

edificio y del programa a establecer, aquellos elementos del mismo que se consideren modificables. A título indicativo se consideran en principio no modificables o susceptibles de modificaciones leves y justificadas los elementos y constantes tipológicas esenciales (altura de cornisa, disposición y tamaño de los huecos, miradores y balcones, remates de cornisa y cubierta, etc.). Dichas características se restituirán aún en el caso de derribo, integrándose asimismo las fábricas de sillería en buen estado, portadas, escudos, cerrajerías, etc.

El citado informe deberá establecer para cada caso concreto cuáles son los límites de actuación en función del interés del edificio, su estado de conservación y su grado de adaptabilidad al programa.

4.1.30.— Construcciones catalogadas con ordenanza 4.

Se puede autorizar la demolición de la edificación existente, pero se integrarán en la nueva edificación no solamente los elementos singulares que pudieran existir, sino que se restituirán las constantes tipológicas principales que existieran (composición estructural y de fachadas) cuidando muy especialmente su integración en los espacios urbanos que los circundan a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos y de la calidad, textura y color de los materiales.

Estas últimas condiciones de integración se seguirán en el caso de solares en la misma localización.

4.1.31.— Licencias de construcción en Casco Antiguo.

Todas las actuaciones de obra nueva y reformas de edificios existentes que afecten a la composición de sus fachadas deberán supeditarse a informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico, el cual será vinculante.

4.1.32.— Igualmente, y como consecuencia de la localización de yacimientos arqueológicos en los términos de:

Los Paletones, Cerro de San Justo, Casa de las Monjas, Sanchisnal, Viñaladera, Hornillos, Fuentefría, Igate, El Monte, Las Majadas y Valdemontán.

Se hace necesaria la remisión a la Comisión del Patrimonio H.A. u órgano que lo sustituya, para el informe de los proyectos que puedan afectarles.

CAPITULO 2º.— REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

4.2.1.— Definición.

1. Estas N.S. califican de suelo apto para urbanizar, de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 de la Ley del Suelo y 91 del Reglamento del Planeamiento, al que según la política urbanística inspiradora del Planeamiento del municipio tiene que ser objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de las N.S.

2. Como consecuencia del diagnóstico urbanístico y de las propuestas de alternativas contenidas en la Memoria de estas N.S., se califica como suelo apto para urbanizar las zonas R.1., R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, I.1, I.2, I.3 e I.4.

En suelo apto para urbanizar en las proximidades a la N-232 y a la hora de redactar el consiguiente Plan Parcial, se proveerán los accesos a través de la calle de Igate y de la comarcal C-113.

4.2.2.— Estándares a que se condicionan el desarrollo de los Planes Parciales.

De acuerdo con el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento, las reservas de suelo para las dotaciones, que se deben prever según lo que menciona el artículo 45 del mismo Reglamento, tienen que cumplir los módulos que se especifican en el Anexo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento. La superficie de estas reservas respetará siempre los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

4.2.3.— Cesiones gratuitas en suelo apto para urbanizar.

1. Las cesiones gratuitas obligatorias en suelo apto para urbanizar estarán determinadas en el Plan Parcial y tendrán como mínimo, la siguiente extensión:

- a) El suelo destinado a aparcamientos y red viaria local y su enlace con el sistema general de comunicaciones y aparcamientos.
- b) El suelo destinado a espacios libres.
- c) El suelo destinado a servicios técnicos.
- d) El suelo destinado a centros públicos para impartir la enseñanza, para la práctica deportiva pública y de recreo y los centros culturales y docentes en la medida que determine el Plan Parcial, así como los demás equipamientos que este mismo plan parcial determine.
- e) El diez por ciento del aprovechamiento del sector.

2. Además se tendrá en cuenta lo que dispone el artículo 1.4.10. de estas Normas sobre el contenido de la propiedad en el suelo apto para urbanizar.

3. La localización de estas cesiones se efectuará en la zona más próxima y de fácil vinculación con el casco urbano actual.

