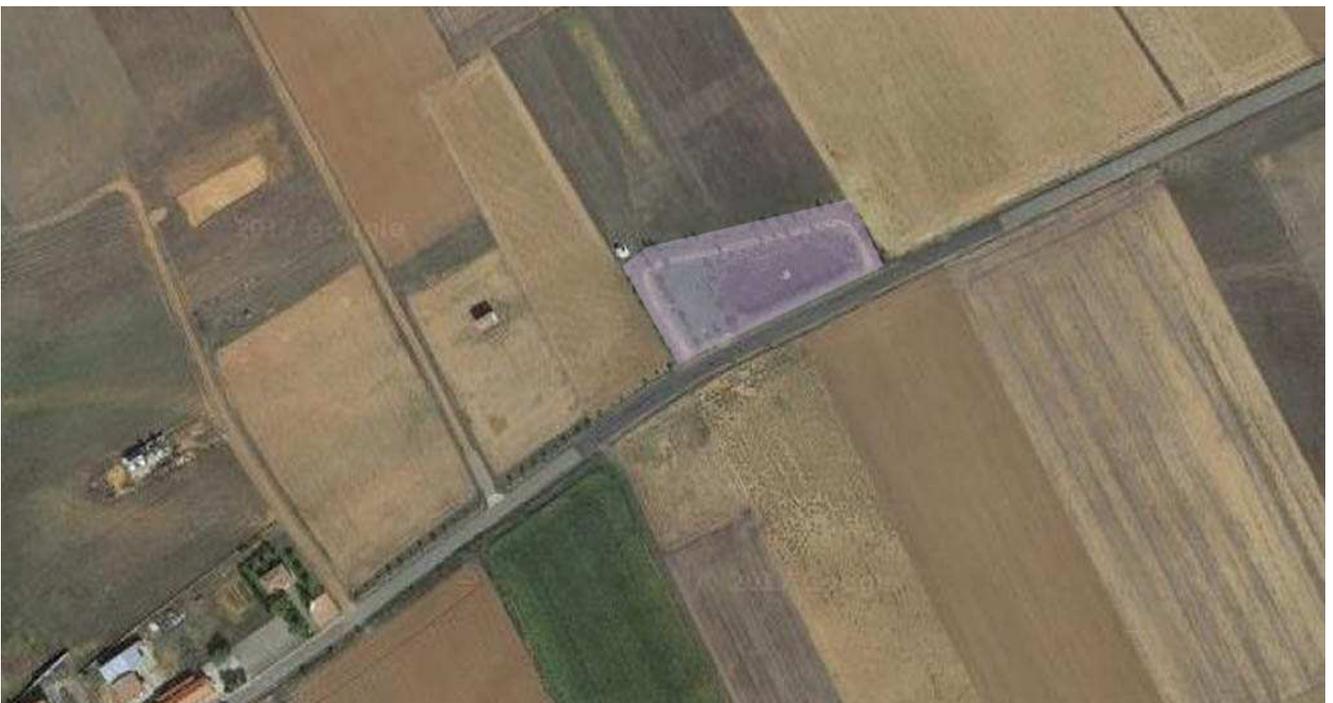
ESQUEMA DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN PROPUESTA**APR-02****NOMBRE** ACONDICIONAMIENTO LAGUNA VILLA**SUPERFICIE TOTAL** 1.400 m²**NÚCLEO** VILLAR DE MAZ**FOTOGRAFÍA****LOCALIZACIÓN****PROPUESTA****ACTUACIÓN PROPUESTA EN SUELO RÚSTICO.**

Objetivos: acondicionar el entorno de la laguna de Villar de Mazarife, junto al Camino de Santiago, con las propuestas:

- mejora de las zonas verdes situadas alrededor de la laguna y limpieza de la propia laguna
- habilitar un espacio para la parada y descanso del peregrino con un mobiliario acorde con el entorno.

Además se propone la 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. CAMINO SANTIAGO**SR/PC**

NOMBRE	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL.CAMINO SANTIAGO
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación del PEPCH-Camino de Santiago- Chozas de Abajo 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 Chozas de Abajo 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.
- **PARCELAS PARCIALMENTE INCLUIDAS DENTRO DEL ÁMBITO:** Cuando con motivo de una parcelación queden íntegramente fuera del ámbito de afectación del presente Plan Especial se registrarán por determinaciones del planeamiento vigente.
- **PARCELAS AFECTADAS POR ACTUACIONES SINGULARES:** Se registrarán 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: (2)

(2) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante que estarán prohibidos.

Parcela mínima	La existente
Ocupación máxima del suelo	10%
Altura máxima a cornisa:	7m, salvo justificación de la necesidad técnica de una altura mayor
Número de plantas máximo:	PB, 1 planta
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:	<p>Los invernaderos deberán respetar las condiciones de ocupación máxima y las separaciones a linderos señaladas, debiendo construirse con material traslúcido, y con estructura ligera y fácilmente desmontable.</p> <p>Con el fin de atenuar el impacto visual y paisajístico que supondrían estas instalaciones desde el Camino de Santiago, se deberán emplear medidas complementarias como pantallas vegetales con vegetación del entorno en los frentes de la parcela donde se ubique el invernadero y que sean visibles desde el Camino de Santiago.</p>
Condiciones adicionales para las instalaciones ganaderas:	<p>Deberán incluir instalaciones técnicas que garanticen la correcta eliminación de vertidos.</p> <p>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.</p>
Condiciones adicionales para casetas de aperos:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 10m². - 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.
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
ASENTAMIENTOS TRADICIONALES	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 500m². - 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.

REHABILITACIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES QUE NO ESTÉN DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 500m² - 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. - 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>OTROS USOS DOTACIONALES, VINCULADOS AL OCIO O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUEDAN CONSIDERARSE DE INTERÉS PÚBLICO (1) (2) (3)</p> <p>(1) Se considerarán usos permitidos las instalaciones de puesta en valor y explotación de los bienes por los que se aplique la protección, si bien estarán sujetas a informe favorable del Organismo Autonómico competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico. En cualquier otro caso se considerará un uso sujeto a autorización salvo que esté señalado como uso prohibido en el apartado correspondiente.</p> <p>(2) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante que estarán prohibidos.</p> <p>(3) Estarán prohibidos los usos industriales, comerciales y de almacenamiento. El resto se considerarán sujetos a autorización.</p>	
Parcela mínima	La existente
Ocupación máxima del suelo	10%
Altura máxima a cornisa:	7m, para el resto de usos, salvo justificación de la necesidad técnica de una altura mayor
Número de plantas máximo:	PB+1, 2 plantas
Retranqueo al Camino de Santiago:	Según definición en planos.
Separación a otros linderos:	10m
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	<p>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.</p> <p>Cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza Dotacional-Equipamiento que resulten de aplicación.</p>
Condiciones adicionales para los usos de hostelería y hospedaje:	<p>Los usos de hostelería y hospedaje, deberán cumplir los requisitos de forma independiente.</p> <p>No podrán superar las 100 plazas.</p> <p>Deberán justificar solventemente la suficiencia de accesos, de tratamiento y gestión de residuos, de aparcamiento a razón de una plaza por cada cuatro plazas.</p> <p>Cumplirán las condiciones volumétricas, morfológicas y estéticas de la Ordenanza</p>

	<p>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 500m².</p>
Condiciones adicionales para los usos de campamento de turismo:	<p>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 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 500m².</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>
RÉGIMEN DE USOS PROHIBIDOS:	
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	
CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES O DIVISIONES DE TERRENOS	
PARCELA MÍNIMA (m²) UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	<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>

CUMPLIMIENTO DE LA PARCELA MÍNIMA MEDIANTE AGRUPACIÓN	<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>
CRITERIO DE VINCULACIÓN	<p>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.</p>

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
CONDICIONES DE POSICIÓN	<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 linderos 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 linderos 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"> • Desagües naturales, señalados en el Título 6 de la normativa. • Carreteras, señalados en el Título 6 de la normativa. • Caminos, señalados en el Título 6 de la normativa. • Vías pecuarias, señalados en el Título 6 de la normativa.

CONDICIÓN DE VOLUMEN	
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	
<p>Las condiciones de volumen deberán cumplirse en los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	
<p>La altura máxima de cumbrera no superará los tres metros (3m).</p>	

CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN:

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.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA: 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 veteado y vidriado, ladrillo hueco "tosco" de obra.
- 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:

- Teja cerámica en coloración rojiza
- Chapa metálica con coloraciones rojizas con soluciones constructivas que no permitan ver los cantos de las chapas.

Estará expresamente prohibido el uso de los siguientes materiales:

- Pizarra
- 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.