4.2.4.— Obras en suelo apto para urbanizar.

1. En el suelo para urbanizar no se podrán realizar obras aisladas de urbanización. Para la urbanización de este suelo son indispensables el plan parcial, la delimitación del polígono y el Proyecto de urbanización.

2. No se otorgarán licencias de edificación mientras la urbanización no esté realizada, aunque la parcela sobre la cual se pretenda edificar, cuente con elementos indispensables de urbanización.

4.2.5.— Desarrollo de las N.S. en suelo apto para urbanizar.

El desarrollo de estas N.S. en el suelo apto para urbanizar se realizará mediante planes parciales de ordenación que contendrán, con sujeción a lo que disponen estas Normas, las determinaciones detalladas siguientes:

- a) Reglamentación de los usos, a nivel de ordenanza, en todo lo que sea necesario para completar la regulación contenida en este capítulo.
- b) Ajuste, precisión o corrección de la división en zonas en todo lo que sea necesario para completar las determinaciones de estas N.S.
- c) División en polígonos para la ejecución del planeamiento.
- d) Concreción de los espacios libres.
- e) Emplazamiento para equipamientos comunitarios, y en general para servicios públicos, culturales, sociales y comunitarios, deportivos o de recreo.
- f) Precisiones para la red propia de la zona y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

CAPITULO 3º.— REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª.— Usos característicos.

1. Se consideran usos característicos en el suelo no urbanizable los siguientes:

a) Los que engloban actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano y regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, la conservación, mejora y formación de reservas naturales.

c) Los usos recreativos, educativos y culturales, vinculados al disfrute de la naturaleza.

4.3.2.— Usos permitidos.

Respetando los espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural, se permitirá la construcción de edificios relacionados directamente con actividades agrícolas, tales como bodegas e instalaciones agroindustriales, bajo las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima: 7.00 m.

1. Con carácter general y sin perjuicio de otras limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, se consideran usos permitidos en el suelo no urbanizable:

- a) Los relacionados con la producción agropecuaria.
- b) Los relacionados con la defensa y el mantenimiento del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) Los usos ligados al ocio y actividades lúdicas o culturales de la población.
- e) Los infraestructurales.
- f) Los que se declaren de utilidad pública o interés social.

2. Excepcionalmente, podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, cuando la actividad a desarrollar pertenezca a una de las cuatro categorías siguientes:

- a) Los que por su sistema de producción estén vinculados a la extracción de la materia prima.
- b) Los que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

3. La vivienda unifamiliar directamente vinculada a explotaciones agropecuarias o al servicio de alguno de los usos permitidos. En todo caso, la vivienda se vinculará a una parcela mínima y tendrá un tamaño máximo, tal como se regula en el art. 4.3.5.

Respetando los espacios catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural, se permitirá la construcción de edificios relacionados directamente con actividades agrícolas, tales como bodegas e instalaciones agroindustriales, bajo las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Altura máxima: 7.00 m.

4.3.3.— Actividades extractivas.

Se entienden por tales los sondeos, prospecciones, minas, canteras y extracción de áridos, tanto las de carácter temporal como las permanentes.

Son objeto de licencia, debiéndose presentar Estudio de Impacto que contemple la situación actual del terreno, entorno, actividad a desarrollar y plazos, almacenamiento de residuos si los hubiere, y actuaciones previstas con indicación de las modificaciones futuras del terreno.

Se cumplirá lo establecido en el Real Decreto 2994/1982 de 15 de Octubre.

Sección 2ª.— Construcciones en el suelo no urbanizable.

4.3.4.— Casetas de aperos de labranza.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada .....	20 m <sup>2</sup> .
Número de plantas .....	p.b.
Altura máxima cerramientos verticales .....	2,50 mt.
Altura máxima cumbre .....	4,00 mt.
Retranqueo mínimo a lindero .....	4,00 mt.
Retranqueo mínimo a caminos .....	4,00 mt.
Huecos en paramentos exteriores .....	Máximo 2