PUBLICIDAD

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.

12. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES.

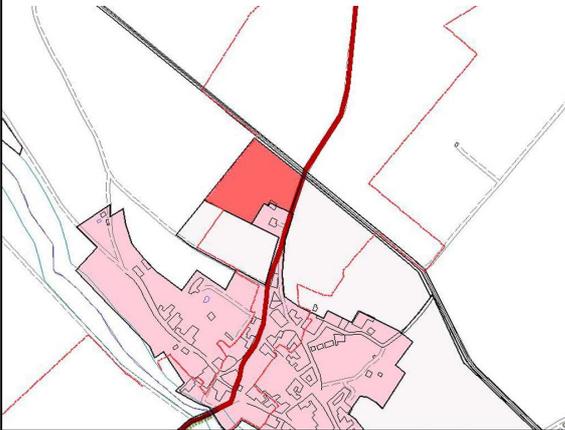
12.1 OBJETO Y CONTENIDO

Las fichas que se acompañan a continuación recogen las determinaciones de ordenación detallada particulares para sectores en Suelo Urbano No Consolidado afectados por el Camino de Santiago con carácter complementario de las determinaciones señaladas en las NUM vigentes.

12.2 DETERMINACIONES

En dicha ficha se detallan las siguientes determinaciones:

1. Definición y ámbito de aplicación.
2. Determinaciones del ámbito.
3. Condiciones específicas del Camino de Santiago

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SU/NC/SOD**
sector 01**NOMBRE:** Camino León (Chozas de Abajo)**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Sector continuo de Suelo Urbano No Consolidado de Uso predominante Residencial, sin ordenación detallada.

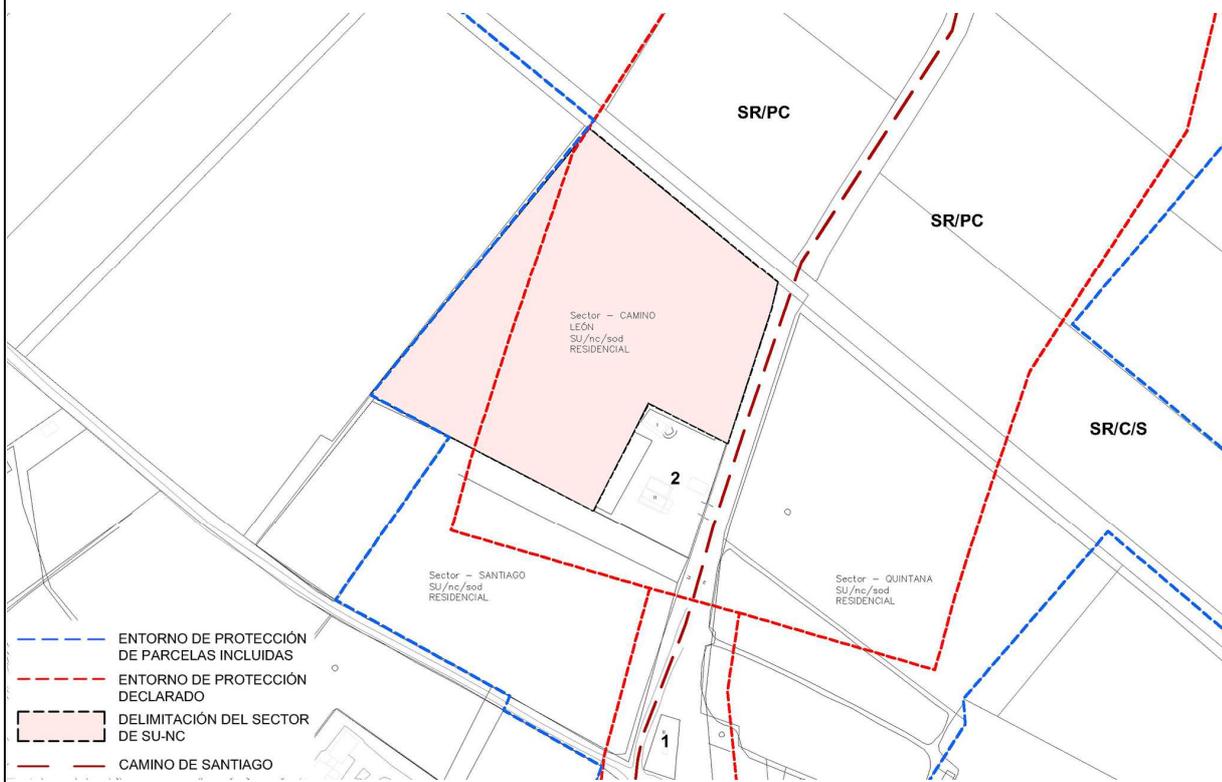
Se encuentra situado a la entrada del núcleo de Chozas de Abajo, en el entorno de protección del Camino de Santiago a su paso por la localidad, en el margen derecho del camino. En esquina entre el propio Camino de Santiago (C/ las Eras) y la carretera provincial LE-5533.

DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

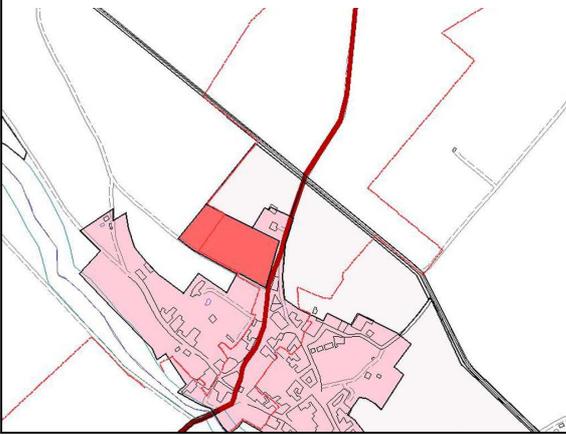
- Las determinaciones del sector (SUNC) serán las señaladas en la ficha correspondiente de la normativa de las NNUU vigentes.

CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CAMINO DE SANTIAGO

- El trazado del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de Diciembre, discurre coincidente con la Calle Real, que delimita la unidad de actuación en suelo urbano no consolidado por el Sur, pero no afecta al sector. En cambio el entorno de protección del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, afecta a una franja de 100m paralela al camino que se superpone sobre el sector.
- En la urbanización del sector se deberá respetar este recorrido y realizar un acondicionamiento peatonal.
- La ordenación detallada requerirá de informe favorable del organismo competente en materia de cultura.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SU/NC/SOD**
sector 01**NOMBRE:** Camino León (Chozas de Abajo)**ORDENACIÓN DETALLADA**

- La zona del sector situada en paralelo a la carretera se destinará preferentemente a zonas verdes.
- La banda de zona verde prevista estará condicionada y por lo tanto será modificable en función de la legislación del dominio público de la carretera.
- Se podrá interrumpir la zona verde para ejecutar las entradas necesarias para resolver la comunicación viaria del sector.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SU/NC/SOD**
sector 02**NOMBRE:** Santiago (Chozas de Abajo)**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Sector continuo de Suelo Urbano No Consolidado de Uso predominante Residencial, sin ordenación detallada.

Se encuentra situado a la entrada del núcleo de Chozas de Abajo, en el entorno de protección del Camino de Santiago a su paso por la localidad, en el margen derecho del camino. A continuación del sector "El Camino" en la dirección del Camino de Santiago, y colindante a ambos.

DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- Las determinaciones del sector (SUNC) serán las señaladas en la ficha correspondiente de la normativa de las NNUU vigentes.

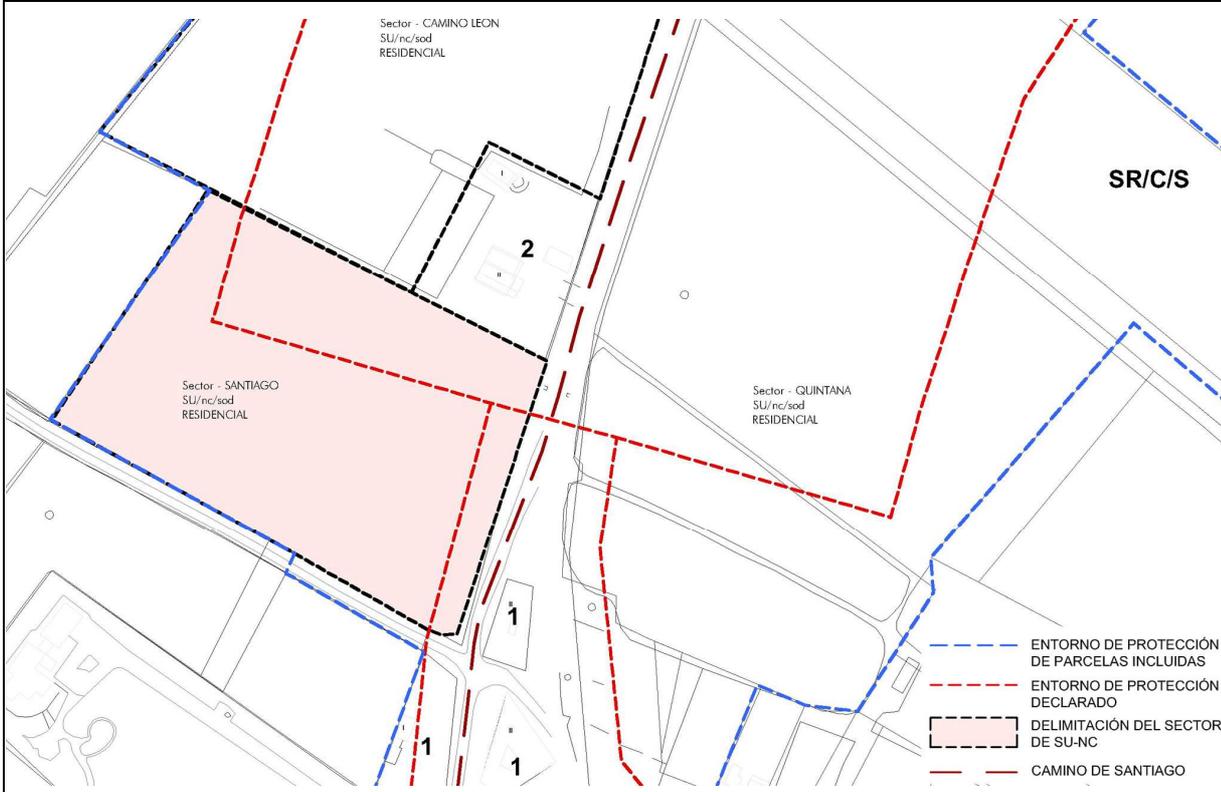
CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CAMINO DE SANTIAGO

- El trazado del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de Diciembre, discurre coincidente con la Calle Real, que delimita la unidad de actuación en suelo urbano no consolidado por el Sur, pero no afecta al sector. En cambio el entorno de protección del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, afecta a una franja de 100m paralela al camino que se superpone sobre el sector.
- En la urbanización del sector se deberá respetar este recorrido y realizar un acondicionamiento peatonal.
- La ordenación detallada requerirá de informe favorable del organismo competente en materia de cultura.

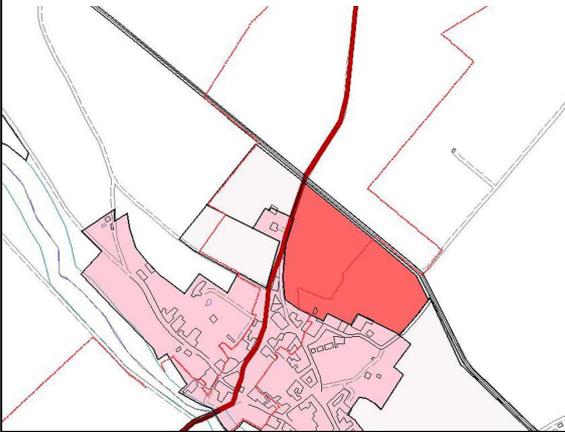
SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU/NC/SOD
sector 02
NOMBRE: Santiago (Chozas de Abajo)

ORDENACIÓN DETALLADA



- La zona del sector situada en paralelo a la carretera se destinará preferentemente a zonas verdes.
- La banda de zona verde prevista estará condicionada y por lo tanto será modificable en función de la legislación del dominio público de la carretera.
- Se podrá interrumpir la zona verde para ejecutar las entradas necesarias para resolver la comunicación viaria del sector.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SU/NC/SOD**
sector 03**NOMBRE:** Quintana (Chozas de Abajo)**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Sector continuo de Suelo Urbano No Consolidado de Uso predominante Residencial, sin ordenación detallada.

Se encuentra situado a la entrada del núcleo de Chozas de Abajo, en el entorno de protección del Camino de Santiago a su paso por la localidad, en el margen izquierdo del camino. En esquina entre el propio Camino de Santiago (C/las Eras) y la carretera provincial LE-5533.

DETERMINACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- Las determinaciones del sector (SUNC) serán las señaladas en la ficha correspondiente de la normativa de las NNUU vigentes.

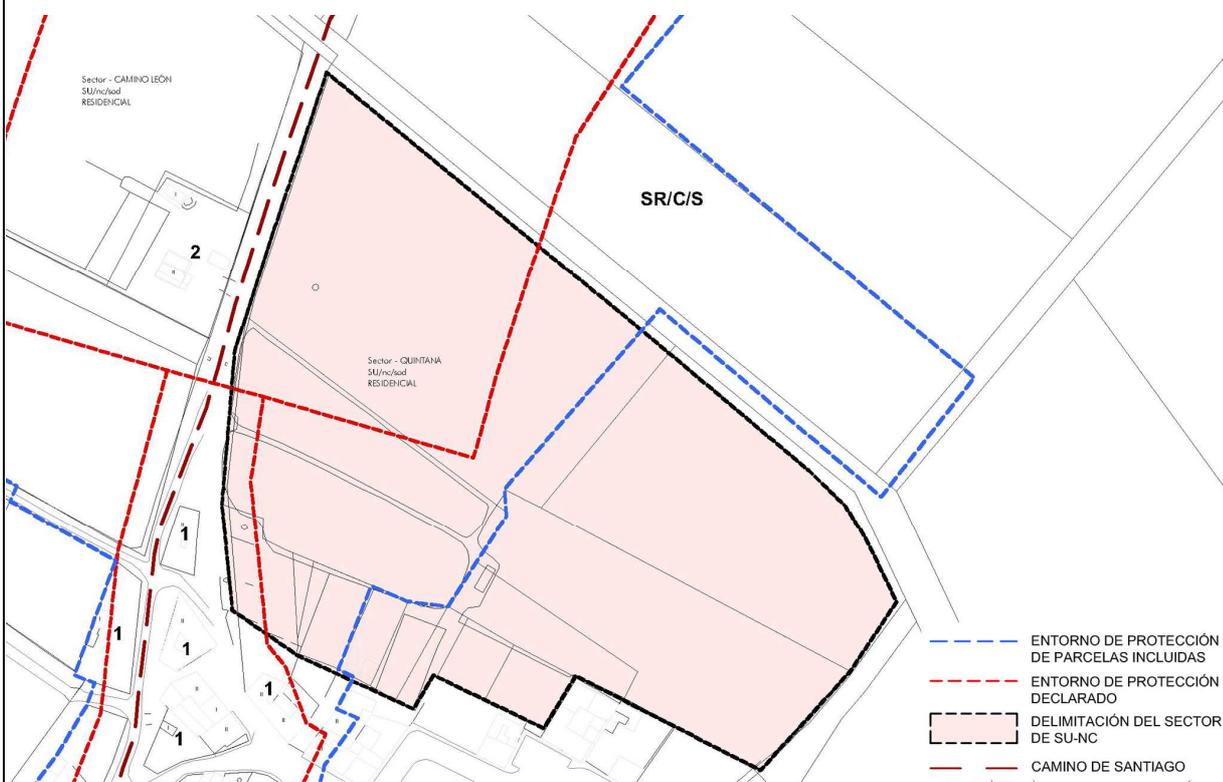
CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CAMINO DE SANTIAGO

- El trazado del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de Diciembre, discurre coincidente con la Calle Real, que delimita la unidad de actuación en suelo urbano no consolidado por el Norte, pero no afecta al sector. En cambio el entorno de protección del Camino de Santiago declarado por el Decreto 324/1999, de 23 de diciembre, afecta a una franja de 100m paralela al camino que se superpone sobre el sector.
- En la urbanización del sector se deberá respetar este recorrido y realizar un acondicionamiento peatonal.
- La ordenación detallada requerirá de informe favorable del organismo competente en materia de cultura.

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU/NC/SOD
sector 03
NOMBRE: Quintana (Chozas de Abajo)

ORDENACIÓN DETALLADA



- La zona del sector situada en paralelo a la carretera se destinará preferentemente a zonas verdes.
- La banda de zona verde prevista estará condicionada y por lo tanto será modificable en función de la legislación del dominio público de la carretera.
- Se podrá interrumpir la zona verde para ejecutar las entradas necesarias para resolver la comunicación viaria del sector.